

TVRTKA:



**PROJEKTIRANJE
STRUČNI NADZOR
KONZALTING
KOORDINATOR ZNR
ETAŽNE PODJELE
PROCJENA NEKRETNINA
ENERGETSKO CERTIFICIRANJE**

kašik d.o.o.

Trg Svetog Florijana 5, 48 260 Križevci
tel. (048) 681 345, tel./fax. (048) 712 797
e-mail: kasik@inet.hr, OIB: 13059805273

NARUČITELJ:

TOP TECS D.O.O.U STEČAJU, KRIŽEVAČKA 31A, 48000 KOPRIVNICA

VLASNIK:

TOP TECS D.O.O.U STEČAJU, KRIŽEVAČKA 31A, 48000 KOPRIVNICA

NEKRETNINA:

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



TRŽIŠNA VRIJEDNOST :

15.400,00

€

LOKACIJA:

KOPRIVNICA, ULICA ZVIRIŠĆE, k.č.br. 9630 k.o.KOPRIVNICA

ZADATAK:

PROCJEMBENI ELABORAT - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

BROJ:

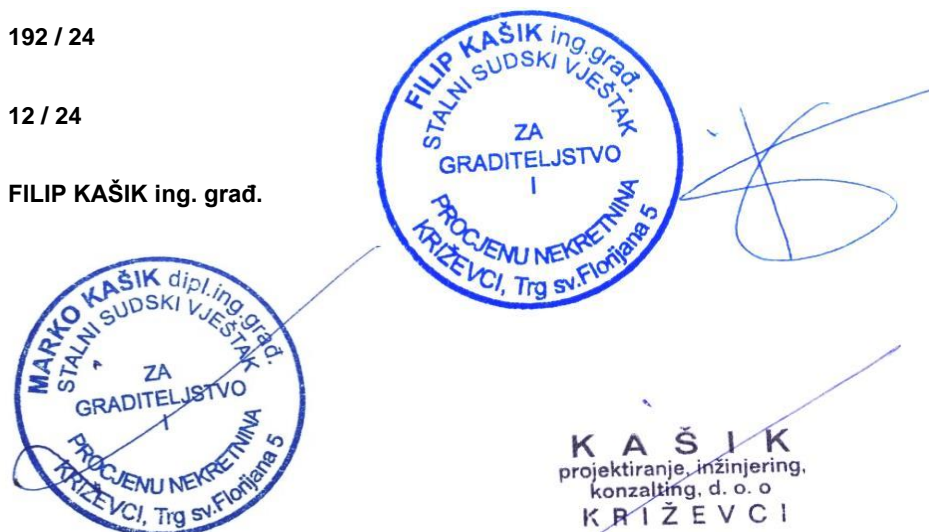
192 / 24

DATUM:

12 / 24

IZRADIO:

FILIP KAŠIK ing. građ.



DIREKTOR:

MARKO KAŠIK dipl. ing. građ.

KAŠIK
projektiranje, inženjering,
konzalting, d. o. o.
KRIŽEVCI

S A D R Ž A J

- 1. IMENOVANJE - RJEŠENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA**
- 2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE**
- 3. POJMOVNIK**
- 4. ZADATAK**
- 5. PODACI O VLASNIŠTVU I PRIJEDLOG PARCELACIJE**
- 6. LOKACIJA**
- 7. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA**
- 8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**
- 9. PROCJENA**
- 10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST**
- 11. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA, UPORABA DOKUMENATA**
- 12. PRILOZI**



Republika Hrvatska
Županijski sud u
Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-262/2021-4
Varaždin, 11. kolovoza 2021.

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

RJEŠENJE

Filip Kašik, inženjer građevinarstva iz Križevaca, Trg sv. Florijana 5, OIB: 52740829191, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina rješenjem broj 4 Su-363/2017-4 od 30. listopada 2017., 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 31. listopada 2021.

Obrazloženje

1. Filip Kašik, 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 (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 7.11.2020. do 7.11.2021., potvrdu o zaposlenju, uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te dokaze o stručnom usavršavanju).
2. 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.
3. 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.



Predsjednik suda:

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Filip Kašik, 48260 Križevci, Trg Sv. Florijana 5
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Križevci
5. u spis

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I STRUČNE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- 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, 94/17/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevine u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni planovi JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
- European Valuation Standards 2021 (EVS 2020)
- Pokazatelji troškova građenja (HKA)
- Indeks cijena stambenih nekretnina – ICSN, MSI cijene, izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, priopćenje 13.1.2/1.od 20. siječnja 2016. te svako sljedeće novo kvartalno izdanje istog izvora
- uputa o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izvor: Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 08.05.2023.)

3. POJMOVNIK

TRŽIŠNA VRIJEDNOST nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima, nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

NEKRETNINA je dio zemljišne površine omeđene zatvorenom linijom kojoj je pridružena katastarska oznaka te sve što je s njom relativno trajno spojeno na površini i ispod nje osim u slučajevima kada je zakonom drugačije određeno.

ZEMLJIŠNA ČESTICA je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

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

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

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica, uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14) te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine poput prava građenja i prava služnosti.

4. ZADATAK

Prema zahtjevu naručitelja potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine građevinskog zemljišta koje se nalazi u Koprivnici, ulica Zvirišće, k.č.br. 9630 k.o. Koprivnica, u vlasništvu TOP TECS D.O.O. U STEČAJU.

