

## Procjembeni elaborat

**Nekretnina: zemljište**

Lokacija: Jakovljanska bb, Jakovlje, Hrvatska

Zk. uložak 1283, zk.kč. br. 2967

Suvlasnički udio redni broj: -

Općinski građanski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić,  
Katastarska općina Jakovlje



**Tržišna vrijednost nekretnina (zaokruženo):**

**2.970,00 €**  
**22.400,00 kn**

Izrada:

Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.,

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Zagreb, 1.2.2021.

## Sadržaj

Sadržaj .....	2
Sažetak .....	3
Rješenje suda za fizičku osobu .....	4
Rješenje suda za tvrtku .....	5
Reference: .....	6
Analiza tržišnih cijena: .....	6
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina .....	7
Tržište nekretnina .....	8
Zadatak .....	9
Datum procjene .....	9
Nalaz .....	10
Položaj i lokacija .....	10
Lokacija i opis nekretnine .....	11
Makro lokacija .....	11
Mikro lokacija .....	12
Identifikacija i zoniranje .....	13
Identifikacija .....	13
Zoniranje .....	13
Legalni status .....	14
Fotodokumentacija .....	15
Dokumentacija .....	16
Kopija Izvatka iz zemljišnih knjiga .....	16
Kopija Izvatka posjedovnog lista .....	18
Kopija katastarskog plana .....	19
Procjena vrijednosti nekretnine .....	20
Metoda procjenjivanja .....	20
Poredbena metoda .....	20
Obrazloženje za odabir metode .....	20
Poredbene nekretnine .....	21
Tržišna vrijednost nekretnina .....	23
Tržišna vrijednost zemljišta .....	23
Zaključak .....	24
Posebne napomene .....	25
Izjava o neovisnosti i nepristranosti .....	25

## Sažetak

<b>Naručitelj</b>	Ana Vidiček (stečajni upravitelj) OIB: 22285095639 Brazilska 3, 10000 Zagreb
<b>Nekretnina</b>	zemljište  Jakovljanska bb, Jakovlje  ZK. uložak 1283, z.k.č. br. 2967 Suvlasnički udio redni broj: - Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić Katastarska općina Jakovlje
<b>Datum procjene</b>	1.2.2021.
<b>Procjenitelj</b>	Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**Fer tržišna vrijednost (zaokruženo) 2.970,00 €**

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

## Rješenje suda za fizičku osobu



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

Broj: 4 Su-271/16  
Zagreb, 25. studeni 2016.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Siniše Domića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima („Narodne Novine“ 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne Novine“ 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

**Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.**, iz Zagreba, Pavlenski put 5a, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **25. studeni 2016.**

#### Obrazloženje

Siniša Domić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsku strakovinu udruhu eksperata i sudskih vještaka, koja je dostavila mišljenje o uspješno obavljenoj obuci.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:  
1. Siniša Domić  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. 11 spis

## Rješenje suda za tvrtku



### REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 961/19.

Zagreb, 18. prosinac 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe SYNDRE d.o.o. Zagreb, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14, 123/15, 29/16-ispravak i 61/19.) donosi

### RJEŠENJE

Pravnoj osobi SYNDRE d.o.o. za vještačenje iz područja graditeljstva i arhitekture Zagreb, Hektorovića ulica 2 (OIB: 76630324137), odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, i procjenu nekretnina, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Siniša Domić zaposlen u SYNDRE d.o.o.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

### Obrazloženje:

SYNDRE d.o.o. Zagreb podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

### Uputa o pravom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjednici Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Predsjednik  
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



## Reference:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 143/13)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama (NN 112/17, 34/18, 36/19)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

## Analiza tržišnih cijena:

Podaci o cijenama nekretnina za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:


- Informacijski sustav prostornog uređenja – ISPU (eNekretnine).

## Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,6%. U odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 1,6%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 7,6%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na drugo tromjesečje 2020. u prosjeku su za Grad Zagreb niže za 1,0%, u prosjeku su za Jadran više za 0,5% i u prosjeku su za Ostalo niže za 2,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 5,7%, za Jadran za 7,5% i za Ostalo za 9,0%.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
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

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

## Tržište nekretnina

Nepredvidljivost dužine trajanja pandemije koronavirusa je ipak ostavila posljedice i na tržište nekretnina. Optimizam i lagano buđenje tržišta u lipnju ipak se usporilo krajem kolovoza kao posljedica povećanja broja zaraženih.

Usprkos solidnom interesu, stranci koji čine većinu stjecatelja u priobalnim županijama nisu u mogućnosti realizirati eventualne interese zbog otežanog dolaska u Hrvatsku. Evidentno je da je broj transakcija manji u cijeloj Hrvatskoj i to tijekom cijele 2020. godine.

Dijelom će se krvna slika tržišta poboljšati najavljenim jesenskim subvencijama stambenih kredita, što će povećanom potražnjom sačuvati vrijednost dijela stambenih nekretnina tijekom rujna i listopada. Situacija će se ipak pogoršati u studenom.

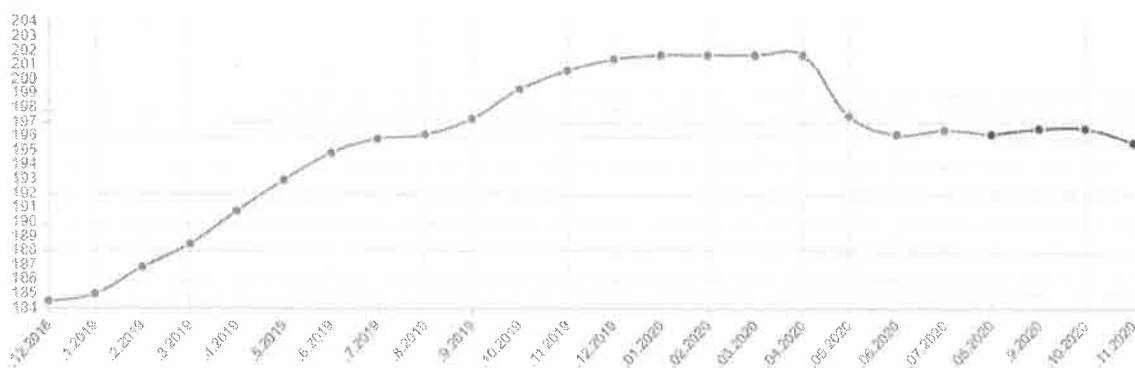
Prodavatelji nekretnina još uvijek ne donose odluke o eventualnoj korekciji cijena pa se različiti stavovi kupaca i prodavatelja odražavaju na lošiji promet u cijeloj Hrvatskoj, a posebno u Zagrebu.

Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije čak i usred pandemije. Ulagачi traže samo one nekretnine koje mogu ostvariti povrat, a ako se radi o stambenim u Zagrebu, one koje su novijeg datuma izgradnje i koje mogu dugo odolijevati svim potresima.

Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. Tržište će se i dalje usporavati uz blagi prosječni pad cijena nakon protoka subvencija i dolaska hladnijih dana.

## 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 ključnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

Izvor: [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com)



## Zadatak

Naručitelj: Ana Vidiček (stečajni upravitelj), Brazilska 3, 10000 Zagreb  
Datum narudžbe: 17.12.2020.  
Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za osobne potrebe i za potrebe financiranja u bankarskim institucijama

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.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno- pravnog naslova.

## Datum procjene

Datum kakvoće: 1.2.2021.  
Datum vrednovanja: 1.2.2021.  
Sudionici: Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.

