

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: **Zemljište**
LOKACIJA: **Bosanska ulica, iza kućnog br. 39, Varaždin, kbr. 11922 k.o. Varaždin**
NARUČITELJ: **Sportska djelatnost Pavlec j.d.o.o. u stečaju, Vinogradska 32, Ljubešica**
VLASNIK: **Sportska djelatnost Pavlec j.d.o.o. u stečaju, Vinogradska 32, Ljubešica**
SVRHA: **Stalni postupak**



Tržišna vrijednost =	150.000,00 kn	ili	19.946,81 € (1 € = 7,52 kn)
----------------------	----------------------	-----	------------------------------------

Varaždin, 13.06.2022. god.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME
- 7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-246/18-5
Varaždin, 23. listopada 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, iz Varaždina, Fabijanska 23, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj 4 Su-383/14-4 od 22. listopada 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), 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 RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSJEDNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.19=f00d4828e7038279813813131
U=VARAŽDIN
S=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Sportska djelatnost Pavlec j.d.o.o. u Stečaju, Vinogradska 32, Ljubušica, izvršen je uvid i pregled predmetne nekretnine - zemljišta na lokaciji Bosanska ulica, iza kućnog br. 39, Varaždin, kbr. 11922 k.o. Varaždin.

Dana 13.06.2022. godine izvršio sam uvid na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

Identifikacija nekretnine:

Predmet ove procjene je nekretnina: **zemljište, Bosanska ulica, iza kućnog br. 39, Varaždin, zk.ul. 4259, kbr. 11922 k.o. Varaždin:**

1. kbr. 11922 ULICA VLAHE BUKOVCA

VRT	521 m ²
UKUPNO:	521 m²

Vlasništvo i tereti:

- pod "B" vlasnički list:

1. Vlasnički dio: 1/1 SPORTSKA DJELATNOST PAVLEC J.D.O.O. U STEČAJU, LJUBUŠICA

- pod "C" teretovnica: tereta nema - navedeno u zk.ul. 4259 k.o. Varaždin pod "C".

Osvrt na usklađenost gruntovnice sa stanjem u naravi:

Površina kbr. 11922 k.o. Varaždin odgovara stanju na terenu.

Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

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

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljišta **POREDBENA METODA**

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti od 100.000 kn do 1.000.000 kn se zaokružuju na cijele tisućice.

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Opće napomene:

O evidencijama na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnosti i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izrađen ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naružene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnosti nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za procjenu je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnosti **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnosti (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnosti (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnosti, Uhlir, Majićić, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnosti i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

2.1. ZEMLJIŠTE kbr. 11922 k.o. Varaždin

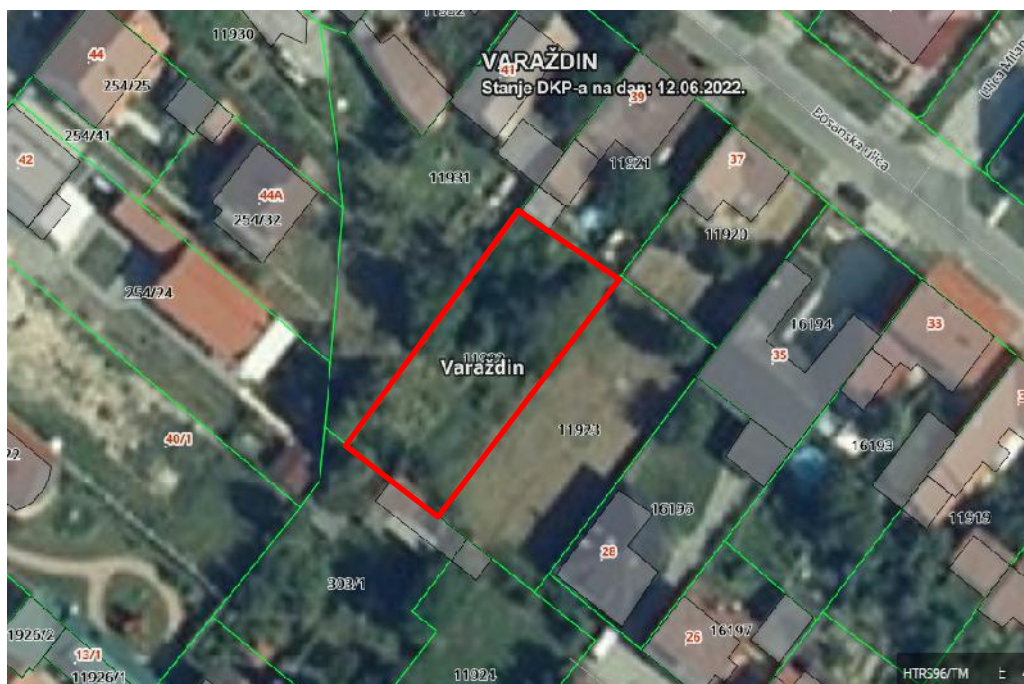
Parcela je neizgra ena, pravokutnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok – jugozapad. Prilaz je preko susjedne estice kbr. 11921 k.o.Varaždin sa sjeverne strane. Teren je ravan. Zatravnjeno, prema kbr. 11921 k.o. Varaždin i prema jugoistoku neogra eno a sa ostalih strana ogra eno. U okolici su dijelom izgra ena zemljišta pretežno stambene individualne namjene sli nog broja etaža, a dijelom neizgra ena zemljišta.

