

kal 8. 1. 2018

70. St-2942/17

97

NARATOR d.o.o. u stečaju
Zagreb, Šubićeva 42
OIB: 59134917556

Zastupano po stečajnom upravitelju
Milan Kanjer, dipl. oec.
10000 Zagreb, II Praćanska 6a
Tel. 091/ 3823-035, fax. 01/6050-415

U Zagrebu, 19.11.2018. godine



Na posl. broj: 70. St-2942/2017

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

PREDMET: prodaja nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku sukladno članku 247. Stečajnog zakona

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu br. 70.St-2942/2017 od 29. svibnja 2018. godine otvoren je stečajni postupak nad NARATOR društvo s ograničenom odgovornošću za usluge u stečaju, Zagreb, Šubićeva 42, OIB: 59134917556, te je istim rješenjem imenovan stečajni upravitelj Milan Kanjer.

Stečajni dužnik vlasnik je slijedeće nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Bjelovaru, z.k.ul.br. 82, k.o. 301507 Zdelice,

1.	531/1	ORANICA ŽILA	900
2.	532/1	LIVADA ŽILA	227
3.	532/2	LIVADA ŽILA	227
4.	532/3	VOĆE ŽILA	226
5.	596/2	ORANICA ŽILA	144
6.	597/4	ORANICA ŽILA	1397
7.	598/1	ORANICA ŽILA	1 1065
8.	599/1	ORANICA ŽILA	70
9.	599/2	ORANICA ŽILA	360
10.	599/3	ORANICA ŽILA	566
11.	601/1	ORANICA ŽILA	185
12.	601/2	VINOGRAD ŽILA	186
13.	601/3	ORANICA ŽILA	185
14.	601/4	VINOGRAD ŽILA	185
15.	601/5	LIVADA ŽILA	24
16.	603/4	KUĆA,DVOR I VOĆE ŽILA	283
17.	603/5	PUT ŽILA	178
18.	603/7	ORANICA ŽILA	176
19.	603/8	ORANICA ŽILA	174
20.	603/9	ORANICA ŽILA	418

21.	603/10	ORANICA ŽILA	223
22.	603/11	ORANICA ŽILA	223
23.	603/12	ORANICA ŽILA	223
24.	603/B/1	ORANICA ŽILA	482
25.	603/B/2	ORANICA ŽILA	212
26.	603/B/3	ORANICA ŽILA	192
27.	603/B/4	ORANICA ŽILA	533
28.	603/B/5	ORANICA ŽILA	31
29.	1444/2	ŠUMA BELEVINE	433
30.	1444/4	ŠUMA BELEVINE	664
31.	1445/1	LIVADA BELEVINE	230
32.	1446/2	LIVADA BELEVINE	111
33.	1452/2	LIVADA BELEVINE	163
34.	1453/1	LIVADA BELEVINE	278
35.	1453/3	LIVADA BELEVINE	550
36.	2015	ŠUMA KLUPI	667
37.	2016/4	ŠUMA KLUPI	405
38.	2020/3	LIVADA I ŠUMA KLUPI	327
UKUPNO:			1 13123

Prema procjeni stalnog sudskog vještaka Siniša Domić spec. Ing. građ **vrijednost nekretnine** u vlasništvu stečajnog dužnika **iznosi 165.000,00 kn.**

razlučno pravo na navedenoj nekretnini je za korist:

HRVATSKA POŠTANSKA BANKA, OIB: 87939104217, Zagreb, Jurišićeva 4, u iznosu od 1.100.000,00 EUR (na temelju Sporazuma br. 5301835740 o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osugranja od 04.12.2006. zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva učinjen radi osiguranja potraživanja Hrvatske poštanske banke u iznosu od 1.100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju tečajne liste Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita s rokom i načinom vraćanja u 36 jednakih mjesečnih anuiteta, svaki u iznosu od 34.800,18 EUR od koji prvi dospijeva na naplatu prvogslijedećeg mjeseca nakon isteka počeka, koji poček traje 2 godine za koje se obračunava kamata u visini redovne kamatne stope i dospijeva svakog u prvog u mjesecu, uvećana zaredovnu kamatu po stopi od 9% godišnje, kao i za eventualne pripadajuće troškova utvrđene u Ugovoru o nenamjenskom kreditu broj 5301835740).

Unovčenje nekretnina stečajnog dužnika na kojima postoji razlučno pravo određeno je odgovarajućom primjenom odredbi članka 247. Stečajnog zakona (NN br. 71/2015), te skladu sa svim prije navedenim, predlaže se Naslovnom sudu donijeti **rješenje o prodaji**, te **zaključkom o prodaji utvrditi vrijednost nekretnina, način prodaje i uvjete prodaje.**

S poštovanjem

Stečajni upravitelj
Milan Kanjer

U prilogu: - original zemljišno knjižnog izvadka
- Procjena vrijednosti

NARATOR d.o.o. u stečaju
Zagreb
OIB: 59134917556



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 16.11.2018. 13:31

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301507, ZDELICE

Broj ZK uložka: 82

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8694/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	531/1	ORANICA ŽILA		900		
2.	532/1	LIVADA ŽILA		227		
3.	532/2	LIVADA ŽILA		227		
4.	532/3	VOĆE ŽILA		226		
5.	596/2	ORANICA ŽILA		144		Pripis iz uložka 79
6.	597/4	ORANICA ŽILA		1397		Pripis iz uložka 79
7.	598/1	ORANICA ŽILA	1	1065		Pripis iz uložka 79
8.	599/1	ORANICA ŽILA		70		Pripis iz uložka 83
9.	599/2	ORANICA ŽILA		360		
10.	599/3	ORANICA ŽILA		566		
11.	601/1	ORANICA ŽILA		185		
12.	601/2	VINOGRAD ŽILA		186		
13.	601/3	ORANICA ŽILA		185		
14.	601/4	VINOGRAD ŽILA		185		
15.	601/5	LIVADA ŽILA		24		
16.	603/4	KUĆA,DVOR I VOĆE ŽILA		283		
17.	603/5	PUT ŽILA		178		
18.	603/7	ORANICA ŽILA		176		Pripis iz uložka 83
19.	603/8	ORANICA ŽILA		174		
20.	603/9	ORANICA ŽILA		418		
21.	603/10	ORANICA ŽILA		223		
22.	603/11	ORANICA ŽILA		223		Pripis iz uložka 83
23.	603/12	ORANICA ŽILA		223		
24.	603/B/1	ORANICA ŽILA		482		Pripis iz uložka 83
25.	603/B/2	ORANICA ŽILA		212		
26.	603/B/3	ORANICA ŽILA		192		

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
27.	603/B/4	ORANICA ŽILA		533		
28.	603/B/5	ORANICA ŽILA		31		
29.	1444/2	ŠUMA BELEVINE		433		
30.	1444/4	ŠUMA BELEVINE		664		Pripis iz uložka 83
31.	1445/1	LIVADA BELEVINE		230		Pripis iz uložka 1586
32.	1446/2	LIVADA BELEVINE		111		Pripis iz uložka 1586
33.	1452/2	LIVADA BELEVINE		163		Pripis iz uložka 1586
34.	1453/1	LIVADA BELEVINE		278		Pripis iz uložka 1586
35.	1453/3	LIVADA BELEVINE		550		Pripis iz uložka 83
36.	2015	ŠUMA KLUPI		667		
37.	2016/4	ŠUMA KLUPI		405		
38.	2020/3	LIVADA I ŠUMA KLUPI		327		
		UKUPNO:	1	13123		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4		
2.1	<p>Zaprimljeno 05.12.2006. broj Z-6623/06</p> <p>Na temelju Sporazuma br.5301835740 o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osuguranja od 04.12.2006. zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva učinjen radi osiguranja potraživanja Hrvatske poštanske banke u iznosu od 1.100.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju tečajne liste Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita s rokom i načinom vraćanja u 36 jednakih mjesečnih anuiteta, svaki u iznosu od 34.800,18 EUR od koji prvi dospijeva na naplatu prvogsljedećeg mjeseca nakon isteka počeka, koji poček traje 2 godine za koje se obračunava kamata u visini redovne kamatne stope i dospijeva svakog u prvog u mjesecu, uvećana zaredovnu kamatu po stopi od 9% godišnje, obračunava se mjesečno, sadržana je u anuitetima i naplaćuju se zajedno s dijelom glavnice, eventualne zatezna kamate i ugovorene redovne kamate uvećane za 3 postotna poena, sve plativo u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Banke važećem na dan plaćanja, kao i za eventualne pripadajuće troškova utvrđene u Ugovoru o nenajmsnom kreditu broj 5301835740. Prijenos prava vlasništva izvršen je s protivnika osiguranja:</p> <p>NARATOR D.O.O., ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 14</p>	
3.1	<p>Zaprimljeno 30.05.2007. broj Z-3203/07</p> <p>Na temelju čl. 127 st. 1 ZZK i rješenja Županijskog suda u Bjelovaru br.Gž-337/07 od 28.05.2007. zabilježena je zabrana daljnjeg opterećenja nekretnina prema rješenju br.Z-6623/06 bez suglasnosti predlagatelja osiguranja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.</p>	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 04.06.2018.g. pod brojem Z-8694/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. 70. ST-2942/2017 29.05.2018, nad stečajnim dužnikom Narator d.o.o., OIB: 59134917556, iz Zagreba, Ulica Pavla Šubića 42, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod brojem St-2942/2017.	na 3 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2018.