Vrsta nekretnine: zemljište  
Adresa: Jakovljanska bb, Jakovlje

x	Izvadak iz z.k.	Građevinska dozvola / Rješenje o izvedenom stanju	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor	Troškovnik		Zbirka cijena zakupa
x	Izvadak iz katastra	Glavni projekt / arhitektonska snimka izvedenog stanja		Lista najмова
x	Izvadak iz posjedovnog lista	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja -	Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene	Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja	Uvjerjenje o namjeni zemljišta	x	Situacija – šire područje

## Nalaz

### Položaj i lokacija

### Kartografski prikaz



Izvor: [www.google.hr/maps](http://www.google.hr/maps)

## Lokacija i opis nekretnine

### Makro lokacija

#### Opis države: Republika Hrvatska

Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,28 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 790.000
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 3,4 %

Inflacija:	0,9 %
Stopa nezaposlenosti:	15,4 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

#### Opis općine : Jakovlje

Stanovništvo:	3.952 stanovnika
Površina grada:	35,7 km <sup>2</sup>
Gustoća populacije:	111 stanovnika / km <sup>2</sup>
Službena stranica:	<a href="http://www.jakovlje.hr">www.jakovlje.hr</a>

## Mikro lokacija

### Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi općini Jakovlje, na adresi Jakovljanska bb, Jakovlje. Smještena je uz magistralni pravac i autoput A2 između naselja Luka i Jakovlje. Lokacija predmetne nekretnine je dobra za planiranu namjenu.

### Opis pristupačnosti:

Pristup nekretnini omogućen je javnom prometnicom.

### Opis infrastrukture:

Zemljište je poljoprivredne namjene i ima direktan pristup asfaltiranoj prometnici

### Opis mogućnosti za parkiranje

Parkiranje je omogućeno na parceli.

### Opis predmetne lokacije

Lokacija	Vrlo dobra	Dobra	Umjerena	Loša	Vrlo loša
Poslovna		x			
Najam		x			

### Karakteristike nekretnine

Pozicija: Oblik: pravilan oblik parcele.  
Pozicija: ravna površina terena.

### Komunalna infrastruktura

-

### Pristup

Putem javne prometne površine.

### Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja

### Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

## Identifikacija i zoniranje

### Identifikacija

Zk. uložak 1283, zk.kč. br. 2967, zk.o. Jakovlje  
Vlasnički udio: -  
k.č.br.(identifikacija) kč. br. 2967, k.o. Jakovlje

Stanje na dan: 01.02.2021.

### Vlastovnica (B)

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 SITEL D.O.O., OIB: 63317512328, ZAGREB, HORVAČANSKA 31	

### Teretovnica (C)

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.  
Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

### Zoniranje

Zemljište je poljoprivredne namjene prema Prostornom planu uređenja općine Jakovlje iz 2017.



OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE - PŠ

## Legalni status

Vanjski i unutrašnji očevid nad nekretninom je bio 26.01.2021.

Nekretnina je redovito održavana i u upotrebi je.

Za potrebe procjene korištena je dokumentacija – kopija ZK izvatka, kopija katastara i posjedovnog lista.

Nekretnine koja se procjenjuje je poljoprivredno zemljište.

Upis u zemljišne knjige i katastar su usklađeni, površinom i nomenklaturom.

U procjeni se koristi površina iz katastra 3118 m<sup>2</sup>.

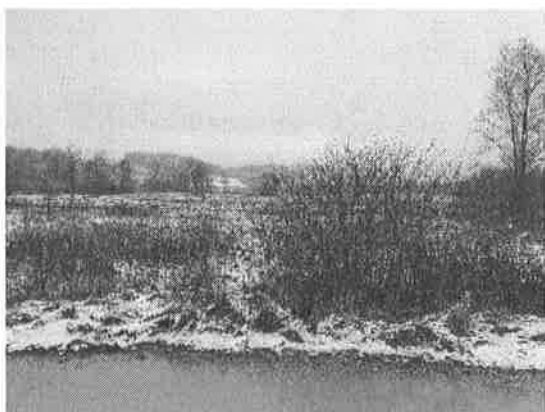
Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvatka.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

## Fotodokumentacija

Očevid 26.01.2021.



