



LIP PROJEKT D.O.O.
Kraljevićeva 30
10000 Zagreb

Lana Čengija, dipl.ing.građ.

*Sudski vještak za graditeljstvo i
procjene nekretnina*



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

RIBNJAK

10340 VRBOVEC, GORNJI VUKŠINAC B.B., GORNJI
VUKŠINAC

ZK.UL.BR. 273, K.O. VUKŠINAC

ZK.UL.BR. 661, K.O. VUKŠINAC

NARUČITELJ:

Športsko ribolovno društvo „Vukšinac“

Vukšinac b.b., Dubrava 10340 Vrbovec

Zagreb, 22. lipnja 2021.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	3
LOKACIJA.....	5
DOKAZ VLASNIŠTVA.....	7
PROSTORNO-PLANSKI STATUS.....	9
IZRAČUN POVRŠINA.....	10
TEHNIČKI OPIS.....	10
PRAVNI STATUS.....	10
METODE PROCJENE	11
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	11
Obrazloženje za odabir metode	12
Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom	13
Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom	16
ZAKLJUČAK	20
IZJAVA:.....	20
FOTODOKUMENTACIJA	21
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	22
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK	23

UVOD

Na zahtjev naručitelja, **Športsko ribolovno društvo „Vukšinar“, Vukšinar b.b., 10340 Vrbovec**, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta i poljoprivrednog zemljišta. Procjenjivana nekretnina nalazi se u općini Dubrava kraj Vrbovca, ulica Gornji Vukšinar b.b., upisano u zk.ul.br. 273, na zk.č. 995/7, K.O. VUKŠINAC te u zk.ul.br. 661, na zk.č. 996/1, K.O. VUKŠINAC.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje **TRŽIŠNE – vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja**.

Odabrana je poredbena metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/14). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Dan vrednovanja: 22.06.2021.

Dan kakvoće: 22.06.2021.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinu 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 NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

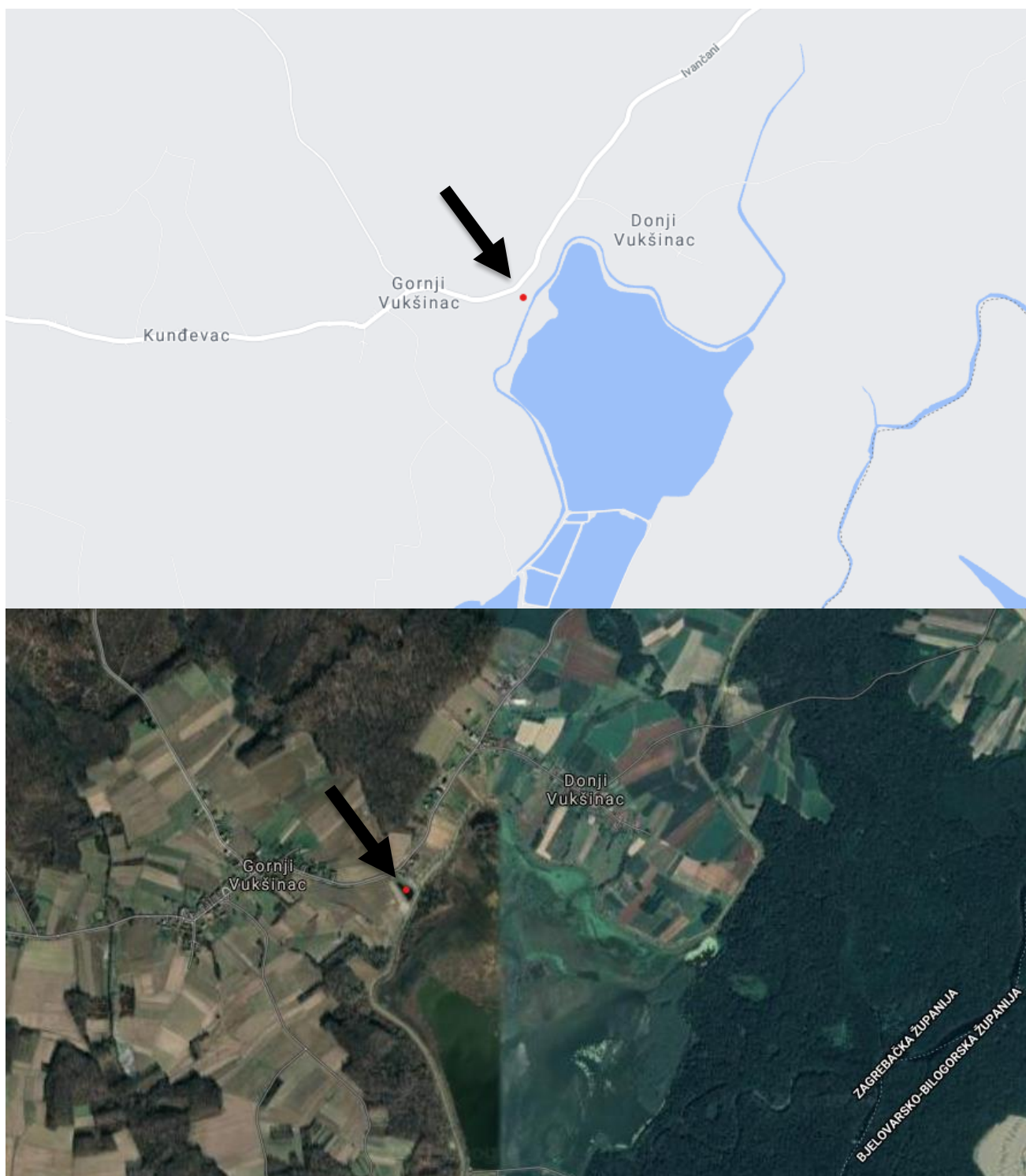
- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA



Vrbovec

Panorama grada Vrbovca

Država	 Hrvatska
Županija	 Zagrebačka

Površina	
- ukupna	159,05 km ²
Nadmorska visina	125 mnm

Stanovništvo (2011.)	
- ukupno	14.797 ^[1] stan.
- ukupna gustoća	93,03 stan./km ²
- gradsko naselje	4.947 stan.

Gradonačelnik	Denis Kralj
Gradsko vijeće	
- predsjednik	Hrvoje Herček
- broj članova	17
Gradska naselja	42 naselja

Dan grada	15. lipnja
Zaštitnik	Sveti Vid
Poštanski broj	10340

Vrbovec je grad smješten na istoku Zagrebačke županije u Republici Hrvatskoj. Vrbovec se nalazi sjeveroistočno od Zagreba. Udaljenost grada Vrbovca od Zagreba iznosi: 32 km Autocestom A-4 (Zagreb - Sv. Helena), potom državnom cestom D28 Sv. Helena – Vrbovec, 40 km starom magistralnom cestom Zagreb - Dugo Selo - Bjelovar, kao i željezničkim pravcem Zagreb - Vrbovec - Koprivnica. Centar Vrbovca se nalazi na brijegu. Podnožje crkve Sv. Vida se uzima kao geodetska mjera, a ona iznosi točno 125 m nadmorske visine. Istočno od Vrbovca ulijeva se rijeka Črnc u Glogovnicu. 14.797 stanovnika prema popisu iz 2011. godine obitava na administrativnom području grada, a 4.947 stanovnika u samom naselju Vrbovcu. Proizvodnja mesa i mesnih preradevina, opekarskih proizvoda, metalnih dijelova i strojeva osnovne su grane privrede u Vrbovcu. Najpoznatija tvrtka je Mesna industrija PIK Vrbovec, koja zapošljava 1500 ljudi. U sastavu Agrokor zadnjih godina postaje ponovno važna industrija u cijeloj Hrvatskoj. Od ostalih tvrtki vrijedno je spomenuti: Gradip - industriju opeke, Oprema Vrbovec - proizvođača strojeva za transportnu tehnologiju, kao i Udrugu Obrtnika Grada Vrbovca. Poljoprivreda je glavna okosnica djelovanja stanovništva okolice Grada Vrbovca. Proizvodnja mlijeka i rast stočnog fonda, te okrupljavanje privatnih gospodarstava zadnjih godina čine važan faktor napretka okolnih sela oko Grada Vrbovca.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige zk.ul. 273, K.O. VUKŠINAC, na zem.kat.čest.br. 995/7 te zk.ul. 661, K.O. VUKŠINAC na zem.kat.čest.br. 996/1:

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 20.06.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333301, VUKŠINAC

Broj ZK uložka: 273

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6118/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A**

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	995/7	KUĆA I DVOR		106		
		UKUPNO:		106		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 ŠPORTSKO RIBOLOVNO DRUŠTVO" VUKŠINAC ", OIB: 14254665071, DUBRAVA,VUKŠINAC	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.05.2021.g. pod brojem Z-6118/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 59 ST-1804/2019 12.05.2021, zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka.	na 3 (1.1)

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
 Stanje na dan: 23.05.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333301, VUKŠINAC

Broj ZK uložka: 661

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6118/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	996/1	LIVADA VELIKA	1	400		
		UKUPNO:	1	400		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SRD VUKŠINAC, VUKŠINAC B.B.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.05.2021.g. pod brojem Z-6118/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 59 ST-1804/2019 12.05.2021, zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je: ŠPORTSKO RIBOLOVNO DRUŠTVO" VUKŠINAC ", OIB: 14254665071, DUBRAVA,VUKŠINAC.

Pristup javnoj prometnici je direktan.



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Lokacija procjenjivane nekretnine smještena je unutar granica PPU-a Općine Dubrava na kojem je izgradnja moguća sukladno priloženim odredbama:



IZRAČUN POVRŠINA

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR	
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m2)	k.č.	Površina (m2)
VUKŠINAC	273	995/7	385	995/7	381
VUKŠINAC	661	996/1	7.193	996/1	4.564
UKUPNO:			7.578		4.945

*Razvidna je razlika u zemljišnoknjižnom operatu te katastarskom operatu. Ručnom izmjerom na katastarskom planu je potvrđena površina iz katastra pa će se ta uzeti kao osnovica za izračun procjene vrijednosti nekretnine.

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je ribnjak, poljoprivredno zemljište te građevinsko zemljište u području Vukšince.

- okolni objekti su uglavnom stambene namjene, obiteljska gospodarstva koja se bave poljoprivredom
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao ispod prosječnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

PRAVNI STATUS

Iako je u zk ulošku na čestici 995/7 upisana kuća, ona je odavno srušena pa se nekretnina tretira kao građevinsko zemljište. Čestica 996/1 je u naravi ribnjak, te se korištenje nekretnine ograničava na poljoprivredno.

METODE PROCJENE

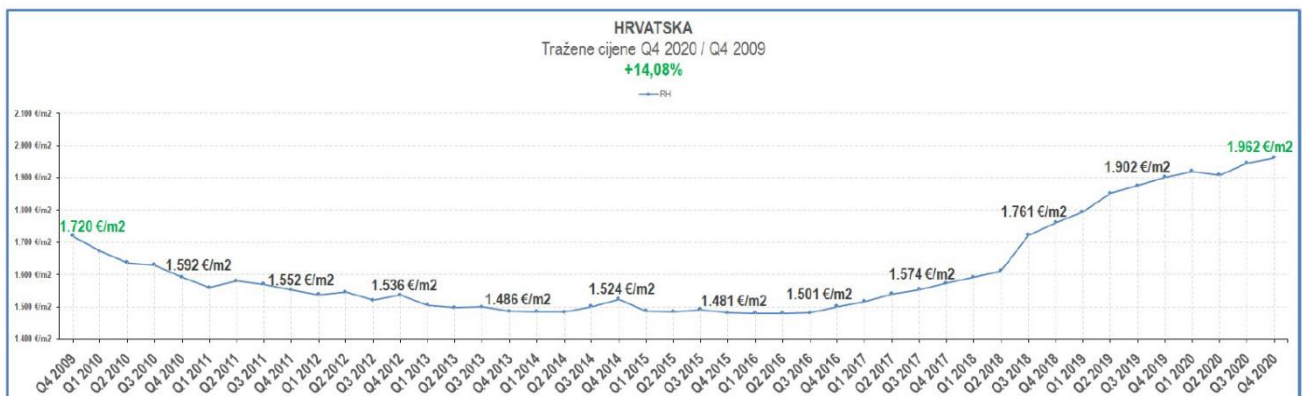
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od početka pojave krize na tržištu nekretnina do kraja 2015. godine zabilježen je kontinuirani pad traženih cijena nekretnina. Tržište je različito reagiralo na novonastale okolnosti pa možemo reći da je jedino tržište stambenih nekretnina u kontinuitetu vidljivo i mjerljivo reagiralo na promjene. Krajem 2015. godine počinju novi odnosi na tržištu što je vidljivo već 2016. godine kada dolazi do laganog rasta traženih cijena stambenih nekretnina. Već 2017. godine tražene cijene su dostigle razinu vrijednosti u odnosu na zadnji kvartal 2009. godine te su daljnjem kontinuiranom laganom kvartalnom rastu.