Sudska pristojba po TAR. BR. 18 Zakona o sudskim pristojbama - Za izvatke iz zemljišnih knjiga (NN br. 74/95, 57/96, 137/02, 26/03, 125/11, 112/12, 157/13, 110/15) u iznosu od 40,00 Kn naplaćena je i poništena na izvatku pod brojem 109557/2018

Izdao:

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

ZK referent:
ŽELJKO MESAR



Član Grupe HRVATSKE POŠTANSKE BANKE

Amruševa 8, HR-10000 Zagreb

Telefon: +385 1 5553 920

Telefax: +385 1 4839 235

E-mail: hpb.nekretnine@hpb.hr

Web: www.hpb.hr; www.hpb-nekretnine.hr

PROCJEMBENI ELABORAT – 1643/18



Nekretnina: **Zemljište**

Lokacija: **Babotok b.b., Kapela**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (NARATOR d.o.o., Boris Šimunić)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, listopad 2018. godine

VLASNIK: Prema priloženom izvratku iz zemljišne knjige
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Adresa:
Općinski sud:
ZK katastarska općina:
Zemljišnoknjižni uložak:
Zemljišnoknjižna čestica:
Katastarska općina:
Katastarska čestica:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Zemljište

Babotok b.b., Kapela
Bjelovar, z.k. odjel Bjelovar
Zdelice
82
prema zk ulošku
Zdelice
prema posjedovnom listu
Zemljište
04.10.2018.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Zemljište
na lokaciji: Babotok b.b., Kapela
iznosi :

165.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,422256 kn

22.211,50 €

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su-981/15
Zagreb, 07. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe HPB-NEKRETNINE d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **HPB-NEKRETNINE d.o.o.** iz Zagreba, Amruševa 8, OIB: 08198142572 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u HPB- NEKRETNINE d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba HPB-Nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 26. kolovoza 2015 g. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu HPB-Nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost građevinskog vještačenja i procjene nekretnina, te ima zaposlene stalne sudske vještace iz područja graditeljstva i procjena nekretnina, koji su osigurani od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim



SADRŽAJ:

- 1. Zadatak**
- 2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 3. Općenito o procjeni**
- 4. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status**
- 6. Rekapitulacija površina**
- 7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 8. Odabir metode procjenjivanja**
- 9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 10. Rekapitulacija - zaključak**
- 11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 12. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: u naravi zemljišta, dijelom unutar te dijelom izvan građevinskog područja naselja Babotok pored Kapele, upisanog u ZK izvadak br. 82, k.o. Zdelice, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu i podataka dobivenih od

Zemljište se u naravi koristi kao oranice, livade i šuma.

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

2. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta	
					z.k. (čhv)	katastar (m²)
82	Zdelice	531/1	531/1	oranica	900,00	3.237,00
82	Zdelice	532/1	532/1	livada	227,00	816,00
82	Zdelice	532/2	532/2	livada	227,00	816,00
82	Zdelice	532/3	532/3	voće	226,00	813,00
82	Zdelice	596/2	596/2	oranica	144,00	518,00
82	Zdelice	597/4	597/4	oranica	1.397,00	5.025,00
82	Zdelice	598/1	598/1	oranica	2.665,00	9.585,00
82	Zdelice	599/1	599/1	oranica	70,00	252,00
82	Zdelice	599/2	599/2	oranica	360,00	1.295,00
82	Zdelice	599/3	599/3	oranica	566,00	2.036,00
82	Zdelice	601/1	601/1	oranica	185,00	665,00
82	Zdelice	601/2	601/2	vinograd	186,00	669,00
82	Zdelice	601/3	601/3	oranica	185,00	665,00
82	Zdelice	601/4	601/4	vinograd	185,00	665,00
82	Zdelice	601/5	601/5	livada	24,00	86,00
82	Zdelice	603/4	603/4	kuća, dvor i voće	283,00	1.018,00
82	Zdelice	603/5	603/5	put	178,00	640,00
82	Zdelice	603/7	603/7	oranica	176,00	633,00
82	Zdelice	603/8	603/8	oranica	174,00	626,00
82	Zdelice	603/9	603/9	oranica	418,00	1.503,00
82	Zdelice	603/10	603/10	oranica	223,00	802,00
82	Zdelice	603/11	603/11	oranica	223,00	802,00
82	Zdelice	603/12	603/12	oranica	223,00	802,00
82	Zdelice	603/B/1	603/16	oranica	482,00	1.734,00
82	Zdelice	603/B/2	603/17	oranica	212,00	762,00
82	Zdelice	603/B/3	603/18	oranica	192,00	691,00
82	Zdelice	603/B/4	603/19	oranica	533,00	1.917,00
82	Zdelice	603/B/5	603/20	oranica	31,00	111,00
82	Zdelice	1444/2	1444/2	šuma	433,00	1.557,00
82	Zdelice	1444/4	1444/4	šuma	664,00	2.388,00
82	Zdelice	1445/1	1445/1	livada	230,00	827,00
82	Zdelice	1446/2	1446/2	livada	111,00	399,00
82	Zdelice	1452/2	1452/2	livada	163,00	586,00
82	Zdelice	1453/1	1453/1	livada	278,00	1.000,00
82	Zdelice	1453/3	1453/3	livada	550,00	1.978,00
82	Zdelice	2015	2015	šuma	667,00	2.399,00
82	Zdelice	2016/4	2016/4	šuma	405,00	1.457,00
82	Zdelice	2020/3	2020/3	livada i šuma	327,00	1.176,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					14.723,00	52.951,00

Vlasnik: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

Teret: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige

3. Općenito o procjeni

Datum očevida: 04.10.2018.
Datum kakvoće: 04.10.2018.
Datum vrednovanja: 04.10.2018.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul. br.: 82, k.o. Zdelice, od 20.09.2018. - neslužbena verzija
2. Izvod iz posjedovnog lista br. 1070, k.o. Zdelice, od 08.10.2018. - neslužbena kopija
3. Izvod iz katastarskog plana, k.o. Zetkan, od 09.10.2018. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene su se koristili od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci (e- prostorni plan, Geoportal DGU...). Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

4. Popis primjenjenih propisa i literature

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju

(NN 153/13, 65/17)

Zakon o gradnji

(NN 153/13, 20/17)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(NN 86/12, 143/13, 65/17)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina

(NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja

(NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine

(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 88/17)

- **Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade**

(NN 93/17)

- **HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora**

- **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

- **Važeći građevinski normativi i propisi u RH**

- **Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.**

- **Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr**

- **Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.**

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

- **Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17)**

5. Tehnički opis nekretnine i prostorno-planski status

Predmet procjene je zemljište koje se nalazi na području Bjelovarsko-bilogorske županije, naselje Babotok, upisano u zk. uložak br. 82 u k.o. Zetkan. Zemljište se većim dijelom nalazi izvan obuhvata građevinskog područja naselja, u poljoprivrednoj zoni, a manjim dijelom unutar građevinskog područja naselja, a u naravi se koristi kao oranica, livade i šume.

Na z.k.č. 603/4 se nalazi kuća koja ne odgovara evidentiranom stanju u katastru te za istu nije priložena prostorno-planska dokumentacija. Kuća je u vrlo lošem općem i tehničkom stanju te ista neće biti predmet ove procjene.

Na ostalim parcelama nisu započeti nikakvi građevinski radovi, niti ima izgrađenih objekata.

