

PROCJEMBENI ELABORAT 219/20-PR



Nekretnina: **Poljoprivredno i građevinsko zemljište**

Lokacija: **Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina**

Naručitelj: **B2 KAPITAL d.o.o, Radnička 41, 10000 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Kačićeva 16

 **CeA**
Centar Akcija d.o.o., Zagreb
OIB 93462267870

Ovjera:

Alfred Bernt dipl.ing.arh.
Jeretova 18, 10000 Zagreb
Stalni sudski vještak za procjene nekretnina

Zagreb, srpanj 2020. godine

VLASNIK:

Prema priloženom z.k. izvratku

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Koordinate:

Interna oznaka:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Općinski sud u

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda nekretnine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

Poljoprivredno i građevinsko zemljište

45°56'27.4"N 16°13'08.2"E

EPZ2

Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina

3630

1270/3

Psarjevo

Sesvetama, ZK odjel Sveti Ivan Zelina

1270/3

Psarjevo

Poljoprivredno i građevinsko područje naselja

13.7.2020.

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

na lokaciji:

Poljoprivredno i građevinsko zemljište

Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina

iznosi :

88.200,00 kn

ili po tečaju

1 € = 7,535656 kn

11.700,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu 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.

Imenovanje procjenitelja



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

Broj: 4 Su-150/17
Zagreb, 17. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Perkovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Tomislav Perković, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Perković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o identifikaciji nekretnine, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. 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)

• 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 energetskom pregledu zgrade i energetskom 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.
- 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, 34/18 i 36/19)

Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz ZK od 10.7.2020.g.
2. Izvadak iz katastarskog plana od 10.7.2020.g.
3. Posjedovni list od 10.7.2020.g.
4. Procjena nekretnine od Spiller Farmer d.o.o. od 1.10.2019.g.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.

Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

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.

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

2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: poljoprivrednog zemljišta upisanog u zk. ul. 3630 k.o. Psarjevo

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 13.7.2020.

Datum očevida: 13.7.2020.

Datum kakvoće: 13.7.2020.

Datum vrednovanja: 15.7.2020

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

****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 Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o identifikaciji nekretnine i lokaciji

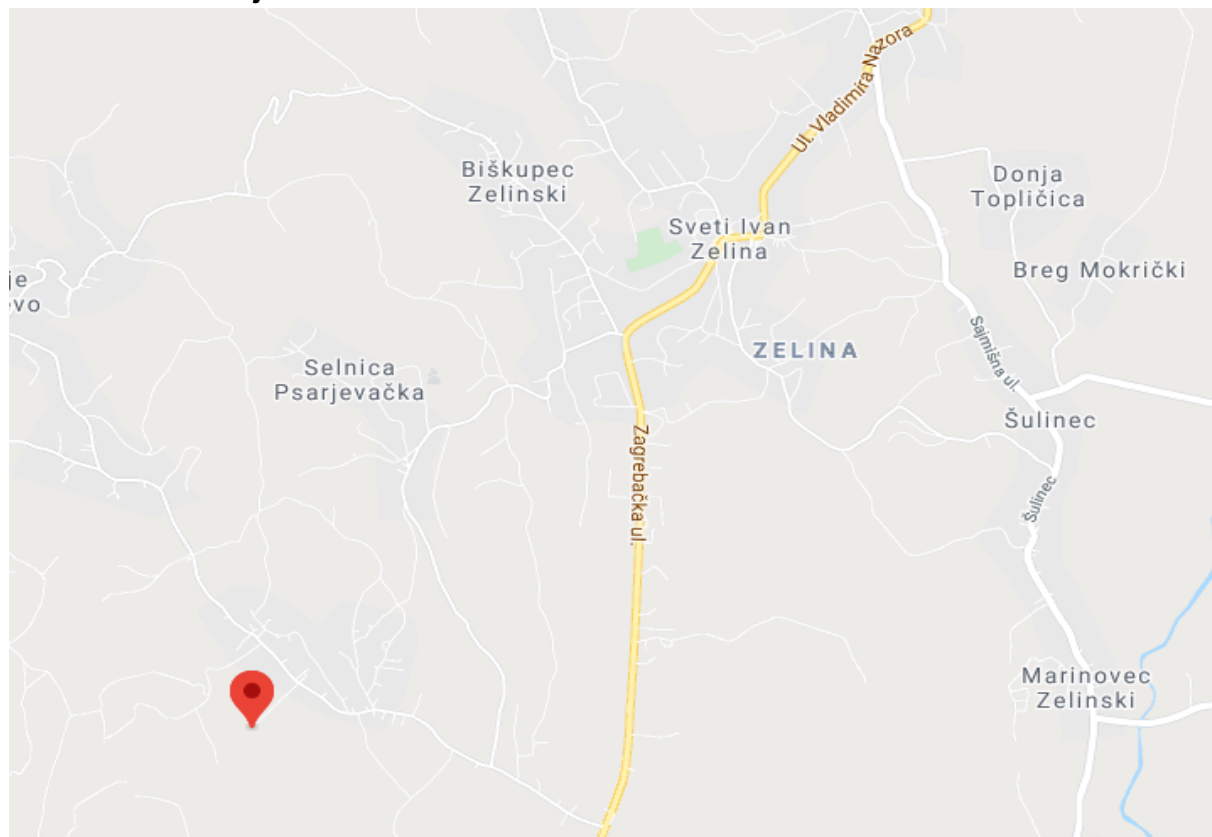
ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m ²)	
					z.k.	katastar
3630	Psarjevo	1270/3	1270/3	ORANICA PRUGNICA	10.507	10.507
POVRŠINA UKUPNO (m ²):					10.507,00	10.507,00