## Dokumentacija

## Kopija Izvatka iz zemljišnih knjiga



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 17.12.2020. 23:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304808, JAKOVLJE

Broj ZK uložka: 1283

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22093/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m2	
1.	2967	LIVADA KRČ		867		
		UKUPNO:		867		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 SITEL D.O.O., OIB: 63317512328, ZAGREB, HORVAČANSKA 31	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprmljeno 30.09.2008. broj Z-4195/08  Temeljem Ugovora o zasnivanju založnog prava od 24. rujna 2008. sollemniziranog po javnom bilježniku Matoš Mladenu pod brojem: OV-25287/08 dana 25. rujna 2008., uknjižuje se založno pravo na nekretnine u AI (jedan). a radi osigurnija tražbine iz članka 1. Ugovora o zasnivanju založnog prava od 24.09.2008. u iznosu od 1.900.000,00 kuna (slovima: jedan milijun devetstotisuća kuna) uvećano za kamati, troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, a kao nositelj tog prava upisuje se: 1.2 Zaprmljeno 07.09.2017.g. pod brojem Z-22093/2017  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA. TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINA 30.05.2017 APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, 1 RUE JEAN PIRET, LUKSEMBURG	1.900.000,00 KN	na 1.1
2.	2.1 Zaprmljeno 07.10.2008. broj Z-4301/08  Temeljem Rješenja Općinskog suda u Dugom selu br. Z-2389/08 od 03. listopada 2008. godine, zabilježuje se da je pravo zaloge uknjiženo na nekretnine u AI (jedan) za iznos od 1.900.000,00 kuna za korist Zagrebačke banke d.d. Zagreb. Paromlinska 2 temeljem rješenja ovoga suda br. Z-4195/08, upisano kao "SPOREDNA HIPOTEKA". 2.2 Zabilježuje se da je "GLAVNA HIPOTEKA" upisana u zk. ul. br. 2727 k.o. D. Selo I.		ZABILJEŽBA  ZABILJEŽBA
3.			



## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 304808, JAKOVLJE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1283

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 26.08.2010. broj Z-3029/10  Temeljem Rješenja Općinskog suda u Zaprešiću Posl. br. Ovr-654/10-3 od 30. srpnja 2010. uknjižuje se pravo zalog na nekretnine u AI (jedan), radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od 266.813,37 kuna, i to na ime glavnice iznos od 242.300,11 kuna i na ime kamata iznos od 24.513,26 kuna, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA</b>	266.813,37 KN	
3.2	Zabilježuje se ovršnost tražbine pod br. Z-3029/10, radi čijeg je osiguranja uknjižba dopuštena.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.12.2020.

## Kopija Izvatka posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.01.2021. 22:53

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKOVLJE (Mbr. 304808)

Posjedovni list: 2028

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SITEL D.O.O., HORVAČANSKA 31, ZAGREB (VLASNIK)	

### 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
		2967	BREDAKOVICA	3118	4		
			LIVADA	3118			
Ukupna površina katastarskih čestica				3118			

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

## Kopija katastarskog plana

2/1/2021

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. JAKOVLJE, 304808  
k.č. br.: 2967

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 01.02.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=34&cadastreMunicipalityId=1020&possessionSh...> 1/1

## Procjena vrijednosti nekretnine

### Metoda procjenjivanja

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

### Poredbena metoda

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.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.

### Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Odabrane ostvarene kupoprodajne transakcije za procjenjivane nekretninu, zemljište, odabrane su iz cjenovnog bloka JAKOVLJE - OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE i IGRISĆE - GRAĐEVINSKO.

Procjenjivane nekretnine nemaju vidljivih oštećenja uzrokovanih potresom.

Procjenitelj smatra da nema utjecaja pojave pandemije COVID 19 na vrijednost predmetne nekretnine jer postoje ostvarene transakcije u 2020. Transakcije iz 2020 za nisu korištene jer ne odgovaraju svojim obilježjima procjenjivanijoj nekretnini.