Parcele su različitih oblika, te se nalaze na dvije različite lokacije u naselju.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:

samo k.č. 603/4, 1452/2, 1453/1, 1453/3

Vodovod priključak

NE

Kanalizacija priključak

NE

Elektroopskrba priključak

NE

Plin priključak:

NE

DTK priključak:

NE

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

I - građevinsko zemljište

II - građevinsko zemljište

IV - poljoprivredno zemljište

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU





Važeći prostorni plan: PPUOG Kapela - II izmjene i dopune
Izvod iz PPUOG Kapela:





Prema PPUOG Kapela - II izmjene i dopune, na portalu Informatičkog sustava prostornog uređenja, vidljivo je da se predmetne k.č. nalaze u zoni:

- dijelom unutar građevinskog područja naselja

Kategorija:

I - izravan pristup na javnoprometnu površinu
građevinsko
mješovita namjena

Namjena:

Uvjeti korištenja:

Maximalni koeficijent iskoristivosti:

-

Maximalni koeficijent izgrađenosti:

-

Minimalna površina prirodnog terena:

-

Kategorija:

II - bez pristupa na javnoprometnu površinu
građevinsko
mješovita namjena

Namjena:

Uvjeti korištenja:

Maximalni koeficijent iskoristivosti:

-

Maximalni koeficijent izgrađenosti:

-

Minimalna površina prirodnog terena:

-

- dijelom izvan građevinskog područja naselja

Kategorija:

IV

Namjena:

poljoprivredna

Uvjeti korištenja:

P3 - ostala obradiva tla

Maximalni koeficijent iskoristivosti:

-

Maximalni koeficijent izgrađenosti:

-

Minimalna površina prirodnog terena:

-

6. Rekapitulacija površina

Površine parcela iskazane su temeljem dostavljenih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (od strane naručitelja).

z.k. uložak	katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta	
					z.k. (čhv)	katastar (m²)
82	Zdelice	531/1	531/1	oranica	900,00	3.237,00
82	Zdelice	532/1	532/1	livada	227,00	816,00
82	Zdelice	532/2	532/2	livada	227,00	816,00
82	Zdelice	532/3	532/3	voće	226,00	813,00
82	Zdelice	596/2	596/2	oranica	144,00	518,00
82	Zdelice	597/4	597/4	oranica	1.397,00	5.025,00
82	Zdelice	598/1	598/1	oranica	2.665,00	9.585,00
82	Zdelice	599/1	599/1	oranica	70,00	252,00
82	Zdelice	599/2	599/2	oranica	360,00	1.295,00
82	Zdelice	599/3	599/3	oranica	566,00	2.036,00
82	Zdelice	601/1	601/1	oranica	185,00	665,00
82	Zdelice	601/2	601/2	vinograd	186,00	669,00
82	Zdelice	601/3	601/3	oranica	185,00	665,00
82	Zdelice	601/4	601/4	vinograd	185,00	665,00
82	Zdelice	601/5	601/5	livada	24,00	86,00
82	Zdelice	603/4	603/4	kuća, dvor i voće	283,00	1.018,00
82	Zdelice	603/5	603/5	put	178,00	640,00
82	Zdelice	603/7	603/7	oranica	176,00	633,00
82	Zdelice	603/8	603/8	oranica	174,00	626,00
82	Zdelice	603/9	603/9	oranica	418,00	1.503,00
82	Zdelice	603/10	603/10	oranica	223,00	802,00
82	Zdelice	603/11	603/11	oranica	223,00	802,00
82	Zdelice	603/12	603/12	oranica	223,00	802,00
82	Zdelice	603/B/1	603/16	oranica	482,00	1.734,00
82	Zdelice	603/B/2	603/17	oranica	212,00	762,00
82	Zdelice	603/B/3	603/18	oranica	192,00	691,00
82	Zdelice	603/B/4	603/19	oranica	533,00	1.917,00
82	Zdelice	603/B/5	603/20	oranica	31,00	111,00
82	Zdelice	1444/2	1444/2	šuma	433,00	1.557,00
82	Zdelice	1444/4	1444/4	šuma	664,00	2.388,00
82	Zdelice	1445/1	1445/1	livada	230,00	827,00
82	Zdelice	1446/2	1446/2	livada	111,00	399,00
82	Zdelice	1452/2	1452/2	livada	163,00	586,00
82	Zdelice	1453/1	1453/1	livada	278,00	1.000,00
82	Zdelice	1453/3	1453/3	livada	550,00	1.978,00
82	Zdelice	2015	2015	šuma	667,00	2.399,00
82	Zdelice	2016/4	2016/4	šuma	405,00	1.457,00
82	Zdelice	2020/3	2020/3	livada i šuma	327,00	1.176,00
POVRŠINA UKUPNO (m²):					14.723,00	52.951,00

Površine dijelova zemljišta koja se nalaze u različitim područjima namjene korištenja, izračunate su okvirno iz grafičkih priloga, dok se stvarna površina može izmjeriti geodetskom izmjerom.

Površina zemljišta unutar građevinskog područja - I kategorija: 2.996,00 m²
Površina zemljišta unutar građevinskog područja - II kategorija: 1.583,00 m²
Površina zemljišta izvan građevinskog područja naselja: 48.372,00 m²

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

7.1. Gospodarsko stanje u RH

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Procjenjuje se da je u 2017. rast realnog BDP-a i dalje iznosio 3,2 % nakon što je 2016. zabilježeno znatno ubrzanje rasta. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta zahvaljujući ponovnom rastu plaća, stalnom rastu zaposlenosti i visokompovjerenju potrošača. Bilježi se i oporavak ulaganja iako je sporiji nego što se predviđalo. Kad je riječ o vanjskoj poziciji gospodarstva, izvoz se povećao zahvaljujući velikoj globalnoj potražnji i daljnjim povećanjima tržišnih udjela, no procjenjuje se da je s time povezani rast uvoza robe imao neznatan negativni utjecaj na doprinos neto izvoza rastu u 2017. godini. U 2018. i 2019. godini predviđa se intenzivniji rast ulaganja nakon što se otklone neizvjesnosti povezane s restrukturiranjem Agrokora i povećanje korištenje financijskih sredstava EU. Predviđa se nastavak dobrih rezultata u izvozu, dok će uvoz u velikoj mjeri ovisiti o doprinosu neto izvoza rastu. Zahvaljujući svojoj stabilnoj ekspanziji turizam otvara mogućnosti za zapošljavanje i rast. Međutim, da bi taj sektor postao glavni pokretač kontinuiranog gospodarskog rasta, potrebno je suočiti se s izazovima planiranju politika koji uključuju predviđanje i reagiranje na sve veću i raznolikiju potražnju u turizmu. Općenito se procjenjuje da će se u 2018. realni BDP povećati za 2,8 % te za dodatnih 2,7 % u 2019.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2018. g. od 07.03.2018.g.)

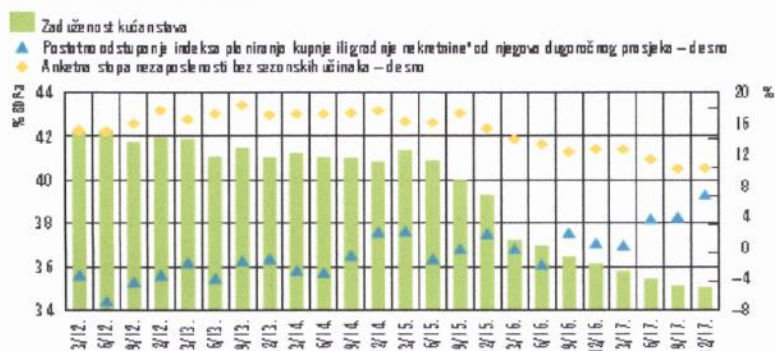
7.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 19. od svibnja 2018., sektor Nekretnine:

"Tržište stambenih nekretnina nakon višegodišnje se kontrakcije u 2017. stabiliziralo potaknuto gospodarskim oporavkom, ali i učincima državnog programa subvencioniranja stambenoga kreditiranja. S obzirom na to da se očekuje nastavak gospodarskog rasta sličnog intenziteta, rizik od nastanka neravnoteža na ovom tržištu i dalje se može ocijeniti niskim.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni (Zakon o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona i Odluka o dodatnim kriterijima za procjenu kreditne sposobnosti potrošača te provođenju postupka naplate dospjelih neplaćenih obveza i dobrovoljne namire.) i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju

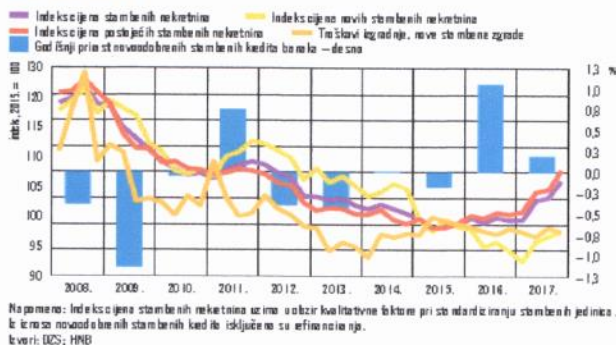


* Indeks planirane kupnje ili gradnje nekretnosti kretao se na temelju odgovora na pitanje potrošača o planovima kupnje ili gradnje nekretnosti u sljedećih 12 mjeseci iz HNB-ove ankete potrošača.

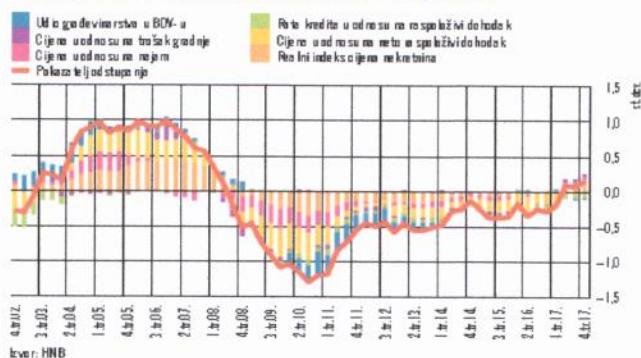
Izvor: HNB

"Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope."

Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.