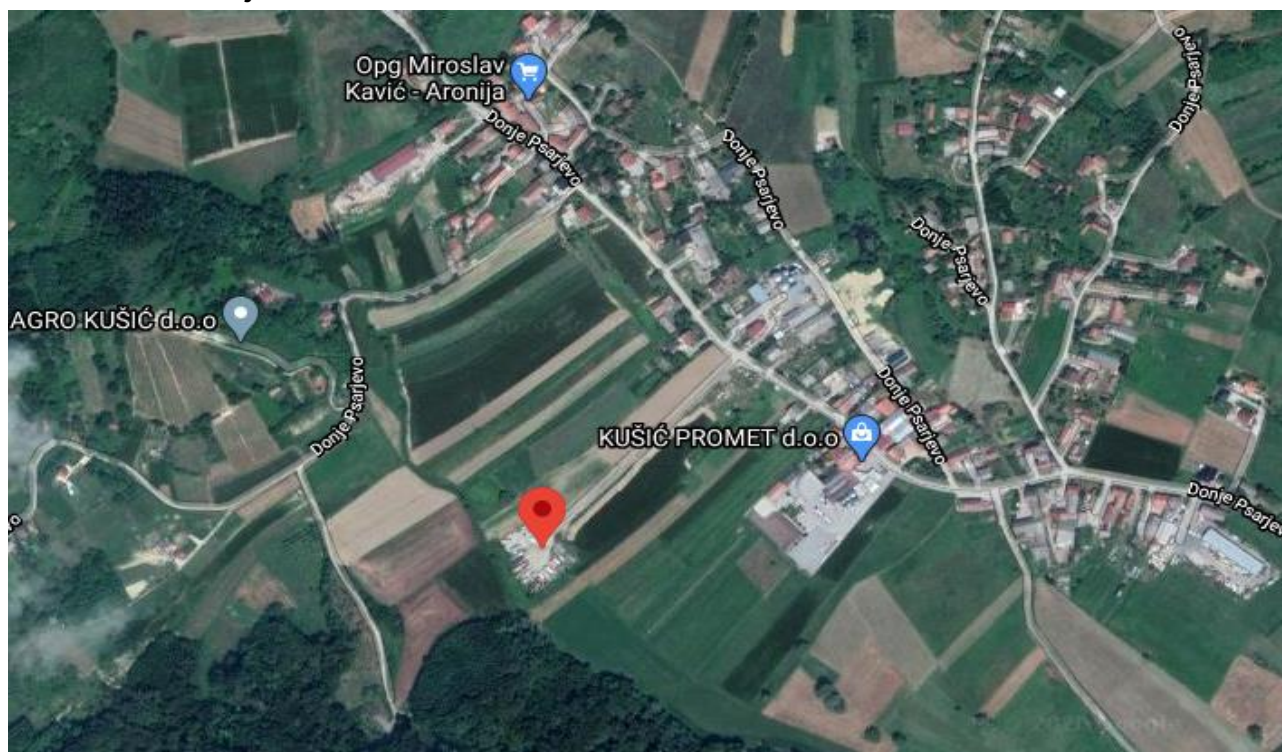
LOKACIJA

Predmetno poljoprivredno i građevinsko zemljište nalazi se na području naselja Donje Psarjevo, u njegovom središnjem dijelu, unutar područja grada Sveti Ivan Zelina. Obuhvat je smješten nedaleko od autoceste, u blizini čvora Sveta Helena, u području izgrađenom pretežito stambenim objektima te pokojim poslovnim kompleksom.