## Poredbene nekretnine

### 1. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1158996
Datum pregleda	1.2.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4110753
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.871,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	03.09.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	JAKOVLJE - OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

### 2. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1124701
Datum pregleda	1.2.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4062461
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.180,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	28.05.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JAKOVLJE - OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	

### 3. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1078779
Datum pregleda	1.2.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3763911
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.079,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	14.09.2017
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li> <li>Stopa PDV-a (%)</li> <li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li> <li>Optiranje</li> </ul>	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	IGRIŠĆE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (GPN)

## Tržišna vrijednost nekretnina

### Tržišna vrijednost zemljišta

Redni broj transakcije	1	2	3	4	5
Datum transakcije	03.09.2019.	28.05.2019.	14.09.2017.		
Katastarska općina	JAKOVLJE	JAKOVLJE	STUBIČKA SLATINA		
Katastarska čestica	3394	3399	5478		
Namjena zemljišta	JAKOVLJE - OSTALO POLJOPRIVREDN	JAKOVLJE - OSTALO POLJOPRIVREDN	IGRIŠĆE - GRADEVINSKO		
Kategorija zemljišta	-	-	-		
Veličina / neto korisna površina m²	1871,00	2180,00	1079,00		
Bruto prodajna cijena - HRK	15.000,00	15.000,00	5.000,00		
Bruto prodajna cijena - €	1.984,76	1.984,76	661,59		
€/ m²	1,06	0,91	0,61		

Vremensko izjednačavanje					
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	113,35	113,35	113,35		
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	103,98	102,24	100,20		
korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje) (B/A)	9,01%	10,87%	13,12%		
Vremenski izjednačena cijena €/ m²	1,16	1,01	0,69		

Interkvalitativno izjednačavanje					
služnost vodova	0%	0%	0%		
infrastruktura	0%	0%	0%		
lokacija	0%	0%	0%		
zona (pogled, ostalo...)	0%	0%	0%		
ostali parametri (kvaliteta uređenja, starost, kat)	0%	0%	0%		
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%		
Ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	1,16	1,01	0,69		

Ukupna prosječna cijena (€/ m²)	0,95
---------------------------------	------

Poljoprivredno zemljište	površina	jedinična cijena €/m²	nova građevinska vrijednost - €
Tržišna vrijednost nekretnine	3.118,00	0,95	2.971,85 €

**22.400,00 kn = 2.970,00 €**

Kontrola - statistička obrada							
Red. br.	Izjednačena cijena	Apsolutna odstupanje od prosječne cijene	Relativno odstupanje od prosječne cijene	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma	Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene
1	1,16	0,20	21%	0,20	0,04	prihvatljivo	prihvatljivo
2	1,01	0,06	6%	0,06	0,00	prihvatljivo	prihvatljivo
3	0,69	-0,26	-27%	0,26	0,07	prihvatljivo	prihvatljivo
4							
5							

Prosječna kupoprodajna cijena 0,95  
Standardna devijacija 0,19  
Dvostruka standardna devijacija 0,39  
Prosječno apsolutno odstupanje 0,17

**Tržišna vrijednost na dan 1.2.2021. (zaokruženo)**

**2.970,00 €**

## Zaključak

Vrednovanje nekretnine, na adresi Jakovljanska bb, Jakovlje upisane u ZK uložak 1283, zk.č 2967, zk.o. Jakovlje, je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

**Tržišna vrijednost na dan 1.2.2021.(zaokruženo)**

**2.970,00 €**

**22.400,00 kn**

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

1.2.2021.

godine i iznosi

7,557591

kn/€ (srednji tečaj)

Prema ponudi i potražnji za ovakvu vrstu nekretnine očekivana utrživost predmetnih nekretnina očekuje je kroz srednje razdoblje.

<b>Alternativna namjena</b>	<i>Za zakup u poljoprivredne svrhe</i>
<b>Iznajmljivost</b>	<i>Srednja</i>
<b>Utrživost</b>	<i>Srednja</i>
<b>Pozitivna svojstva</b>	<i>Direktan pristup na prometnicu</i>
<b>Negativna svojstva</b>	<i>Nema</i>

U Zagrebu, 1.2.2021.

Procjenitelj:



Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjivanja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema pravnu valjanost.

## Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Moje potpuni elaborat možete dati zainteresiranim trećim stranama. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:  
Siniša Domić, struč.spec.ing.aedif