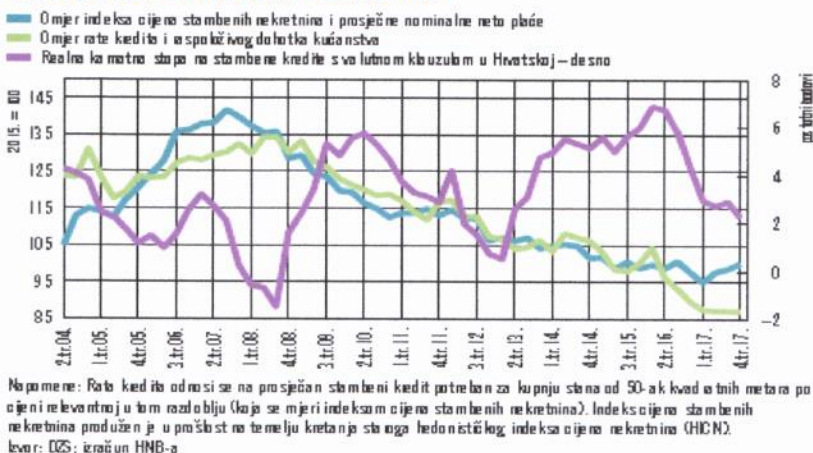


Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima



"Najava nastavka realizacije tog programa za razdoblje do 2020. mogla bi utjecati na cijene nekretnina, dok će se njegova realizacija vjerojatno odraziti na intenzitet i prostornu rasprostranjenost rasta cijena. Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja."

Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

8. Odabir metode procjenjivanja

8.1. Opis metoda procjenjivanja

8.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

8.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

8.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Zaključak:

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema zakonu NN 78/15 i pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

9. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

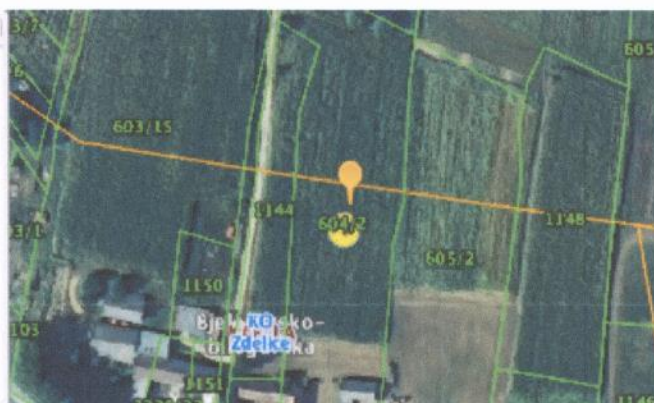
9.1. DIO ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA - I kategorija

9.1.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 3622776

Lokacija: Zdelice
 Datum ugovora: 13.06.2017. ICSN: 100,93
 K.č.: 604/2
 K.o.: Zdelice
 Površina (m²): 570,00
 Namjena: M
 Cijena (€): 1.349,86 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,408203 kn
 Cijena (€/m²): 2,37
 Kategorija: I

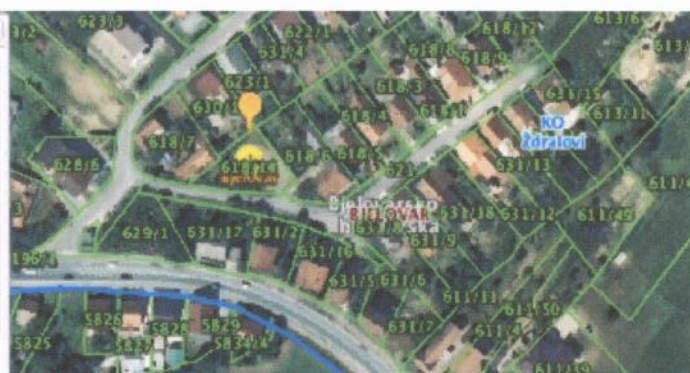
Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	743144
	Vrsta nekretnine	9.10.2018.
	ID PN (PU)	GZ - Građevinsko zemljište
	Vrsta ugovora	3622776
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	KP - kupoprodaja
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	570,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
	Datum ugovora	13.06.2017
	Status podatka	Provedena evaluacija



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 3517846

Lokacija: Ždralovi
 Datum ugovora: 29.12.2016. ICSN: 98,26
 K.č.: 618/14
 K.o.: Ždralovi
 Površina (m²): 667,00
 Namjena: M
 Cijena (€): 1.722,31 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,548007 kn
 Cijena (€/m²): 2,58
 Kategorija: I

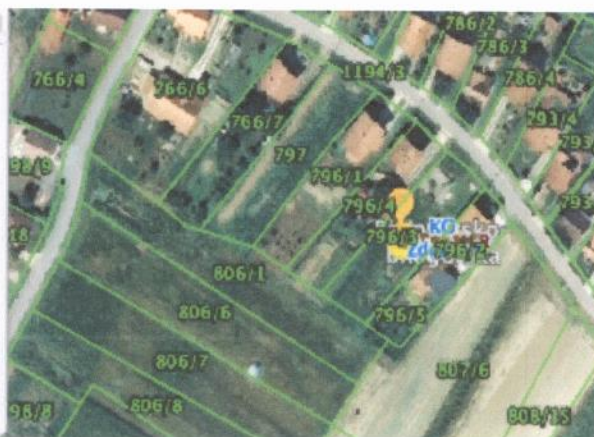
Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
ID ZKC	Naziv atributa	Vrijednost atributa
	Datum pregleda	784449
	Vrsta nekretnine	9.10.2018.
	ID PN (PU)	GZ - Građevinsko zemljište
	Vrsta ugovora	3517846
	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	KP - kupoprodaja
	Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)	667,00
	Vrijednost nekretnine (KN)	13.000,00
	Datum ugovora	29.12.2016
	Status podatka	Provedena evaluacija



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 3804555

Lokacija: Ždralovi
 Datum ugovora: 20.04.2018. ICSN: 99,57
 K.č.: 796/3
 K.o.: Ždralovi
 Površina (m²): 1.453,05
 Namjena: M
 Cijena (€): 4.047,36 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,412241 kn
 Cijena (€/m²): 2,79
 Kategorija: I

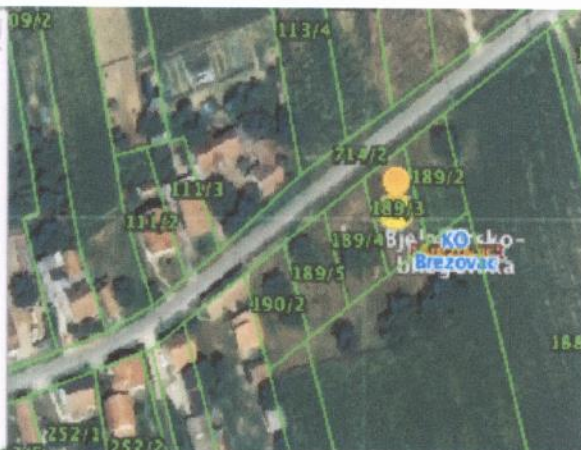
Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	902623	
Datum pregleda	9.10.2018.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3804555	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.453,05	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00	
Datum ugovora	20.04.2018	
Status podatka	Provedena evaluacija	



Usporedba 4 ID Nekretnine (PU)..... 3817845

Lokacija: Brezovac
 Datum ugovora: 09.05.2018. ICSN: 99,57
 K.č.: 189/3
 K.o.: Brezovac
 Površina (m²): 554,00
 Namjena: M
 Cijena (€): 2.299,13 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,394114 kn
 Cijena (€/m²): 4,15
 Kategorija: I

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	915497	
Datum pregleda	9.10.2018.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3817845	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	554,00	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	17.000,00	
Datum ugovora	09.05.2018	
Status podatka	Provedena evaluacija	



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 99,57

9.1.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.1.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Zdelice	2,37	100,93	99,57	0,9865	2,34
Ždralovi	2,58	98,26		1,0133	2,62
Ždralovi	2,79	99,57		1,0000	2,79
Brezovac	4,15	99,57		1,0000	4,15

9.1.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.1.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m ²)
Zdelice	1,00	1,00	2,34	1,00	2,34
Ždralovi	1,00		2,62	1,00	2,62
Ždralovi	1,00		2,79	1,00	2,79
Brezovac	1,00		4,15	1,00	4,15

9.1.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

zemljište unutar građevinskog područja naselja - I kategorija		Procjenjivana nekretnina zemljište unutar građevinskog područja naselja - I kategorija	Usporedba 1 Zdelice	Usporedba 2 Ždralovi	Usporedba 3 Ždralovi	Usporedba 4 Brezovac
OSNOVNI ULAZNI PODACI						
Izjednačena cijena		--	2,34	2,62	2,79	4,15
Površina zemljišta		2.996,00	570,00	667,00	1.453,05	554,00
FIZIČKI ASPEKTI						
Lokacija		prosječna	slična	bolja	bolja	bolja
Prilagodba		1,00	1,00	0,95	0,95	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Veličina zemljišta		2.996,00	570,00	667,00	1.453,05	554,00
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Oblik zemljišta		prosječan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Konfiguracija		dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Kategorija zemljišta		I	I	I	I	I
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Cestovni pristup		prosječan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Komunalna infrastruktura		prosječna	slična	slična	slična	slična
Prilagodba		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :			0%	-5%	-5%	-15%
Indikator vrijednosti po m²		2,75	2,34	2,49	2,65	3,53