NARUČITELJ: TOP TECS D.O.O.U STEČAJU, KRIŽEVAČKA 31A, 48000 KOPRIVNICA
VLASNIK: TOP TECS D.O.O.U STEČAJU, KRIŽEVAČKA 31A, 48000 KOPRIVNICA
NEKRETNINA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA: KOPRIVNICA, ULICA ZVIRIŠĆE, k.č.br. 9630 k.o.KOPRIVNICA
ZADATAK: NALAZ I PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
SVRHA: KUPOPRODAJA NEKRETNINE

Datum očevida: 16.12.2024.godine

Datum kakvoće: 16.12.2024.godine

Datum vrednovanja: 16.12.2024.godine

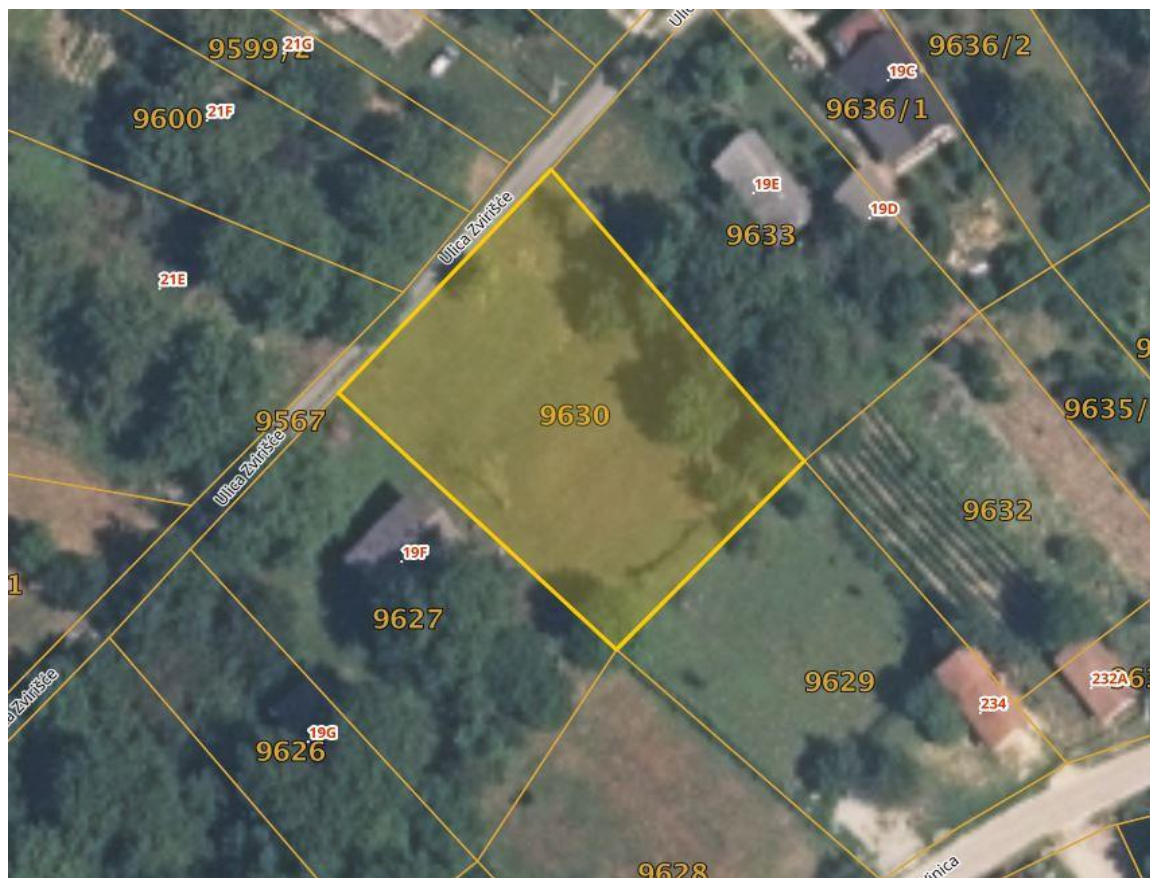
DAN KAKVOĆE predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. **DAN VREDNOVANJA** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

OPIS NEKRETNINE: Građevinsko zemljište.

OSNOVICA ZA VREDNOVANJE: Tržišna vrijednost nekretnine.

*Ova procjena temelji se na činjeničnom stanju nađenom na licu mjesta i podacima dobivenim od naručitelja, a rađena je u skladu sa pravilima i propisima građevinske struke koji važe za procjenu takovih nekretnina.

*Navedeni iznosi ne sadrže poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.



5. PODACI O VLASNIŠTVU I PRIJEDLOG PARCELACIJE**PODACI O VLASNIŠTVU - ZK IZVADAK**

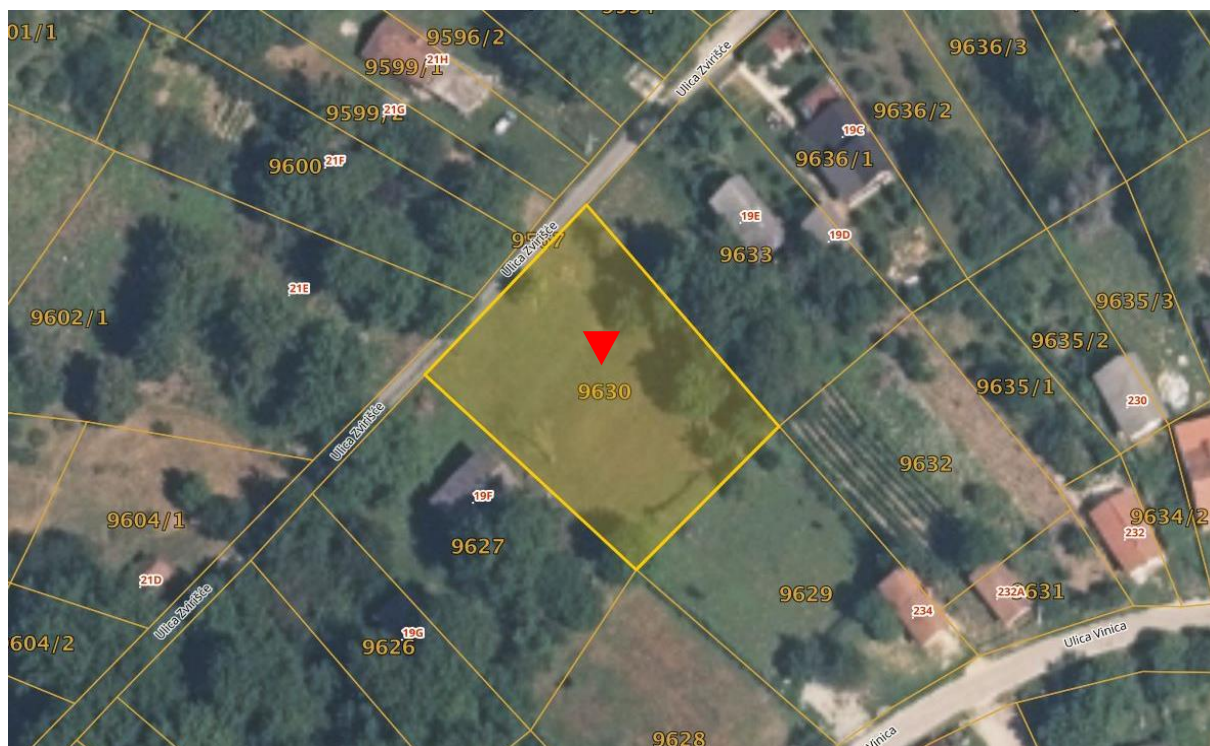
Broj ZK uloška : 15184			
Prema Izvratku iz Zemljišne			
knjige Općinskog suda u	KOPRIVNICI		
Zemljišnoknižni odjel	KOPRIVNICA		
od	16.12. 2024. god.		
upisan je	VOĆNJAK U DUBOVEČKOM BREGU		
na kat.čest.broj	9630	1367	m ²
katastarska općina	KOPRIVNICA		
a uknjiženo je pravo vlasništva			
u korist	1 / 1 TOP TECS D.O.O.U STEČAJU, KRIŽEVAČKA 31A, 48000		
	KOPRIVNICA		
teret	NIJE UPISAN		
površine	1367	m ²	