U 2020. godini i dalje se nastavlja trend rasta traženih cijena. Događaji koji su se dogodili početkom 2020. godine s dolaskom Covid – 19 krize te dva razorna potresa, nisu zaustavili trend rasta traženih cijena stambenih nekretnina. No, važno je naglasiti da se rast traženih cijena ne odnosi na sve lokacije u RH te da danas dolazi do još većeg izražaja polarizacija na tržištu nekretnina. S jedne strane neke lokacije imaju snažan rast dok se u većini ostalih dijelova Hrvatske bilježi manje transakcija i manji rast cijena. S druge bismo strane istaknuli kako nisu svi dijelovi Hrvatske na jednak način ušli u krizu, niti su tijekom krize bili toliko podložni tim promjenama pa tako ni u novom nadolazećem rastu nisu u jednakim pozicijama.

S obzirom na situaciju uvjetovanu potresom u gradu Zagrebu i Petrinji te COVID – 19 krizom, moguć je utjecaj na gospodarstvo u cjelini te negativan utjecaj na prodaju nekretnina, a time i na tražene cijene nekretnina. Pojavom novonastale situacije u 2020. godini očekujemo sve izraženiju razliku između traženih i realiziranih cijena. Naša iskustva govore da bi ta razlika mogla doseći i razinu od 10 do 15%.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Prema podacima Državnog zavoda za statistiku (DZS) broj građevinskih dozvola koje su izdane kontinuirano raste od 2016. godine kada je u Republici Hrvatskoj izdano ukupno 5,317 građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju stambenih zgrada i nestambenih zgrada. Broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za iste vrste objekata se u 2017. povećao na 6,594 dozvola, u 2018. se povećao na ukupno 6,635 građevinskih dozvola, a u 2019. se povećao na ukupno 7,026 građevinskih dozvola. Broj izdanih građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju za stambene zgrade se u razdoblju od 2016., kada je iznosio 3,850 dozvola, povećao na ukupno 5,677 građevinskih dozvola u 2019. godini što predstavlja porast od 47% izdanih dozvola za stambene objekte u razdoblju od 2016. do 2019. U istom razdoblju se broj građevinskih dozvola za novogradnju i dogradnju nestambenih zgrada kretao od 1,467 izdanih dozvola u 2016., 1,614 izdanih dozvola u 2017., 1,433 izdanih dozvola u 2018. do 1,349 izdanih dozvola u 2019.

Prema podacima DSZ-u vrijednost izvršenih građevinskih radova s vlastitim radnicima se kretala od 14.033.086 tisuća kuna u 2016., 14.347.071 tisuća kuna u 2017., 15.531.395 tisuća kuna u 2018. i 17.926.989 tisuća kuna u 2019. što predstavlja porast od 27% u razdoblju od 2016. do 2019. godine. U istom razdoblju se vrijednost novih narudžaba kretala od 15.983.834 tisuća kuna u 2016., 17.828.480 tisuća kuna u 2017., 19.191.157 tisuća kuna u 2018. godini do 23.040,516 tisuća kuna u 2019. godini.