Iz podataka u ZK dokumentaciji vidljivo je da površina kbr. 11922 k.o. Varaždin iznosi 521 m2.

Na slici 1 prikazana je karta lokcije, a na slici 2. položaj i oblik predmetnog zemljišta.



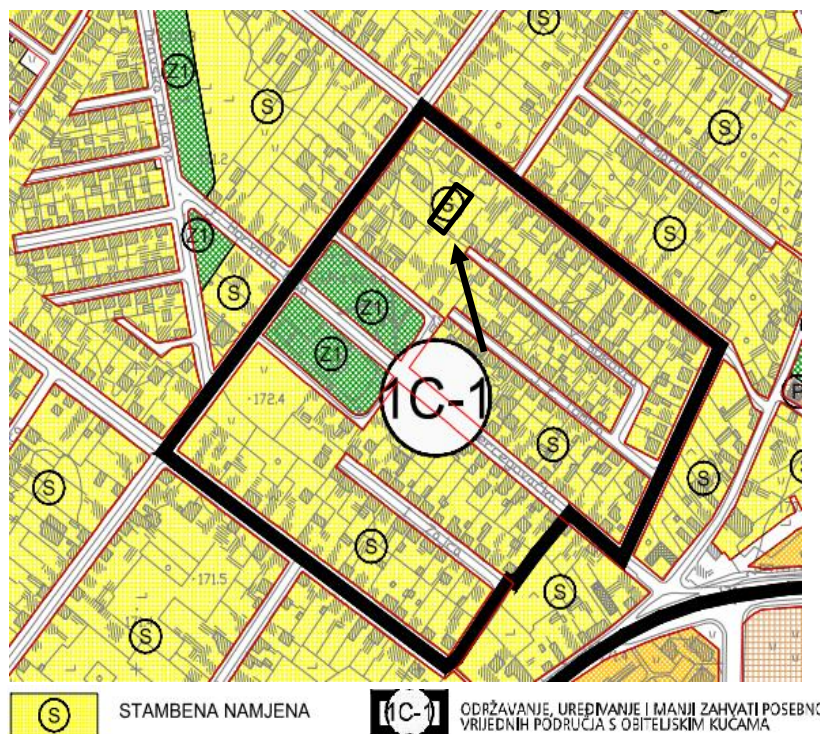
Slika 1. - karta lokacije - kbr. 11922 k.o. Varaždin je ozna ena crno



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - kbr. 11922 k.o. Varaždin je ozna ena crveno

2.2. OSVRT NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u GUP 2019 Grada Varaždina - III. izmjene i dopune - UVJETI KORIŠTENJA I ZAŠTITE PROSTORA - OBLICI KORIŠTENJA - karta 4.3.(A). (izvor https://varazdin.hr/upload/2016/10/4-3-a_iii_id_gup_varazdin_hok_oblici_koristenja_5811e85b57336.pdf) vidljivo je da se estica kbr. 11922 k.o. Varaždin nalazi unutar građevinskog područja i to u zoni STAMBENE NAMJENE, oznake S, oblik korištenja 1C-1 (Po+Priz+1+Potkr), maksimalna izgrađenost 40% (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz GUP Varaždin - kbr. 11921 k.o. Varaždin je uokvirena crno i označena strelicom.