UKUPNO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE:**1.367****m² k.č.br. 9630 k.o. Koprivnica****OPASKA:**

Katastarska čestica upisana u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni nomenklaturom i površinom.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog z.k. izvotka.



PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**Makro lokacija**

Koprivnica je grad u sjeverno-istočnom dijelu Republike Hrvatske, te administrativno središte Koprivničko-Križevačke županije. Gospodarska je osnova poljodjelstvo, stočarstvo, prehrambena, (Podravka), farmaceutska (Belupo), drvna, papirna (Bilokalnik, Hartman), kožna, metalna industrija te proizvodnja građevinskog materijala. Na križanju je magistralnih prometnica od Zagreba i Varaždina prema Virovitici i Osijeku te željezničko križanje na pruzi Budimpešta-Zagreb i Varaždin-Osijek. Koprivnica je središte ovog dijela Podravine. Grad Koprivnica obuhvaća 9 naselja, to su: Bakovčice, Draganovec, Herešin, Jagnjedovec, Koprivnica, Kunovec Breg, Reka, Starigrad i Štaglinec. U prirodno-zemljopisnom pogledu Koprivnica se nalazi na najpogodnijoj lokaciji, tj. na otcjeditoj terasi na kontaktu tercijarnih pobrda gore Bilogore s južne strane, obronaka Kalnika s jugozapada i močvarnih terena aluvijalne ravni koje je stvorila rijeka Drava sa sjeverne strane. Kroz grad prolazi istoimeni potok po kome je Koprivnica i dobila ime. Smještena je 50 km jugoistočno od Varaždina te 85 km sjeveroistočno od Zagreba; nadmorska visina 149 m.

Mikro lokacija**Opis lokacije:**

Predmetna nekretnina nalazi se u Koprivnici u ulici Zvirišće u II zoni Grada Koprivnica uz gradsku prometnicu u stambenom dijelu grada, udaljena cca 5 km od centra Grada Koprivnica. Na predmetnoj lokaciji se pretežno nalaze stambene i pomoćne zgrade te vikend kuće i kuće za povremeni boravak.

Udaljenost:

Križevci – 34 km

Varaždin – 45 km

Zagreb – 102 km

Opis pristupačnosti:

Pristup nekretnini omogućen je javnim prijevozom, osobnim automobilom i pješke.

Prilazna cesta je gradska makadamska prometnica primjerena obavljanju dvosmjernog prometa.

Opis infrastrukture:

(Škole, trgovački centri, liječnik, zelene površine, zone rekreacije, blizina sadržaja svakodnevnih potreba, itd...) - sve navedeno nalazi se u Koprivnici.

Opis mogućnosti za parkiranje:

Moguće zaustavljanje na javnoj površini uz predmetnu parcelu te parkiranje na predmetnoj parceli, parking nije uređen.

Karakteristike nekretnine:

Oblik: Pravilan pravokutan oblik parcele.

Pozicija: Nekretnina je smještena kao ulična parcela i orijentirana SZ-JI.

Konkurencija na predmetnoj lokaciji:

Srednja - u okolici ima praznih parcela, slabija potražnja za istima.

Buka:

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljiv. Utjecaj buke neznan.

Zagađenje:

Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

* vidi karte pod prilozi

7. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

K.č.br. 9630 k.o. Koprivnica se prema odluci o PROSTORNOM PLANU UREĐENJA GRADA KOPRIVNICA nalazi u građevinskom područje naselja.