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:			0,41	0,26	0,10	-0,78
Odstupanje od prosjeka u postotku:			15%	10%	4%	28%
Kvadrat odstupanja:			0,17	0,07	0,01	0,61
Standardno odstupanje:	0,46	17%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,93	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

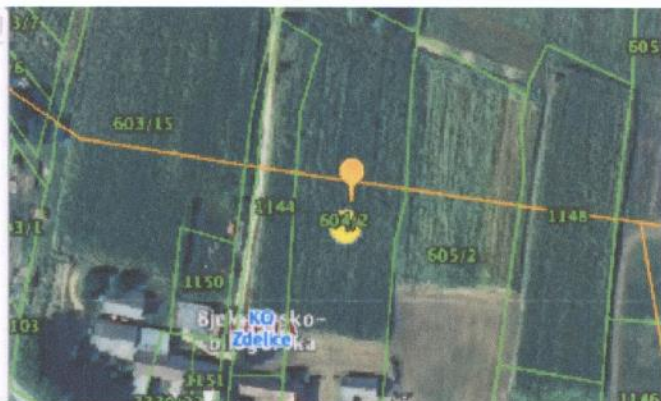
Vrijednost zemljišta:	8.235,79 €
------------------------------	-------------------

9.2. DIO ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA - II kategorija

9.2.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

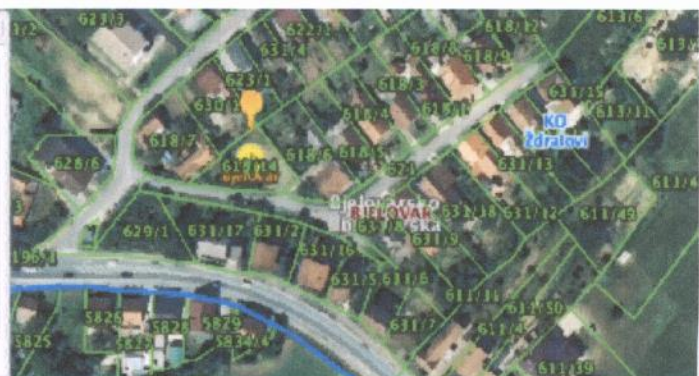
Usporedba 1	ID Nekretnine (PU).....	3622776
Lokacija:	Zdelice	
Datum ugovora:	13.06.2017.	ICSN: 100,93
K.č.:	604/2	
K.o.:	Zdelice	
Površina (m²):	570,00	
Namjena:	M	
Cijena (€):	1.349,86	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,408203 kn
Cijena (€/m²):	2,37	
Kategorija:	I	

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		743144
Datum pregleda		9.10.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3622776
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m²)		570,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		10.000,00
Datum ugovora		13.06.2017
Status podatka		Provedena evaluacija



Usporedba 2	ID Nekretnine (PU).....	3517846
Lokacija:	Ždralovi	
Datum ugovora:	29.12.2016.	ICSN: 98,26
K.č.:	618/14	
K.o.:	Ždralovi	
Površina (m²):	667,00	
Namjena:	M	
Cijena (€):	1.722,31	srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,548007 kn
Cijena (€/m²):	2,58	
Kategorija:	I	

Podaci o nekretnosti		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		784449
Datum pregleda		9.10.2018.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3517846
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m²)		667,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		13.000,00
Datum ugovora		29.12.2016
Status podatka		Provedena evaluacija



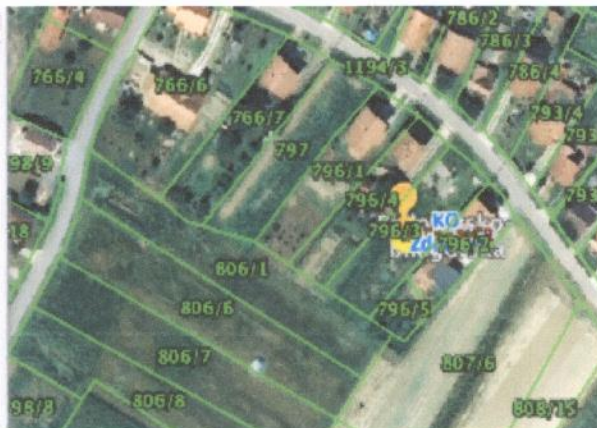
Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 3804555

Lokacija: Ždralovi
Datum ugovora: 20.04.2018.
K.č.: 796/3
K.o.: Ždralovi
Površina (m²): 1.453,05
Namjena: M
Cijena (€): 4.047,36
Cijena (€/m²): 2,79
Kategorija: I

ICSN: 99,57

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,412241 kn

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	902623	
Datum pregleda	9.10.2018.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3804555	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	1.453,05	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00	
Datum ugovora	20.04.2018	
Status podatka	Provedena evaluacija	



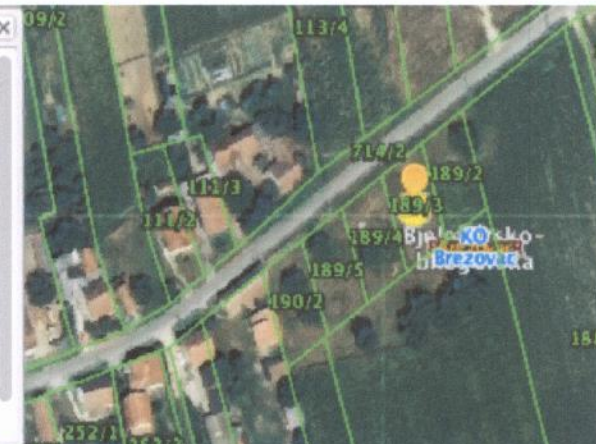
Usporedba 4 ID Nekretnine (PU)..... 3817845

Lokacija: Brezovac
Datum ugovora: 09.05.2018.
K.č.: 189/3
K.o.: Brezovac
Površina (m²): 554,00
Namjena: M
Cijena (€): 2.299,13
Cijena (€/m²): 4,15
Kategorija: I

ICSN: 99,57

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,394114 kn

Podaci o nekretnini		
Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	915497	
Datum pregleda	9.10.2018.	
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)	3817845	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	554,00	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	17.000,00	
Datum ugovora	09.05.2018	
Status podatka	Provedena evaluacija	



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje


ICSN: 99,57

9.2.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvantitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.2.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,64	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Zdelice	2,37	100,93	99,57	0,9865	2,34
Ždralovi	2,58	98,26		1,0133	2,62
Ždralovi	2,79	99,57		1,0000	2,79
Brezovac	4,15	99,57		1,0000	4,15

9.2.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.2.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (KI) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (KI) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenska izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Zdelice	1,00	1,00	2,34	1,00	2,34
Ždralovi	1,00		2,62	1,00	2,62
Ždralovi	1,00		2,79	1,00	2,79
Brezovac	1,00		4,15	1,00	4,15

9.2.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

zemljište unutar građevinskog područja naselja - II kategorija	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	zemljište unutar građevinskog područja naselja - II kategorija	Zdelice	Ždralovi	Ždralovi	Brezovac
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	2,34	2,62	2,79	4,15
Površina zemljišta	1.583,00	570,00	667,00	1.453,05	554,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	prosječna	slična	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	0,95	0,85
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Veličina zemljišta	1.583,00	570,00	667,00	1.453,05	554,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Oblik zemljišta	prosječan	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,75	2,34	2,49	2,65	3,53
Kategorija zemljišta	II	I	I	I	I
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	0,80
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,20	1,87	1,99	2,12	2,82
Cestovni pristup	prosječan	sličan	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	1,00	1,00	0,95	0,95	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,11	1,87	1,89	2,01	2,68
Komunalna infrastruktura	prosječna	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	2,11	1,87	1,89	2,01	2,68
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-20%	-28%	-28%	-35%
Indikator vrijednosti po m²	2,11	1,87	1,89	2,01	2,68

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		0,24	0,22	0,10	-0,57
Odstupanje od prosjeka u postotku:		12%	11%	5%	27%
Kvadrat odstupanja:		0,06	0,05	0,01	0,32
Standardno odstupanje:	0,33	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,67	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:

3.344,16 €

125

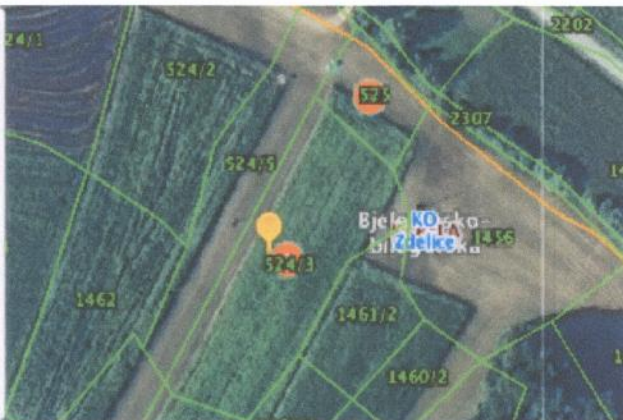
9.3. DIO ZEMLJIŠTA IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

9.3.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 3202135

Lokacija: Zdelice
Datum ugovora: 03.06.2015. ICSN: 100,50
K.č.: 524/3
K.o.: Zdelice
Površina (m²): 17.256,81
Namjena: P
Cijena (€): 2.975,87 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,560814 kn
Cijena (€/m²): 0,17
Kategorija: IV

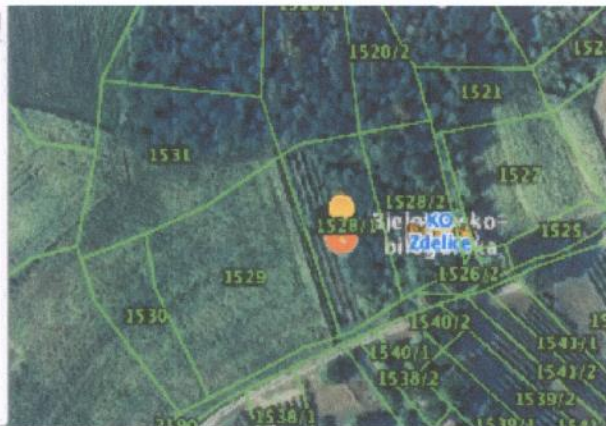
Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		333509
Datum pregleda		9.10.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3202135
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		17.256,81
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		22.500,00
Datum ugovora		03.06.2015
Status podatka		Preuzeto od PU



Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 3785623

Lokacija: Zdelice
Datum ugovora: 10.04.2018. ICSN: 99,57
K.č.: 1528/1
K.o.: Zdelice
Površina (m²): 7.793,98
Namjena: P
Cijena (€): 1.616,73 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,422405 kn
Cijena (€/m²): 0,21
Kategorija: IV

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		882657
Datum pregleda		9.10.2018.
Vrsta nekretnine		PZ - Poljoprivredno zemljište
ID PN (PU)		3785623
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		7.793,98
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)		12.000,00
Datum ugovora		10.04.2018
Status podatka		Preuzeto od PU



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 3723905

Lokacija: Zdelice
Datum ugovora: 19.12.2017.
K.č.: 1505/8
K.o.: Zdelice
Površina (m²): 13.386,79
Namjena: P
Cijena (€): 3.712,31
Cijena (€/m²): 0,28
Kategorija: IV

ICSN: 102,26

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,542482 kn

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	881311	
Datum pregleda	9.10.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3723905	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	13.386,79	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	28.000,00	
Datum ugovora	19.12.2017	
Status podatka	Preuzeto od PU	



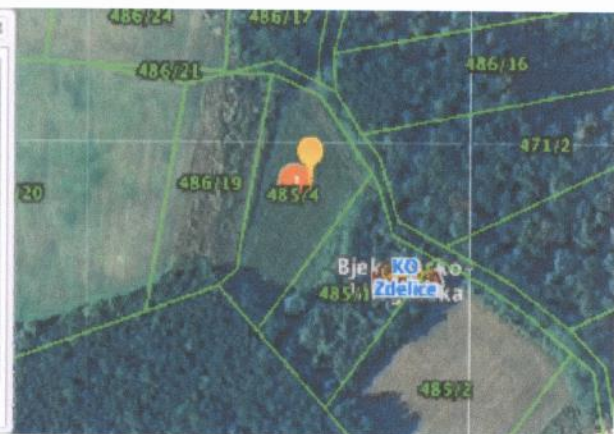
Usporedba 4 ID Nekretnine (PU)..... 3086940

Lokacija: Zdelice
Datum ugovora: 24.11.2014.
K.č.: 485/4
K.o.: Zdelice
Površina (m²): 2.431,35
Namjena: P
Cijena (€): 560,49
Cijena (€/m²): 0,23
Kategorija: IV

ICSN: 99,43

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,671913 kn

Podaci o nekretnini		
Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	331320	
Datum pregleda	9.10.2018.	
Vrsta nekretnine	PZ - Poljoprivredno zemljište	
ID PN (PU)	3086940	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	2.431,35	
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN)		
Vrijednost nekretnine (KN)	4.300,00	
Datum ugovora	24.11.2014	
Status podatka	Preuzeto od PU	



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje


ICSN: 99,57

9.3.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

9.3.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

* izvor: www.dsz.hr

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Zdelice	0,17	100,50	99,57	0,9907	0,17
Zdelice	0,21	99,57		1,0000	0,21
Zdelice	0,28	102,26		0,9737	0,27
Zdelice	0,23	99,43		1,0014	0,23

9.3.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje

9.3.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN 105/15, Čl. 20.)

Lokacija	Koeficijent iskoristivosti (KI) poredbenih zemljišta	Koeficijent iskoristivosti (KI) procjenjivanog zemljišta	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m²)	Odstupanje zbog različite mjere građ. korištenja (Prilog 11.)	Cijena izjednačena međuvremenski i prema mjeri korištenja (€/m²)
Zdelice	-	-	0,17	1,00	0,17
Zdelice	-		0,21	1,00	0,21
Zdelice	-		0,27	1,00	0,27
Zdelice	-		0,23	1,00	0,23

9.3.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

dio k.č. 224/3 k.o. Zetkan	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	dio k.č. 224/3 k.o. Zetkan	Zdelice	Zdelice	Zdelice	Zdelice
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	--	0,17	0,21	0,27	0,23
Površina zemljišta	48.372,00	17.256,81	7.793,98	13.386,79	2.431,35
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Veličina zemljišta	48.372,00	17.256,81	7.793,98	13.386,79	2.431,35
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Oblik zemljišta	izdužen	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Kategorija zemljišta	IV	IV	IV	IV	IV
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Cestovni pristup	srednji	sličan	sličan	sličan	sličan
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Komunalna infrastruktura	prosječna	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti po m²	0,22	0,17	0,21	0,27	0,23

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:

Odstupanje od prosjeka:		0,05	0,01	-0,05	-0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:		22%	6%	23%	5%
Kvadrat odstupanja:		0,00	0,00	0,00	0,00
Standardno odstupanje:	0,04	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,07	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:	10.631,54 €
------------------------------	--------------------

129

9.4. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost: **22.211,50 €**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procijenjivane parcele m2:	52.951,00
Vrsta:	Građevinsko i poljoprivredno
Mjera:	mješovita i P3 - ostala obradiva tla
Kategorija:	I, II i IV
Lokacija:	Babotok b.b., Kapela
Dan vrednovanja:	04.10.2018.

10. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Zemljište
na adresi: Babotok b.b., Kapela
ZK kat.č.: prema zk ulošku
ZK k.o.: Zdelice
z.k.ul.: 82

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

165.000,00 kn

1€ = 7,422256 kn

22.211,50 €

0,42 € €/m²

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži porez na prijenos vlasništva.

Izrada:

Stalni sudski vještak za procjene nekretnina
Siniša Domić struč. spec. ing. građ.



**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

Zagreb, listopad 2018. godine

11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih. *Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) 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.*

Siniša Domić struč. spec. ing. građ.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina



Zagreb, listopad 2018. godine

12. Prilozi

FOTOGRAFIJE



134

DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 20.09.2018. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 301507, ZDELICE

Broj ZK uložka: 82

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8694/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	531/1	ORANICA ŽILA		900		
2.	532/1	LIVADA ŽILA		227		
3.	532/2	LIVADA ŽILA		227		
4.	532/3	VOĆE ŽILA		226		
5.	596/2	ORANICA ŽILA		144		Pripis iz uložka 79
6.	597/4	ORANICA ŽILA		1397		Pripis iz uložka 79
7.	598/1	ORANICA ŽILA	1	1065		Pripis iz uložka 79
8.	599/1	ORANICA ŽILA		70		Pripis iz uložka 83
9.	599/2	ORANICA ŽILA		360		
10.	599/3	ORANICA ŽILA		566		
11.	601/1	ORANICA ŽILA		185		
12.	601/2	VINOGRAD ŽILA		186		
13.	601/3	ORANICA ŽILA		185		
14.	601/4	VINOGRAD ŽILA		185		
15.	601/5	LIVADA ŽILA		24		
16.	603/4	KUĆA,DVORI VOĆE ŽILA		283		
17.	603/5	PUT ŽILA		178		
18.	603/7	ORANICA ŽILA		176		Pripis iz uložka 83
19.	603/8	ORANICA ŽILA		174		
20.	603/9	ORANICA ŽILA		418		
21.	603/10	ORANICA ŽILA		223		
22.	603/11	ORANICA ŽILA		223		Pripis iz uložka 83
23.	603/12	ORANICA ŽILA		223		
24.	603/B/1	ORANICA ŽILA		482		Pripis iz uložka 83
25.	603/B/2	ORANICA ŽILA		212		
26.	603/B/3	ORANICA ŽILA		192		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