- u nastavku je isjezak iz GUP Varaždin 2019 - oblik korištenja 1C-1:

10.1.5. U GUP-u je određeno da će se Oblik korištenja prostora - 1C-1 - Održavanje, uređivanje i manji zahvati posebno vrijednih područja s obiteljskim kućama na području Banfice, zona uz Trg A. G. Matoša, Varteksovo naselje, VIS-ovo naselje i središte Jalkovca primjenjivati:

1. Omogućavanjem gradnje obiteljskih kuća i višeobiteljskih građevina u interpolacijama, zamjenskih građevina visine do podrum (suteran) P+1+potkrovlje, te javnih i društvenih građevina visine do podrum (suteran), P+2+potkrovlje, s tim da se osigura postojeći način gradnje i usklađenost s okolnom izgradnjom u pogledu građevnog pravca, tlocrtnih dimenzija i visina.
2. Tlocrtna izgrađenost građevnih čestica može biti najviše 40%.
3. Uređenje ograda karakterističnih za ulicu.
4. Oblikovanje krovova tako da se skladno uklope u ambijent karakterističan za okolnu izgradnju.
5. Uređenje drvoreda u ulicama gdje je to moguće te drugih javnih zelenila površina.

2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema I. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljiša
- 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice 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. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske estice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
- 4. četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Obzirom da se predmetno zemljište kbr. 11922 k.o. Varaždin nalazi u području gdje su ispunjeni zahtjevi za izdavanje građevinske dozvole isto se svrstava u 1. kategoriju zemljišta (uz pretpostavku da se promatra kao arondacijska površina).

2.4. FOTODOKUMENTACIJA



3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izražavanje odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (I. 7).

- površina zemljišta je izvedena iz zk.ul. 4259 k.o. Varaždin.

3.1. Zemljište kbr. 11922 k.o. Varaždin:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	%	POVRŠINA m ²
1.	kbr. 11922 - građevinsko	Varaždin	100%	521,00
Ukupno:				521,00 m ²

4. ANALIZA OPISNIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

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

BN Komentar 21.01.2022.

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnosti u Hrvatskoj, već i svakako na europsko – pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnosti.

Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnosti. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnosti. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijena nekretnosti. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretnostima i subvencije stambenih nekretnosti. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnosti i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju – iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 eur/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 eura po m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijinama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijinama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnosti je stranac što čini većinu kupaca u tkz. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnosti koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvrati od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnosti i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnosti

BN Index

BN indeks je jedinствeni 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 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

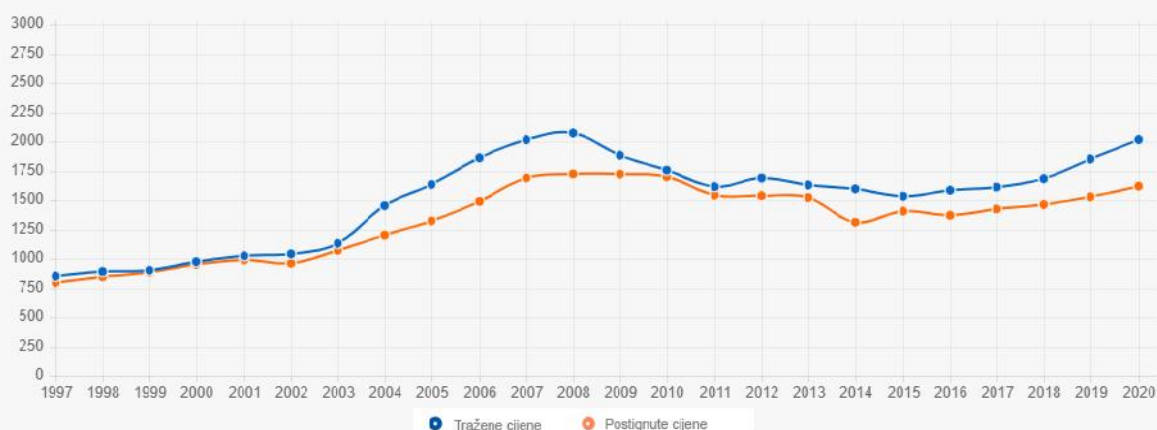
7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