Na predmetnoj parceli je moguća izgradnja zgrada stambene, pomoćne, poslovne i sl. namjene. Ista može služiti kao samostalna ili kao pripadni dio susjednih parcela.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE k.č.br. 9630 k.o. Koprivnica

Položaj:	U stambenom dijelu naselja prevladavaju kuće i kuće za odmor.
Oblik:	Parcela je pravokutnog izduženog oblika sa omjerom stanica cca 1:1,2. SZ ulična stranica uz javnu prometnu površinu
Dimenzije:	Parcela je dimenzija cca "širina" 35,0 m x " dubina" 43,0 m.
Korištenje:	Parcela se trenutno koristi kao neizgrađeno građevinsko zemljište, livada. Na predmetnoj parceli nema izgrađenih zgrada.
Topografija terena:	Kosa prema uličnoj strani, nema klizišta ni močvarnog terena, sposobno za gradnju.
Infrastruktura:	Od komunalne infrastrukture uz parcelu sa ulične strane prolazi gradska infrastruktura.
Pristup na JPP:	Predmetna parcela ima direktni pristup na JPP (javnu prometnu površinu), k.č.br. 9567 k.o. Koprivnica, upisana kao pu u javnom vlasništvu, Grad Koprivnica.
Nefinancijski tereti:	Nema.
Namjena zemljišta:	Građevinsko zemljište, definirano planom. 1. kategorija. I kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. II kategorija zemljišta 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.
Prostorno-pl. dok.:	PPU - Grad Koprivnica
Dozvole:	Nisu prezentirane dozvole.
Ostalo:	Mogućnost podjele na dvije građevinske zasebne parcele.

OSTALE KARAKTERISTIKE LOKACIJE

Štetne imisije u okruženju:	nema
Karakteristike okolnih nekretnina:	uglavnom stambene kuće i kuće za odmor.
Promet u mirovanju:	omogućen na javnoj površini

* vidi karte pod prilozi

8. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

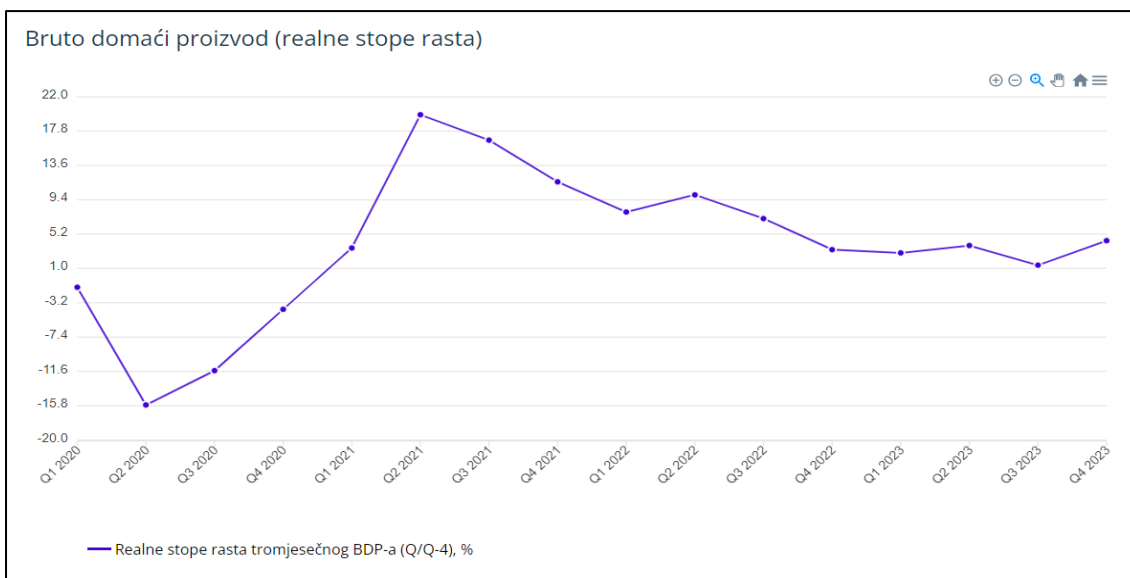
Postoji potražnja za nekretninama pogotovo na Koprivničkom i Križevačkom području. Prema odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i područne samouprave, a prema stupnju razvijenosti, Grad Križevci se nalazi u sklopu III skupine jedinica lokalne samouprave čiji je indeks razvijenosti između 75 i 100 % od prosjeka RH. Tržište nekretnina na području Grada Križevci je srednje do više razvijeno. Najveći dio oglašanih nekretnina na Internet portalima odnosi se na nekretnine stambene namjene, kuće i stanove. Na portalu "e-nekretnine" označena je kupoprodaja većeg broja nekretnina u užem okružju procijenjivane nekretnine (obiteljske kuće, stanovi i građevinska zemljišta). Iz navedenog zaključujemo da na tom području postoji ponuda i potražnja stambenih zgrada, a pogotovo stanova, kuća i građevinskih zemljišta.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022. Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite. Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>, BN Komentar 22.04.2024.



Podaci Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)



ANALIZA NAJBOLJE I NAJEKONOMIČNIJE NAMJENE

Sadašnje korištenje nekretnine:	Koristi se kao livada, zelena površina, neizgrađeno građevinsko zemljište.
Mogućnost alternativnog korištenja:	-
Mišljenje:	Moguća parcelacija na dvije katastarske čestice ili korištenje kao jedne parcele sa većim dvorištem. Gornji JI dio parcele veća kosina.

PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni.

Izvor podataka:	ugovori - eNekretnine
	zbirka kupoprodajnih cijena

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

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

POREDBENA METODA

Primjerena je 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

PRIHODOVNA METODA

Primjerena je 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 je 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

ODABIR METODE PROCJENJIVANJA

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

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija, te prodanih nekretnina na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta, ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (zemljišta), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Procjenjivano zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta sukladno Članku 10. Pravilnika.

Nakon provedene analize podataka iz izvataka iz enekretnina, za daljnji izračun odabrano je 4 poredbenih nekretnina koje ujedno ne predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona.

Analizom poredbenih nekretnina utvrđeno je da se sva usporedna zemljišta nalaze u zoni GP-građevinsko područje naselja, na boljim i lošijim lokacijama od procjenjivane nekretnine, veće ili slične površine te oblika i pristupa. Koeficijenti korišteni za interkvalitativno izjednačenje su osobni vještakovi iskustveni koeficijenti, dobiveni iz podataka o realiziranim kupoprodajnim cijenama u zonama mješovite namjene na širem području.

U okviru statističke obrade i izračuna provesti će se međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., budući da se ne raspolaze indeksnim nizovima za cijene zemljišta, međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku, te interkvalitativno izjednačenje sukladno Prilogu br. 11. Pravilnika.