Kao što je bilo i najavljivano, polarizacija tržišta nije dugo trajala i zaliha neprodanih nekretnina se već početkom 2016. godine znatno smanjila. Već u 2018. godini gotovo da više i nema stanova iz neprodane zalihe nekretnina, a koji su proizvedeni u prošlom građevinskom ciklusu.

Novi stanovi na tržištu postižu znatno veće vrijednosti na mikrolokaciji na kojoj se nalaze, dok starogradnja lagano raste, ali i ima snažan pritisak na snižavanje cijene. Najlikvidnija tržišta (Zagreb, veći gradovi i obala) imaju potencijal daljnjeg rasta, dok će u većini ostalih dijelova Hrvatske tržište nekretnina ili blago rasti ili stagnirati. Neke lokacije će i dalje imati pritisak na snižavanje cijene kao rezultat smanjenih gospodarskih aktivnosti, sve većeg odljeva ljudi iz Hrvatske i pada broja transakcija.

Nastavlja se pozitivan gospodarski trend na tržištu poslovnih nekretnina koji je zabilježen 2015. godine. Gospodarski rast se reflektira i u građevinskom sektoru, gdje se primjećuje zaustavljanje negativnih trendova. Već 2016. godine zabilježen je lagani rast potražnje za uredskim prostorima, što se ponajprije odnosi na transakcije zakupa. U narednim godinama smanjuje se stopa nepopunjenosti (posebno u većim gradovima) što očekujemo i u narednom razdoblju. Ujedno je primijećena i veća potražnja za lokalima u ulicama smještenima u strogim središtima većih gradova. Njihova stopa popunjenosti je visoka te su visoke i postignute realizirane cijene, za koje očekujemo nastavak rasta. U nekoliko narednih godina može se očekivati da će se razvoj poslovnih nekretnina u Hrvatskoj temeljiti na potencijalu gospodarskog razvoja, koji će se posebno vidjeti u sektoru turizma i logistike.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je ribnjak s dijelom u građevinskoj zoni te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

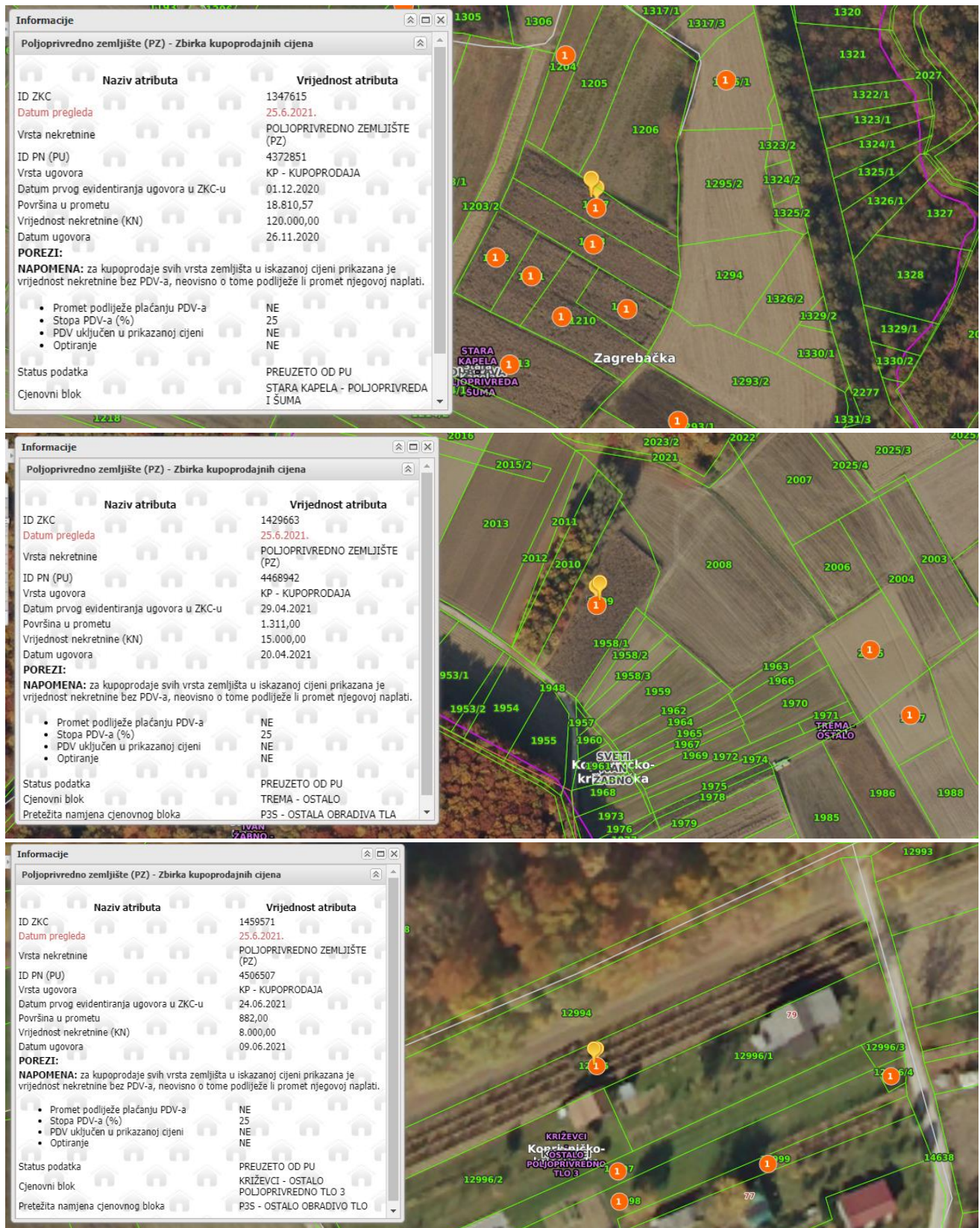
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti.