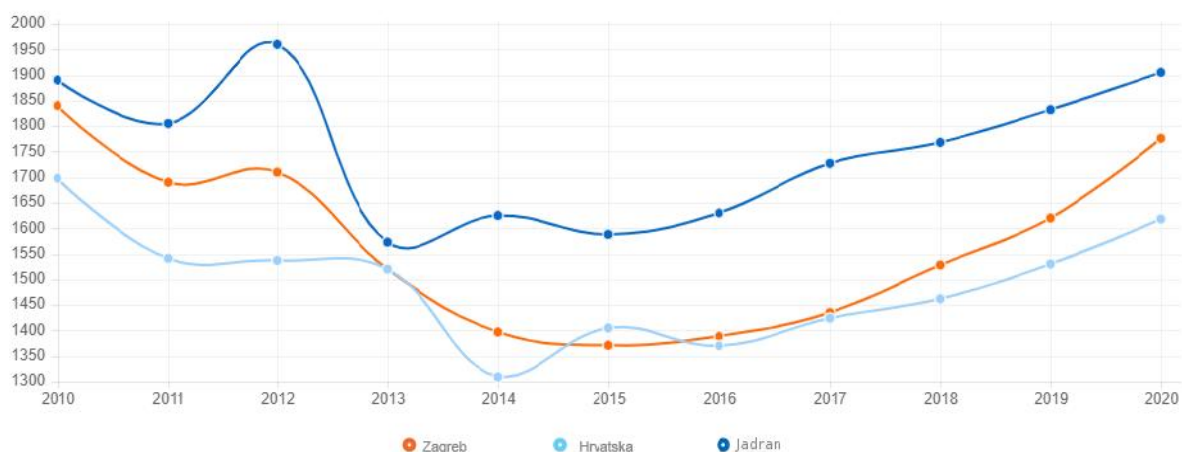
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovitemenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja mešovitemenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih jedinica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske jedinice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske jedinice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

Napomena: sukladno posebnom zakonu (prema čl. 58. st.2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, u poredbenim primjerima nije prikazan točan položaj zemljišta već samo približan. Navedene podatke o poredbenim primjerima je moguće provjeriti uvidom u registar eNekretnine.

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	11.4.98
Datum pregleda	15.1.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4163261
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	416,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	240.395,30
Datum ugovora	31.12.2019

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Oplaćenje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: V. MJESENI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 4
Prethodila namjena: STAMBENA NAMJENA

**Po+Priz+1+Potkr.
Ki= 3,5 x 0,40 = 1,40**

Primjer 2: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1045717
Datum pregleda	15.1.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3958271
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	177,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	73.700,00
Datum ugovora	06.07.2018

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

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Oplaćenje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: V. MJESENI ODBOR VARAŽDIN - STAMBENO 1
Prethodila namjena: STAMBENA NAMJENA

**Po+Priz+1+Potkr.
Ki= 3,5 x 0,40 = 1,40**

Primjer 3: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1094501
Datum pregleda	15.1.2022.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4028135
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	457,33
Vrijednost nekretnosti (KN)	303.657,64
Datum ugovora	22.03.2019

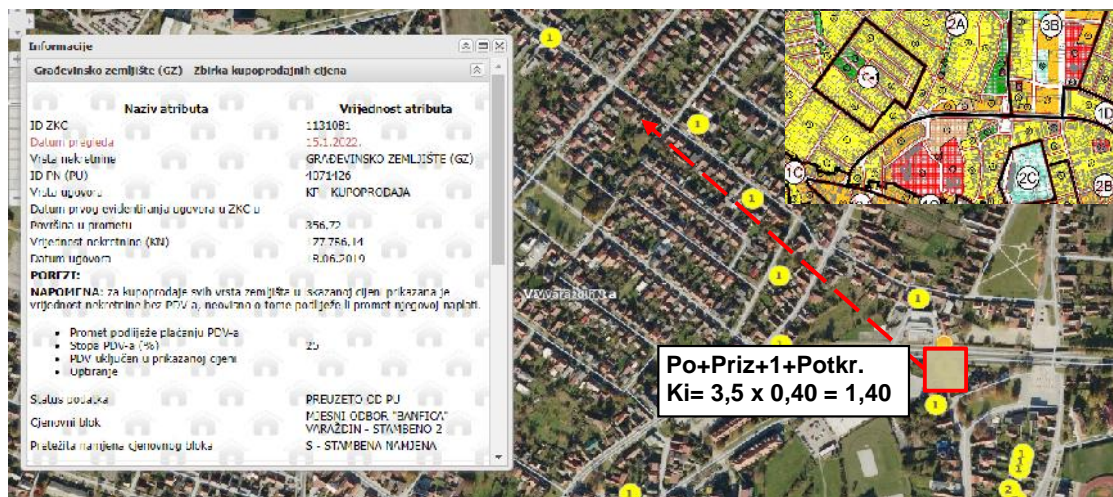
POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Oplaćenje

Status podatka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: MJESENI ODBOR "BANFICA" VARAŽDIN - STAMBENO 2
Prethodila namjena: STAMBENA NAMJENA

**Po+Priz+1+Potkr.
Ki= 3,5 x 0,40 = 1,40**

Primjer 4: građevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji.