Za potrebe ove procjene izvršio sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupio podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni, te izvršio obradu istih kako slijedi u nastavku.

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Poredba 1: Starigrad k.o. Jagnjedovec-grad

Zemljište u građevinskoj zoni grada Koprivnica, Starigrad.

Obilježja:	površina zemljišta	786	m ²	ID nekretnine (PU) 5290803	
	cijena:	12.200,00	€	cijena:	15,52 €/m ²
	datum transakcije:	13.03.2024.		kategorija I	
	namjena:	GP		k.č.br. 573 k.o. Jagnjedovec-grad	

Poredba 4: Starigrad k.o. Jagnjedovec-grad

Zemljište u građevinskoj zoni grada Koprivnica, Starigrad.

Obilježja:	površina zemljišta	842	m ²	ID nekretnine (PU) 5276400	
	cijena:	13.000,00	€	cijena:	15,44 €/m ²
	datum transakcije:	04.03.2024.		kategorija I	
	namjena:	GP		k.č.br. 98/2 k.o. Jagnjedovec-grad	

Poredba 3: Koprivnica k.o. Koprivnica

Zemljište u građevinskoj zoni grada Koprivnica, Močile.

Obilježja:	površina zemljišta	749	m ²	ID nekretnine (PU) 5342423	
	cijena:	13.107,50	€	cijena:	17,50 €/m ²
	datum transakcije:	16.04.2024.		Kategorija I	
	namjena:	GP		k.č.br. 13237/2 k.o. Koprivnica	

Poredba 4: Herešin k.o. Herešin

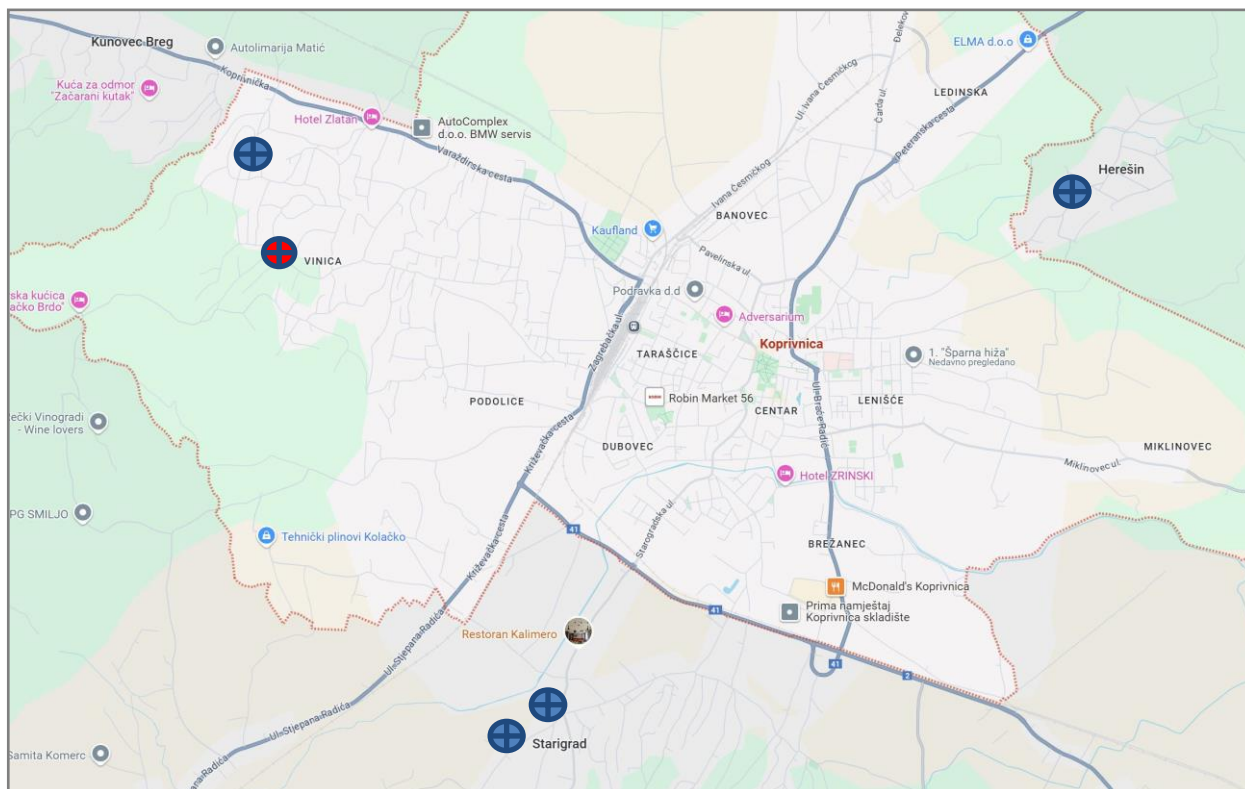
Zemljište u građevinskoj zoni grada Koprivnica, Herešin.

Obilježja:	površina zemljišta	842	m ²	ID nekretnine (PU) 5352987	
	cijena:	15.500,00	€	cijena:	18,41 €/m ²
	datum transakcije:	11.06.2024.		kategorija I	
	namjena:	GP		k.č.br. 592/1 k.o. Herešin	

kašik d.o.o.