Prikaz makrolokacije nekretnine



Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je jedna zemljišnoknjižna (i katastarska) čestica, a koja se većim dijelom (10.294 m²) nalazi u području poljoprivredne namjene, a manjim dijelom (213 m²) u građevinskom području naselja. Čestica je nepravilnog tlocrtnog oblika, neograđena je, u padu od razine pristupne prometnice i izdužena u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Jugozapadni dio čestice površine cca. 2800 m² je asfaltiran te se na njemu nalazi parkiralište kamiona i prikolica za kamione. Uski dio čestice površine cca. 1000 m² čini pristupni put do pristupne prometnice koji je također asfaltiran. Veći dio čestice površine cca. 6600 m² je oranica koja se koristi u poljoprivredne svrhe. Komunalna infrastruktura nije izvedena na čestici, ali je dostupna u prilaznoj prometnici. Pristup javnoj prometnici je preko sjeveroistočnog uskog dijela čestice, koji je u naravi asfaltirani pristup javnoj prometnici.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:

DA

Vodovod

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Kanalizacija

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Elektroopskrba

NE - dostupno na prilaznoj prometnici

Plin

NE

DTK

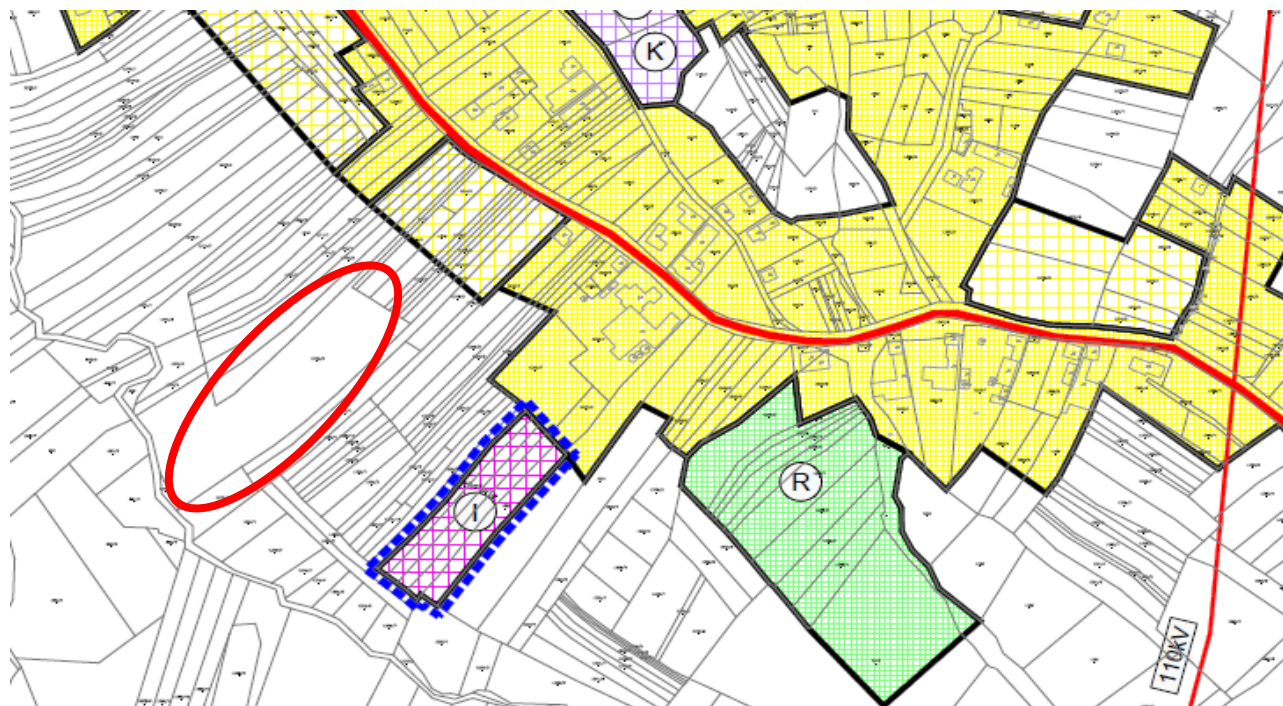
NE - dostupno na prilaznoj prometnici

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

Prva i četvrta kategorija

Manji dio predmetnog zemljišta, koji se nalazi u neizgrađenom građevinskom području naselja, je 1. kategorija zemljišta budući da ima direktan pristup na javnu prometnicu, dok je preostali, veći dio predmetnog zemljišta, koji se nalazi u području poljoprivredne namjene, 4. kategorija zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE ČESTICA



Prostorno planski status lokacije

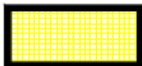
Važeći prostorni plan:
PPUG SVETI IVAN ZELINA Izmjene i dopune - "Zelinske novine" br. 4/17