21.09.2018. 11:38:16

Stranica: 1

135

Katastarska općina: 301507, ZDELICE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 82

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
27.	603/B/4	ORANICA ŽILA		533		
28.	603/B/5	ORANICA ŽILA		31		
29.	1444/2	ŠUMA BELEVINE		433		
30.	1444/4	ŠUMA BELEVINE		664		Pripis iz uložka 83
31.	1445/1	LIVADA BELEVINE		230		Pripis iz uložka 1586
32.	1446/2	LIVADA BELEVINE		111		Pripis iz uložka 1586
33.	1452/2	LIVADA BELEVINE		163		Pripis iz uložka 1586
34.	1453/1	LIVADA BELEVINE		278		Pripis iz uložka 1586
35.	1453/3	LIVADA BELEVINE		550		Pripis iz uložka 83
36.	2015	ŠUMA KLUPI		667		
37.	2016/4	ŠUMA KLUPI		405		
38.	2020/3	LIVADA I ŠUMA KLUPI		327		
		UKUPNO:	1	13123		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, JURIŠIĆEVA 4		
2.1	<p>Zaprimljeno 05.12.2006. broj Z-6623/06</p> <p>Na temelju Sporazuma br.5301835740 o prijenosu prava vlasništva na nekretnini radi osiguranja od 04.12.2006. zabilježeno je da je prijenos prava vlasništva učinjen radi osiguranja potraživanja Hrvatske poštanske banke u iznosu od 1.100.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju tečajne liste Banke za EUR važećem na dan korištenja kredita s rokom i načinom vraćanja u 36 jednakih mjesečnih anuiteta, svaki u iznosu od 34.800,18 EUR od koji prvi dospijeva na naplatu prvogsljedećeg mjeseca nakon isteka počeka, koji poček traje 2 godine za koje se obračunava kamata u visini redovne kamatne stope i dospijeva svakog u prvog u mjesecu, uvećana zaredovnu kamatu po stopi od 9% godišnje, obračunava se mjesečno, sadržana je u anuitetima i naplaćuju se zajedno s dijelom glavnice, eventualne zatezna kamate i ugovorene redovne kamate uvećane za 3 postotna poena, sve plativo u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za EUR tečajne liste Banke važećem na dan plaćanja, kao i za eventualne pripadajuće troškova utvrdene u Ugovoru o nenajinskom kreditu broj 5301835740. Prijenos prava vlasništva izvršen je s protivnika osiguranja:</p> <p>NARATOR D.O.O., ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 14</p>	
3.1	<p>Zaprimljeno 30.05.2007. broj Z-3203/07</p> <p>Na temelju čl. 127 st. 1 ZZK i rješenja Županijskog suda u Bjelovaru br.Gž-337/07 od 28.05.2007. zabilježena je zabrana daljnjeg opterećenja nekretnina prema rješenju br.Z-6623/06 bez suglasnosti predlagatelja osiguranja Hrvatske poštanske banke d.d. Zagreb.</p>	

136

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 04.06.2018.g. pod brojem Z-8694/2018	na 3 (2.1)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BR. 70. ST-2942/2017 29.05.2018, nad stečajnim dužnikom Narator d.o.o., OIB: 59134917556, iz Zagreba, Ulica Pavla Šubića 42, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod brojem St-2942/2017.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.09.2018.

137



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BIJELOVAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.10.2018. 22:49

PRUEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZDELICE (Mbr. 301507)

Posjedovni list: 1070

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NARATOR D.O.O, M. BOGOVCA 14, 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
		531/1		3237	3		
			ORANICA	3237			
		532/1		816	3		
			LIVADA	816			
		532/2		816	3		
			LIVADA	816			
		532/3		813	3		
			VOĆNJAK	813			
		596/2		518	3		
			ORANICA	518			
		597/4		5025	3		
			ORANICA	5025			
		598/1		9585	3		
			ORANICA	9585			
		599/1		252	3		
			ORANICA	252			
		599/2		1295	3		
			ORANICA	1295			
		599/3		2036	3		
			ORANICA	2036			
		601/1		665	3		
			ORANICA	665			
		601/2		669	3		
			VINOGRAD	669			
		601/3		665	3		
			ORANICA	665			

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
		601/4		665	3		
			VINOGRAD	665			
		601/5		86	3		
			LIVADA	86			
		603/4		1018	6		
			KUĆA I DVORIŠTE	550			
			VOĆNJAK	468			
		603/5		640	6		
			PUT	640			
		603/7		633	6		
			ORANICA	633			
		603/8		626	6		
			ORANICA	626			
		603/9		1503			
			ORANICA	1503			
		603/10		802	6		
			ORANICA	802			
		603/11		802	3		
			ORANICA	802			
		603/12		802	3		
			ORANICA	802			
		603/16	GR.BR. 603/B/1	1734	3		
			ORANICA	1734			
		603/17	GR.BR. 603/B/2	762	3		
			ORANICA	762			
		603/18	BR.BR. 603/B/3	691	3		
			ORANICA	691			
		603/19	GR.BR. 603/B/4	1917	3		
			ORANICA	1917			
		603/20	GR.BR. 603/B/5	111	3		
			ORANICA	111			
		1444/2		1557	6		
			ŠUMA	1557			
		1444/4		2388	6		
			ŠUMA	2388			
		1445/1		827	6		
			LIVADA	827			
		1446/2		399	6		
			LIVADA	399			
		1452/2		586	6		
			LIVADA	586			
		1453/1		1000	6		
			LIVADA	1000			
		1453/3		1978	6		
			LIVADA	1978			

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/N ačin uporabe katastarske čestice/N ačin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režim	Primjedba
		2015		2399	9		
			ŠUMA	2399			
		2016/4		1457	9		
			ŠUMA	1457			
		2020/3		1176	9		
			LIV ADA	539			
			ŠUMA	637			
Ukupna površina katastarskih čestica				52951			