Vještak je obavezan zatražiti i priložiti u Procjembenom elaboratu Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena od nadležnog upravnog tijela županije, odnosno grada koji vodi zbirku kupoprodajnih cijena za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem. Ukoliko Izvadak ne pribavi u roku za dostavu Procjembenog elaborata, elaboratu prilaže samo Zahtjev kao dokaz, da je isti zatražen. (do dana izrade elaborata procjene isti nije dostavljen, Zahtjev u prilogu.)

Procjena vrijednosti poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu
<https://nekretnine.mgipu.hr>:



ELABORAT PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – br. 04-ŠRD VUKŠINAC

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
24.6.2021	Vukšinac	Dubrava	Poljoprivredno zemljište k.č.br. 996/1 k.o. Vukšinac	4.564,00	Poljoprivredno	---	4.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	20.4.2021	Trema	Sveti Ivan Žabno	1,52	1.311,00	Poljopriv redno	---	4.
2	24.6.2021	Križev ci	Križev ci	1,20	882,00	Poljopriv redno	---	4.
3	26.11.2020	Stara Kapela	Dubrav a	0,85	18.810,00	Poljopriv redno	---	4.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	1,52	Sveti Ivan Žabno	95,86	Dubrava	95,91	1,001	1,52
2	1,20	Križevci	102,82			0,933	1,12
3	0,85	Dubrava	95,91			1,000	0,85

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,52	Ostalo	20.4.2021	113,35	113,35	1,000	1,52
2	1,12		24.6.2021	113,35		1,000	1,12
3	0,85		26.11.2020	113,35		1,000	0,85

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo		
1	1,52	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	↓ 0,95 - lošije	↓ 0,90 - lošije	→ 1,00 - isto	0,68	1,04
2	1,12	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	↓ 0,95 - lošije	↓ 0,90 - lošije	→ 1,00 - isto	0,68	0,77
3	0,85	↓ 0,80 - lošije	↓ 0,90 - lošije	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	→ 1,00 - isto	0,72	0,61

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	1,04	29%	0,23	Zadovoljavajuća			
2	0,77	-5%	0,04	Zadovoljavajuća			
3	0,61	-24%	0,20	Zadovoljavajuća			
	0,81	prosjeak	0,31	pravilo 2-sigma			