 - lokacija usporednih nekretnina

 - lokacija predmetne nekretnine

[illegible][illegible][illegible][illegible]

MEĐUVREMENSKO IZJEDNJAČENJE

IZVOR: DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
<i>HOUSE PRICE INDICES¹⁾</i>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina:	Jagnjedovec-grad	Jagnjedovec-grad	Koprivnica	Herešin
Lokacija:	Starigrad	Starigrad	Koprivnica	Herešin
Datum:	13.03.2024.	04.03.2024.	16.04.2024.	11.06.2024.
Cijena: (€/m ²)	15,52	15,44	17,50	18,41
Indeks / dan kupoprodaje:	170,84	170,84	180,96	180,96
Indeks / dan vrednovanja:	180,96	180,96	180,96	180,96
Korekcijski faktor:	1,06	1,06	1,00	1,00
Međuvrem. izjednač. cijena:	16,44	16,35	17,50	18,41

***INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

***MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

ANALIZA SA ISKLJUČENJEM NEODGOVARAJUĆIH POREDBI (cijena, korištenje, veličina)
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)	Veličina	Zona
Građevinsko zemljište	1	-	1.367,00	GP
POREDBENE NEKRETNINE				
Redni broj	1	2	3	4
Katastarska općina:	Jagnjedovec-grad	Jagnjedovec-grad	Koprivnica	Herešin
Lokacija:	Starigrad	Starigrad	Koprivnica	Herešin
Međuvrem. izjednač. cijena:	16,44	16,35	17,50	18,41
Kategorija	1	1	1	1
Mjera korištenja:	1	1	1	1
Veličina:	786,00	842,00	749,00	842,00
Odstupanje (obilježja)	ne	ne	ne	ne
INTERKVALITATIVNO				
Kategorija:	1,00	1,00	1,00	1,00
Mjera korištenja:	1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija:	0,90	0,90	0,90	0,90
Veličina:	0,90	0,90	0,90	0,90
Cestovni pristup:	0,95	0,95	0,95	0,95
Oblik:	1,00	1,00	1,00	1,00
Konfiguracija i nagib terena:	0,90	0,90	0,90	0,90
Namjena/mogućnost gradnje:	1,00	1,00	1,00	1,00
Infrastruktura:	0,95	0,95	0,95	0,95
Utjecaj buke i zagađenja:	1,00	1,00	1,00	1,00
Uklanjanje građevina	1,00	1,00	1,00	1,00
Korigirana vrijednost:	10,82	10,76	11,51	12,11
STATISTIKA				
Prosjek:	11,30	30,00%	3,39	
Odstupanja od prosjeka:	-0,483	-0,541	0,213	0,811
Kvadrat odstupanja:	0,234	0,292	0,045	0,658
suma	1,229			
Standardno odstupanje:	0,55	4,91%		
Pravilo dva-sigma (±)	1,11			
Odstupanja od prosjeka:	-4%	-5%	2%	7%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	ne
Odstupanje:	30% max - odstupanje			
PREDMET PROCJENE:		- koeficijent za kategoriju zemljišta - odabrano 100%		
Prosječna vrijednost (eur/m2):	11,30			
Koeficijent za kategoriju 1. kat.:	1,00			
Tržišna vrijednost (eur/m2):	11,30			
Vrijednost zemljišta (eur)	15.447,10			

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

- 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,

Tržišna vrijednost nekretnine (eur)	15.447,10
ZAOKRUŽENO (eur):	15.400

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

10. MIŠLJENJE, ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Koje se nalazi na lokaciji

KOPRIVNICA, ULICA ZVIRIŠĆE, k.č.br. 9630 k.o.KOPRIVNICA

a koje je u vlasništvu

TOP TECS D.O.O.U STEČAJU, KRIŽEVAČKA 31A, 48000 KOPRIVNICA

utvrđuje se da tržišna vrijednost iznosi:

k.č.br. 9630 k.o. Koprivnica

TRŽIŠNA VRIJEDNOST - TV =	15.400,00	€
---------------------------	-----------	---

Pz =	1.367,00	m ²
TV/Pz =	11,27	€/m ²

IZRADA:

Filip Kašik, ing.građ.

OVLAŠTENI

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

PROCJENITELJ:



DIREKTOR:

Marko Kašik, dipl. ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina

K A Š I K
projektiranje, inženjering,
konzalting, d. o. o.
K R I Ž E V C I

* Navedeni iznosi ne sadrže poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

* Metoda procjenjivanja je odabrana temeljem karakteristika nekretnine, načina korištenja, analize korištenja okolnih građevina i razvojnih mogućnosti predmetne nekretnine. Također je izvršena analiza općih uvjeta na tržištu, kao i lokalnih tržišnih uvjeta na području predmetne nekretnine, kao i tržišna pozicija procjenjivane nekretnine.

11. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA, UPORABA DOKUMENATA

- Izvršen je vizualni pregled nekretnine, sa fotozapisom.

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

- U izvještaju su korišteni podaci prikupljeni na očevidu, i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

- Izvještaj je izrađen sukladno važećem Zakonu o procjeni nekretnina, Pravilniku o metodama procjene nekretnina, međunarodnim standardom.

Prilikom izrade izvještaja o procjeni mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naknada za izradu izvještaja o procjeni ne ovisi o našem zaključku o procjenjenoj vrijednosti.

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

Procjenitelji koji su sudjelovali u izradi ovog elaborata imaju potrebno ovlaštenje za izradu ovog izvještaja o procjenjenoj vrijednosti.

- Mišljenje o procjenjenoj vrijednosti je iznešeno temeljem navedenih podataka o nekretnini i tržištu. Moguće je da netko iznese drugačije mišljenje ili tumačenje navedenih podataka.

Za potrebe ovog izvještaja nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

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

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

- U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje

Informacije sadržane u ovom izvještaju su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Kašik d.o.o. i Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju izvještaja), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog izvještaja strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke,

- suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Napomenama o legalitetu nekretnine se ne prejudiciraju odluke nadležnih tijela koje donose odluke iz područja vlasništva nekretnine, ishođenja akata za građenje i uporabu građevina. Mišljenja o legalitetu su iskazana temeljem vizualnog pregleda građevina, bez analize svih bitnih elemenata i uvjeta za uporabljivost građevine prema Zakonu o gradnji.