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

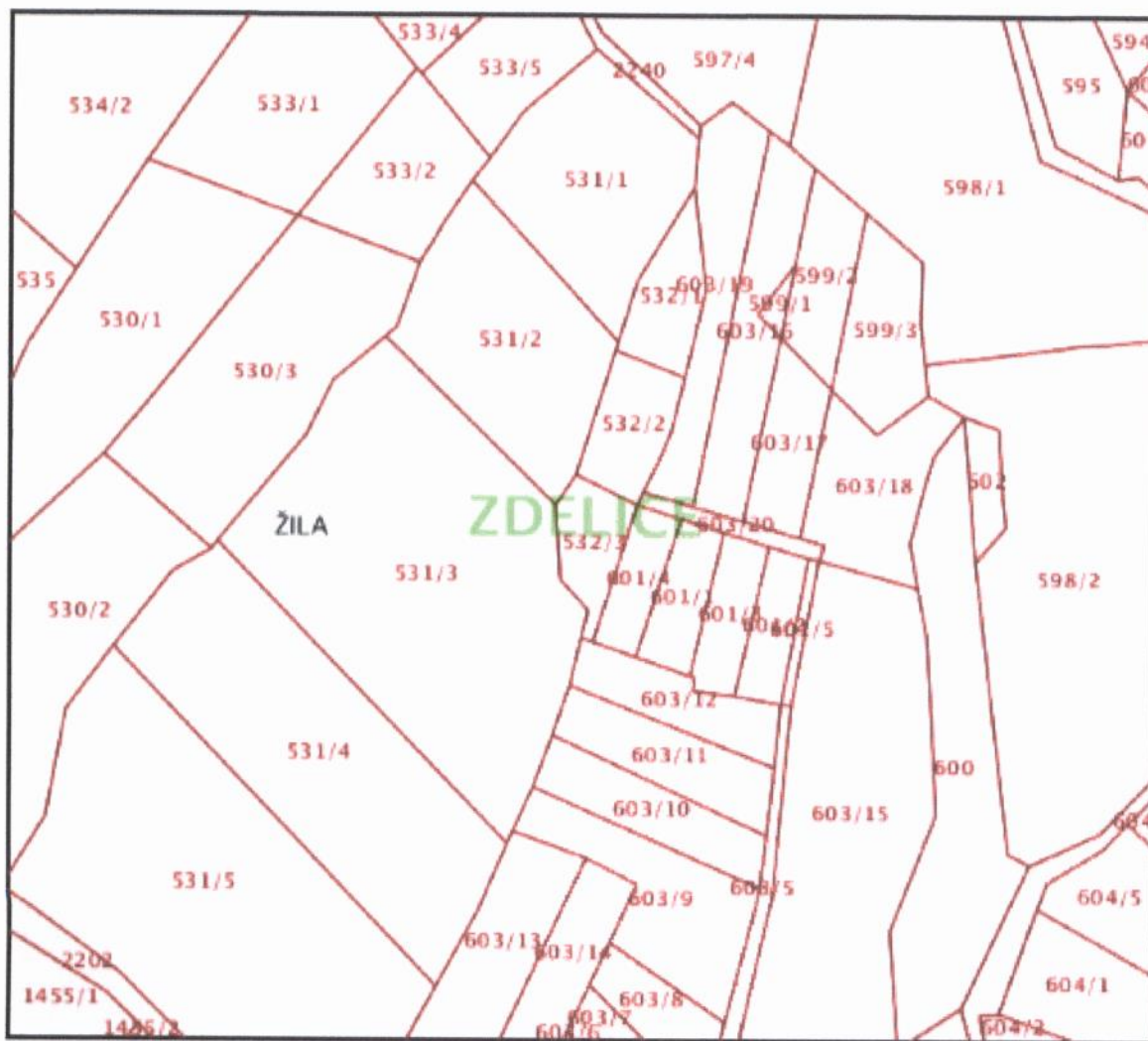


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 09.10.2018

191

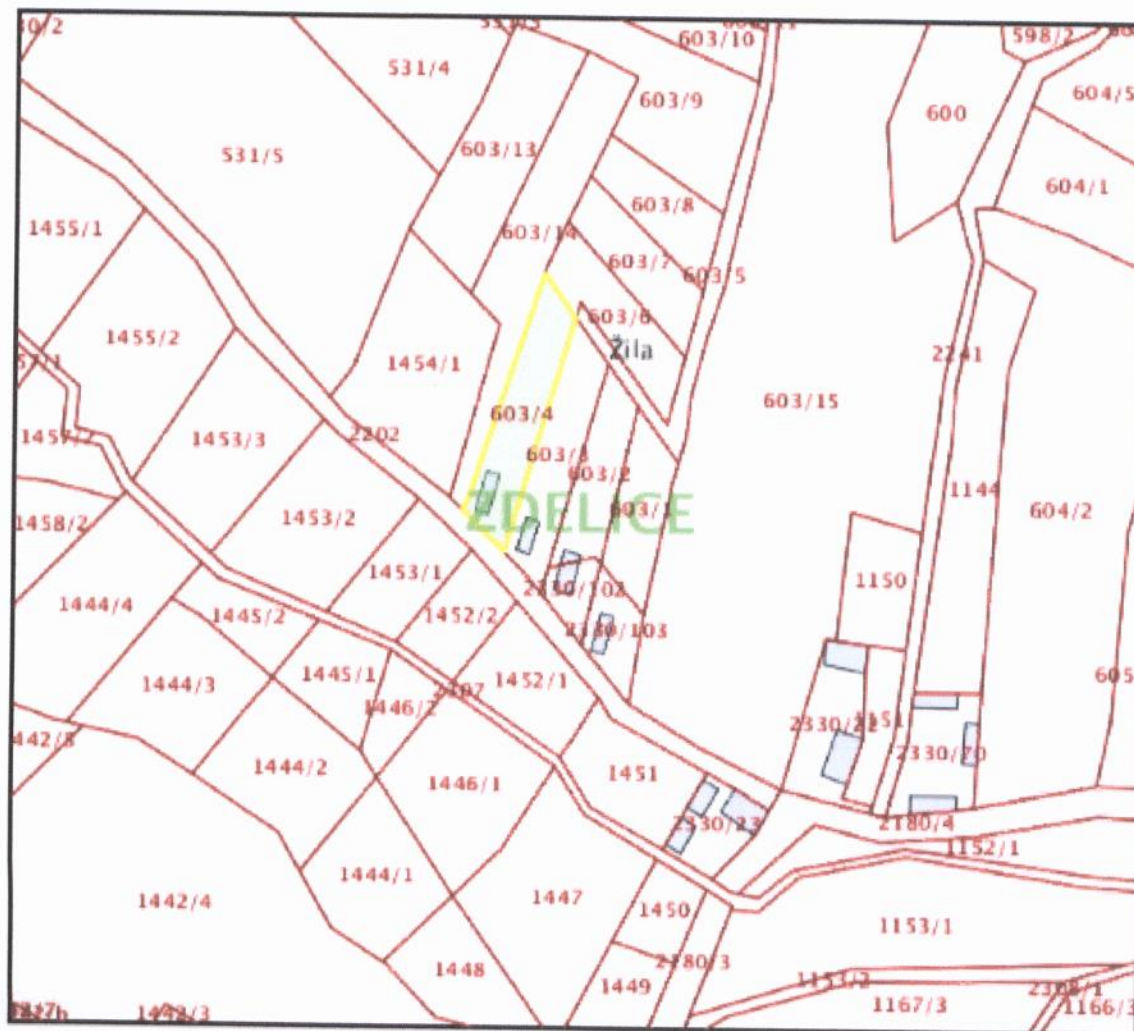


REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



Datum ispisa: 09.10.2018

142



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKOVAR

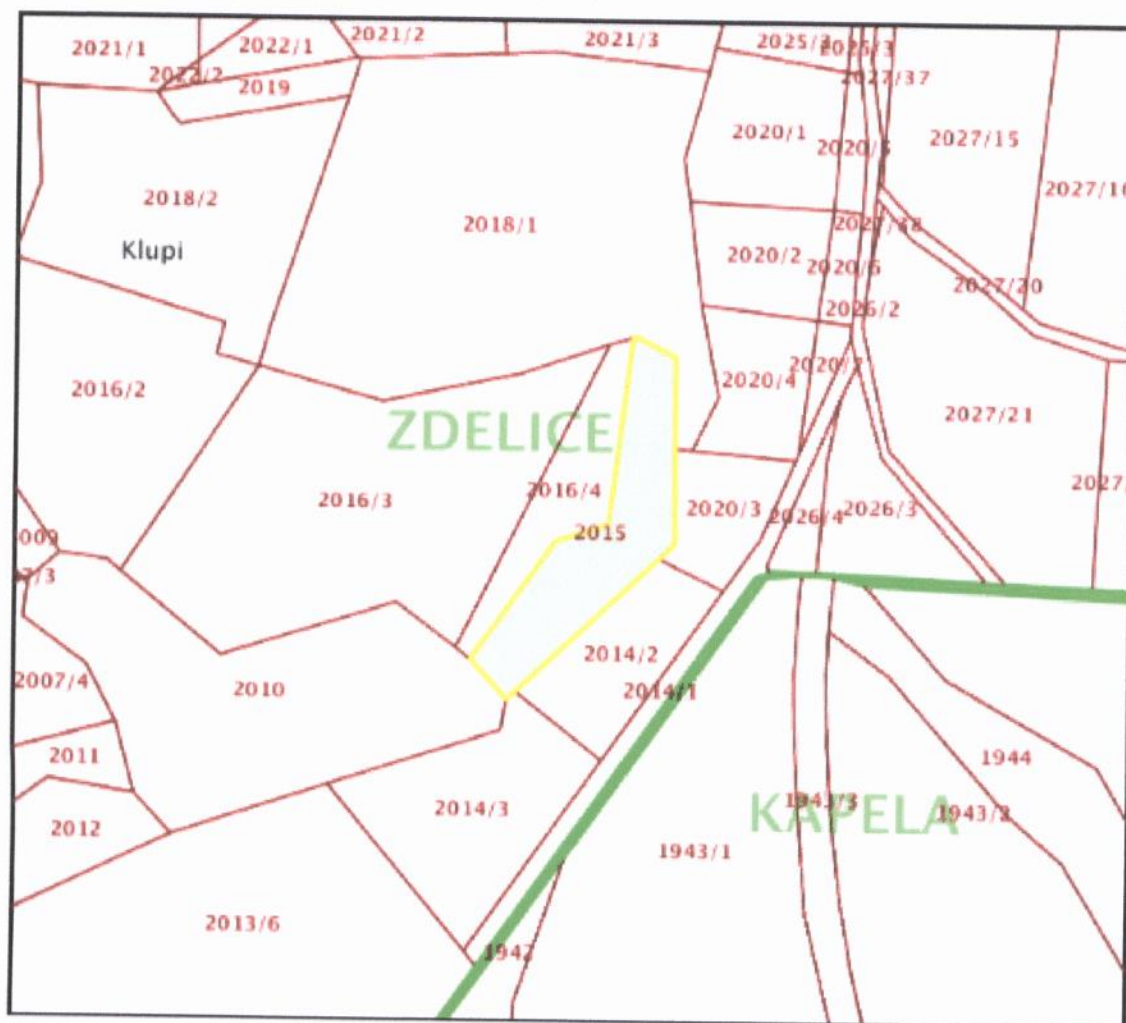
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZDELICE, 301507
k.č. br.: 2015

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 09.10.2018

HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izradio:

Stručni suradnik za procjene
Siniša Domić
Josip Penezić

Kontrolirala:

Stručna suradnica za procjene
Antonela Zupčić

A. Zupčić

Ovjerava:

Rukovoditelj odjela procjena
Alfred Bernt

A. Bernt

 **HPB – nekretnine d.o.o.**
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, listopad 2018. godine