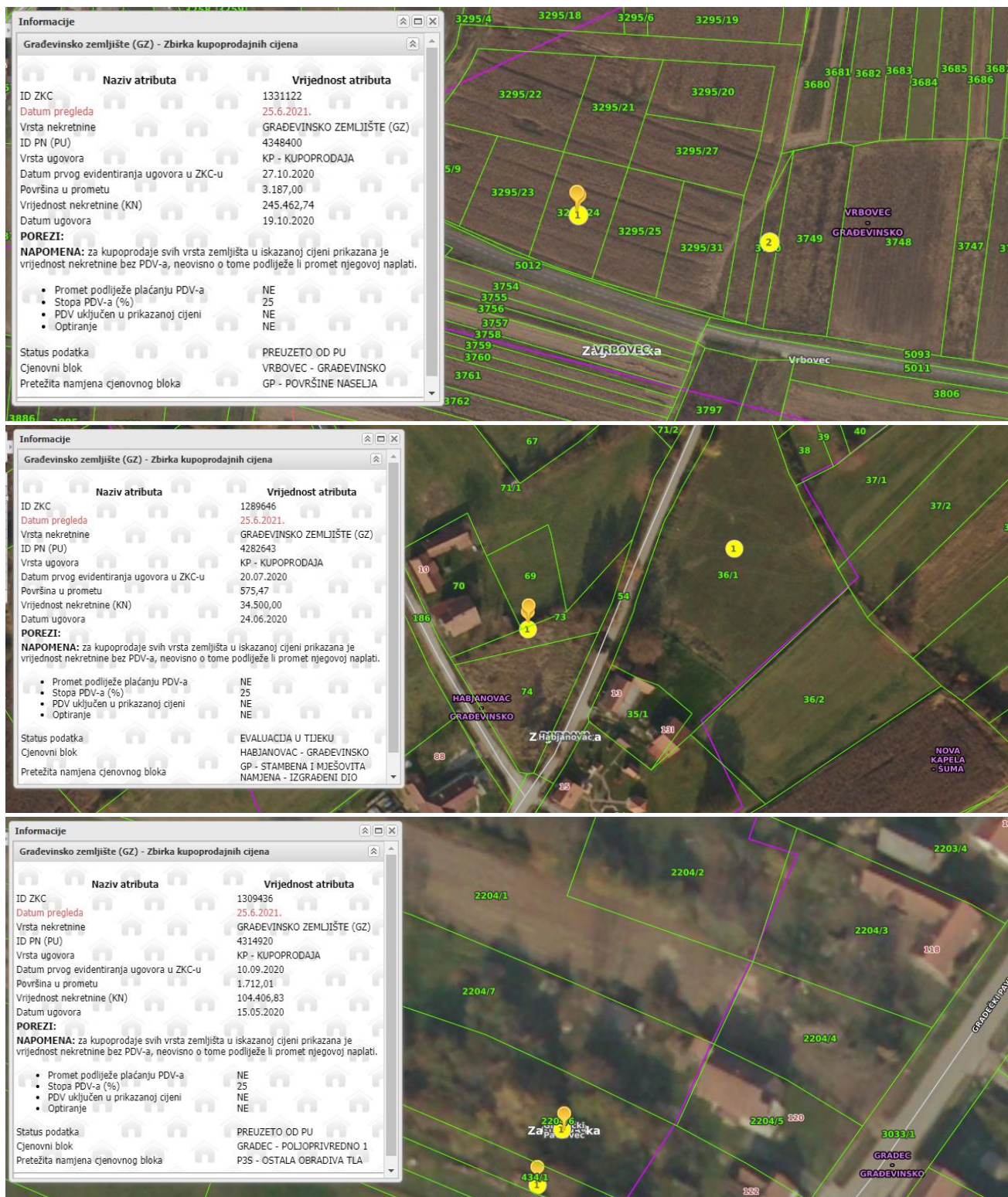
PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
0,81	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	1	0,81
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poljoprivredna zemljišta	0,81	4.564	3.679	27.553
Ukupno		4.564	3.679	27.553
Zaključeno				27.500
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,488952 kn/€				

Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu
<https://nekretnine.mgipu.hr:>



OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
24.6.2021	Vukšinac	Dubrava	Gradevinsko zemljište k.č.br. 995/7 k.o. Vukšinac	381,00	S	0,9	1