5.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	4.	5.
	Katastarska općina	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	ID PN (PU) / ID ZKC	4163261	3968374	4028036	4071426
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	31.12.2019.	06.07.2018.	22.03.2019.	18.06.2019.
	Lokacija	Varaždin	Varaždin	Varaždin	Varaždin
	Vrsta nekretnosti	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	240.395,33	73.700,00	303.857,64	177.786,14
	Površina nekretnosti (m2)	446,00	177,00	457,33	356,72
	Kupopr. jedinica na cijenu (kn/m2)	539,00	416,38	664,42	498,39

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2018.	Q1		109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2		109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3		112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4		113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1		117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2		120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3		121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4		124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

5.4. Tablica - izračun jedinice cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE					
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	109,64	100,51	100,59	102,24
	Indeks na dan vrednovanja	124,37	124,37	124,37	124,37
	Koeficijent korekcije	1,13	1,24	1,24	1,22
	Me uvremenski izjedna ena jedinici na cijena (kn)	611,42	515,23	821,49	606,27
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta (nepostojanje infrastrukture za ve i dio površine zemljišta)	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik korištenja- usporedne	2A	2A	2B	2A
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	1,40	1,40	1,40	1,40
	Oblik korištenja- procjenj.	1C-1	1C-1	1C-1	1C-1
	Koef. iskoristivosti - procjenj.	1,40	1,40	1,40	1,40
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		611,42	515,23	821,49	606,27
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%	0%
Prosjek (medijan)		638,60			
STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-27,18	-123,37	182,89	-32,33
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-4,26%	-19,32%	28,64%	-5,06%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	738,95	15.220,55	33.447,73	1.045,36
	Suma kvadrata aps. odstupanja	50.452,59			
	Standardno odstupanje (±):	158,83	24,87%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	317,66	49,74%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
	Odabrana jedinici na cijena	638,60			

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 11922 k.o. Varaždin:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	638,60
ili €/m2:	84,92

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 11922 k.o. Varaždin:

- Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015):

Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina	
Članak 22.	
(1) Arondacijske površine u smislu ovoga Pravilnika su katastarske čestice koje nisu javne namjene, odnosno one katastarske čestice ili njihovi dijelovi koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:	
1. zbog svoje veličine, oblika, položaja i pogodnosti za gradnju ne mogu biti samostalne građevne čestice	
2. spajanjem kojih se s drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima ne može formirati nova građevna čestica minimalne površine određene prostornim planom odnosno koje se nalaze između već formiranih građevnih čestica	
3. mogu se stvarno koristiti i racionalno iskorištavati samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim pripajanjem susjednoj građevnoj čestici.	
(2) Razlike u vrijednosti arondacijskih površina u odnosu na tržišnu vrijednost okolnog zemljišta zbog različite veličine, oblika, položaja, pogodnosti za gradnju, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti arondacijskih površina računaju se pomoću koeficijenata za preračunavanje čiji rasponi su zadani u tablici iz Priloga 12. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.	

PRILOG 12.			
ARONDACIJSKE POVRŠINE			
Vrsta nesamostalne površine		Koeficijent za preračunavanje	Primjer
a)	Bočno položene površine, odnosno druge površine pogodne za parkiranje	0,45 – 0,80	
b)	Površine za vrtove i pozadinske površine unutar granica građevnog područja	0,25 – 0,55	
c)	Dijelovi površina pravilnog ili nepravilnog oblika na različitim položajima koje poboljšavaju međni tok, odnosno oblik građevne čestice	0,55 – 0,80	

5.5.1. UMANJENJE JEDINI NE VRIJEDNOSTI GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA ZBOG POLOŽAJA

- Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) - PRILOG 12: koeficijent za preračunavanje usvojen koeficijent **0,45** prema b):

Umanjena vrijednost u kn/m ² :	0,45	638,60	287,37
	ili €/m ² :		38,21

5.5.2.	Gra evinsko zemljište - kbr. 11922 k.o. Varaždin	521,00	287,37	149.719,77 kn
				ili 19.909,54 €

6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA, Bosanska ulica, iza kućnog br. 39,
Varaždin, kbr. 11922 k.o. Varaždin,
NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

6.1.	Zemljište, Bosanska ulica, iza kućnog br. 39, Varaždin, kbr. 11922 k.o. Varaždin (t.5.5.2.):	149.719,77 kn ili	19.909,54 €
6.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele tisućice):	150.000,00 kn ili	19.946,81 €

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 13.06.2022. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 12.06.2022. 22:43

Katastarska općina: 331325, VARAŽDIN

Broj ZK uložka: 4259

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-6738/2022
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	11922	93	ULICA VLAHE BUKOVCA VRT	521 521	
		UKUPNO:		521	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SPORTSKA DIELATNOST PAVLEC J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 55461637245, VINOGRADSKA ULICA 32, 42220 LJUBEŠĆICA, HRVATSKA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 12.06.2022.