- **Izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.**



12. PRILOZI

Izvadak iz zemljišne knjige

Izvod iz Katastarskog plana

Kartografski prikaz lokacije nekretnine

PPU Grad Koprivnica

Fotodokumentacija



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 16.12.2024. 10:00

Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7479/2024
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 15184

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	9630	VOČNJAK U DUBOVEČKOM BREGU			1367	
		UKUPNO:			1367	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	TOP TECS D.O.O. U STEČAJU, OIB: 36607741304, ULICA KRIŽEVAČKA 31A, 48000 KOPRIVNICA	
1.4	Zaprimljeno 11.09.2024.g. pod brojem Z-7479/2024	na 1 (1.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU POSLOVNI BROJ: ST-176/2024-12 11.09.2024, nad dužnikom TOP TECS d.o.o. za usluge OIB:36607741304, Ulica Križevačka 31/A, Koprivnica MBS:070152157	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.12.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

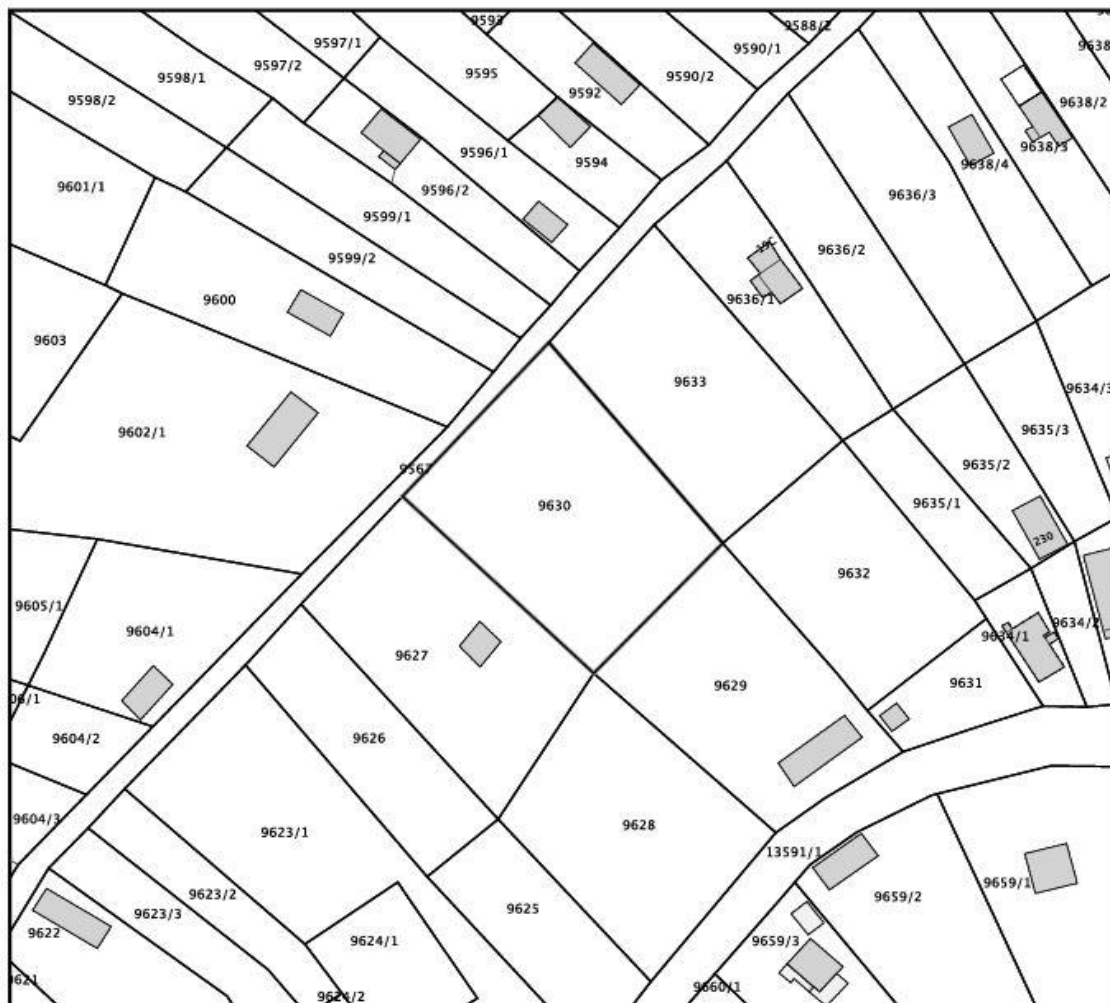
NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. KOPRIVNICA
k.č.br.: 9630

Stanje na dan: 16.12.2024.