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNOSTI								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	19.10.2020	Vrbovec	Vrbovec	10,17	3.187,00	S	0,9	1
2	24.6.2020	Habjanovac	Dubrava	7,93	575,47	S	0,9	1
3	25.5.2020	Vukšinac	Dubrava	8,10	1.701,00	S	0,9	1

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	10,17	Vrbovec	102,66	Dubrava	95,91	0,934	9,50
2	7,93	Dubrava	95,91			1,000	7,93
3	8,10	Dubrava	95,91			1,000	8,10

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	9,50	Ostalo	19.10.2020	113,35	113,35	1,000	9,50
2	7,93		24.6.2020	115,90		0,978	7,76
3	8,10		25.5.2020	115,90		0,978	7,93

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	9,50	1	35%	1	35%	1,000	9,50
2	7,76			1	35%	1,000	7,76
3	7,93			1	35%	1,000	7,93

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	9,50	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,95 - lošije	→ 1,00 - isto	0,68
2	7,76	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,95 - lošije	→ 1,00 - isto	0,68
3	7,93	↓ 0,80 - lošije	→ 1,00 - isto	↓ 0,90 - lošije	↓ 0,95 - lošije	→ 1,00 - isto	0,68

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,68	S	Ne	0,9	0,90	1,00	0,68	6,50
2	0,68				0,90	1,00	0,68	5,31
3	0,68				0,90	1,00	0,68	5,42

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	6,50	13%	0,76	Zadovoljavajuća			
2	5,31	-8%	0,44	Zadovoljavajuća			
3	5,42	-6%	0,32	Zadovoljavajuća			
	5,74	prosjeak	0,93	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
5,74	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	↑ 1	1	5,74
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Gradevinsko zemljište k.č.br. 995/7 k.o. Vukšinac	5,74	381	2.188	16.385
Ukupno			2.188	16.385
Zaokruženo				16.300
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja: 7,488952 kn/€				

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini dana 20. svibnja 2021. godine i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15 – u daljnjem tekstu Zakon,
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik,
- Zakon o prostornom uređenju NN153/13,
- Zakon o gradnji NN153/13, NN20/17,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13)
- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture,
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa, (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
- 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 slijedeće novo kvartalno izdanje istog izvora

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine, ribnjaka koji se sastoji od poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta, upisano u zk.ul.br. 273, na zk.č. 995/7, K.O. VUKŠINAC te u zk.ul.br. 661, na zk.č. 996/1, K.O. VUKŠINAC u iznosu od:

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Poljoprivredno zemljište k.č.br. 996/1 k.o. Vukšinac	0,81	4.564	3.679	27.500
Građevinsko zemljište k.č.br. 995/7 k.o. Vukšinac	5,74	381	2.188	16.385
Ukupno		4.945	5.867	43.885
<i>srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:</i>		7,488952	kn/€	

Zagreb, 22. lipnja 2021.

Elaborat izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.



Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

IZJAVA:

Tvrtka LIP PROJEKT D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene nije nam pružana stručna pomoć.

FOTODOKUMENTACIJA



RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su -425/2021 -7
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14. i 123/15, 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnositelj zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva,
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

DNA:
1. vještak
2. MPU



Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave
Nino Radić

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI IZVADAK

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 20.06.2021. 22:47

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333301, VUKŠINAC

Broj ZK uložka: 273

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6118/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	995/7	KUĆA I DVOR		106		
		UKUPNO:		106		

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 ŠPORTSKO RIBOLOVNO DRUŠTVO "VUKŠINAC", OIB: 14254665071, DUBRAVA, VUKŠINAC	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.05.2021.g. pod brojem Z-6118/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 59 ST-1804/2019 12.05.2021, zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka.	na 3 (1.1)

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.06.2021.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 23.05.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333301, VUKŠINAC

Broj ZK uložka: 661

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6118/2021

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	996/1	LIVADA VELIKA	1	400		
		UKUPNO:	1	400		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SRD VUKŠINAC, VUKŠINAC B.B.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.05.2021.g. pod brojem Z-6118/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ: 59 ST-1804/2019 12.05.2021, zabilježuje se rješenje o nastavku stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 23.05.2021.