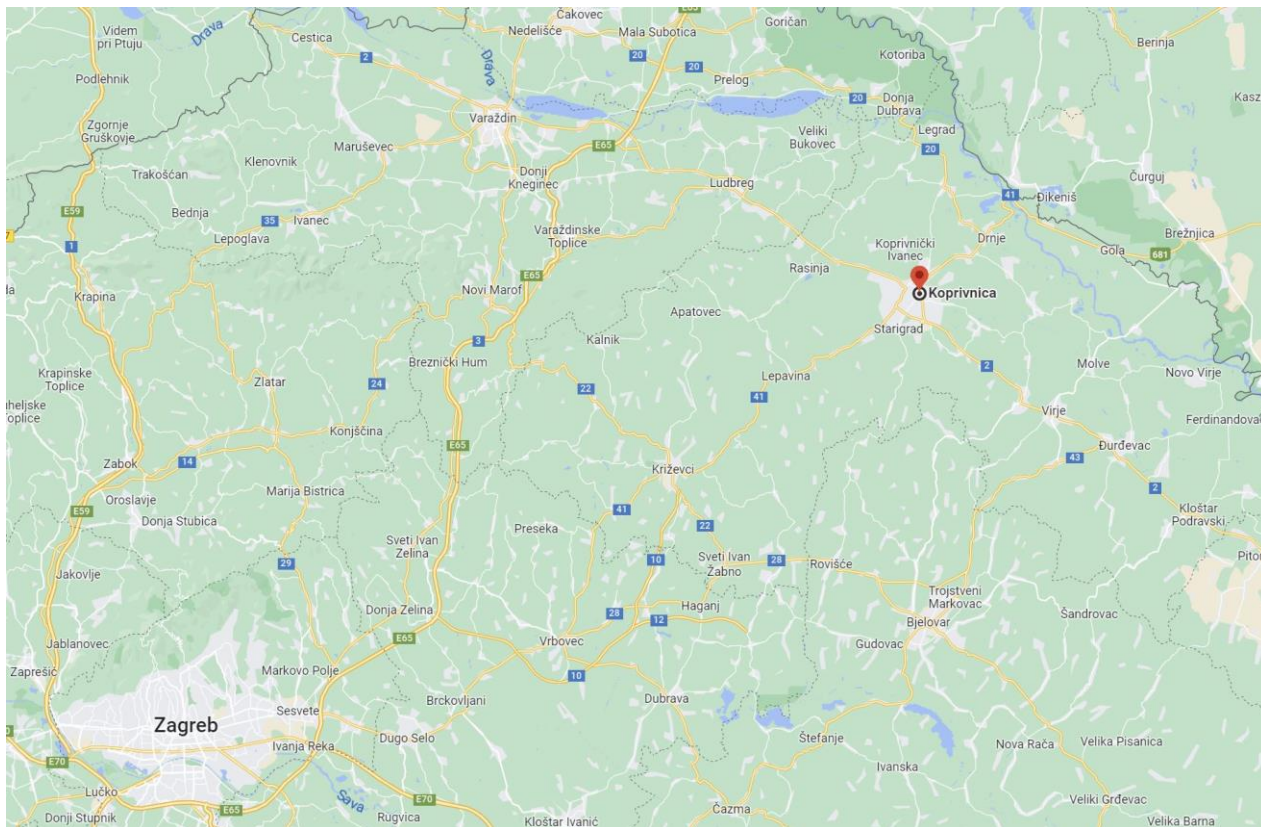
IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



Kartografski prikaz lokacije nekretnine



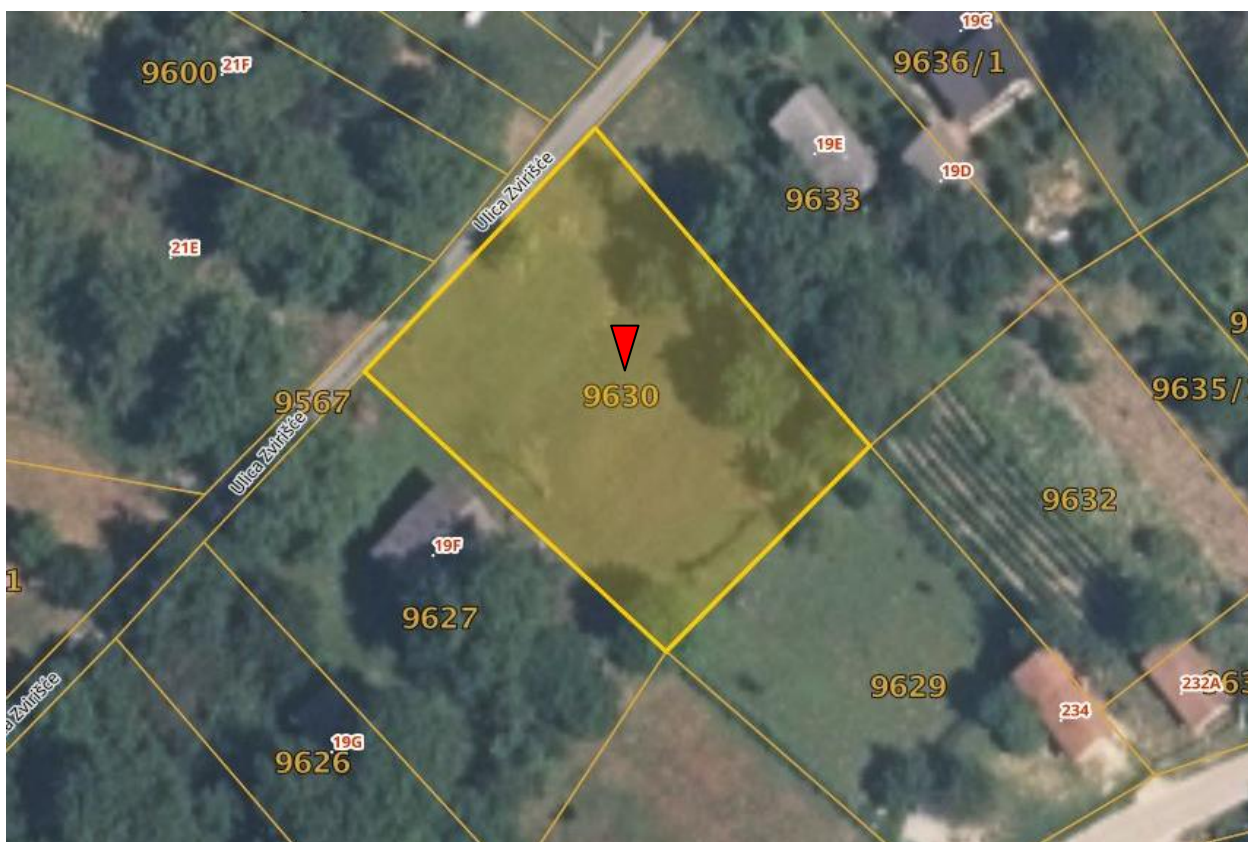
situacija grada Koprivnice i okolnih gradova



lokacije predmetne nekretnine ulica Zvirišće u odnosu na Grada Koprivnica



situacija predmetne nekretnine ulica Zvirišće



situacija predmetne nekretnine

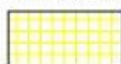
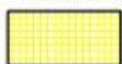


ORGANIZACIJA PROSTORA I OSNOVNA NAMJENA I KORIŠTENJE POVRŠINA

1. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

(Građevinsko područje naselja i izdvojeni dio građevinskog područja naselja)

POSTOJEĆE / PLANIRANO



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA
I IZDVOJENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