LEGENDA

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA NASELJA

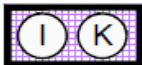
izgrađeno / neizgrađeno



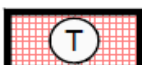
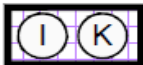
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



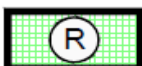
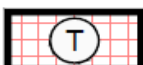
UREĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



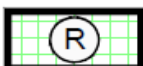
GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA I POSLOVNA



GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA



ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA



GROBLJE

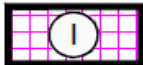


RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

izgrađeno / neizgrađeno



GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA



GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- površina za gradnju samostalne sunčane elektrane
ili ostalih alternativnih sustava opskrbe energije



GROBLJE

Detalj prilaza javnoj prometnici



5. Prikaz površina

Površina katastarske čestice iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portali ePravosudje i katastar.hr)

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m²)	
					z.k.	katastar
3630	Psarjevo	1270/3	1270/3		10.507	10.507
POVRŠINA UKUPNO (m²):					10.507,00	10.507,00

6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 27.2.2019.g.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20. od svibnja 2019., sektor Nekretnine: Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina, a tržišna aktivnost fokusirana je na Zagreb i Jadran. Broj ukupnih kupoprodajnih transakcija drastično se smanjio nakon krize i njegov oporavak vidljiv je tek unatrag nekoliko godina, pa je broj transakcija i dalje znatno ispod razina zabilježenih prije krize. Tržišna aktivnost mjerena kupoprodajama stanova i kuća fokusirana je najvećim dijelom na Zagreb i Jadran, koji zajedno više od dvije trećine svih kupoprodajnih aktivnosti u razdoblju od 2015. do 2018. godine.

Podaci o broju kupoprodajnih ugovora pokazuju kako je nakon dugogodišnjega kontinuiranog pada u 2016. i 2017. zabilježen snažan porast kupoprodaja, koji se zaustavio u 2018.g. Ipak, aktivnost je u 2018. nastavila rasti u Zagrebu i sjevernoj Hrvatskoj, za 4,5% odnosno 2,3% na godišnjoj razini. Nasuprot tome, u regiji koja obuhvaća jadranske županije zabilježeno je 5,3% manje kupoprodajnih transakcija, a u srednjoj i istočnoj Hrvatskoj 2,3% manje.

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



*Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. 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.

7.1.2. 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.

7.1.3. 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 u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta

8.1.1. Građevinsko zemljište

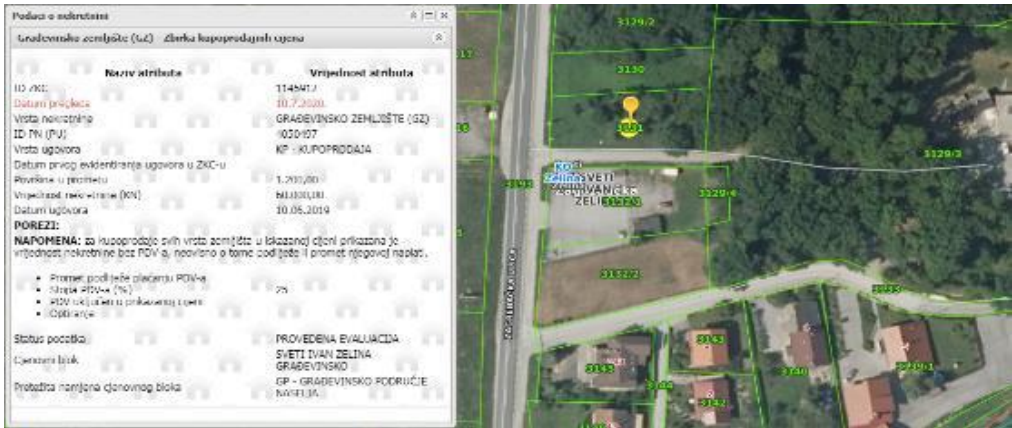
Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 690586

Lokacija: Sveti Ivan Zelina
Datum ugovora: 21.11.2016 ICSN: 98,26
K.č.: 1426/6
K.o.: Zelina
Površina: 900,00 m²
Cijena: 7.400,00 € Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,513506
Cijena po m²: 8,22 €
Namjena: GP



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 1145912

Lokacija: Sveti Ivan Zelina
Datum ugovora: 10.6.2019 ICSN: 102,24
K.č.: 3131
K.o.: Zelina
Površina: 1.200,00 m²
Cijena: 8.093,28 € Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,413555
Cijena po m²: 6,74 €
Namjena: GP



8.1.2. Poljoprivredno zemljište

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC) 950387

Lokacija: Sveti Ivan Zelina

Datum ugovora: 19.2.2018ICSN: 99,57

K.č.: 377/2

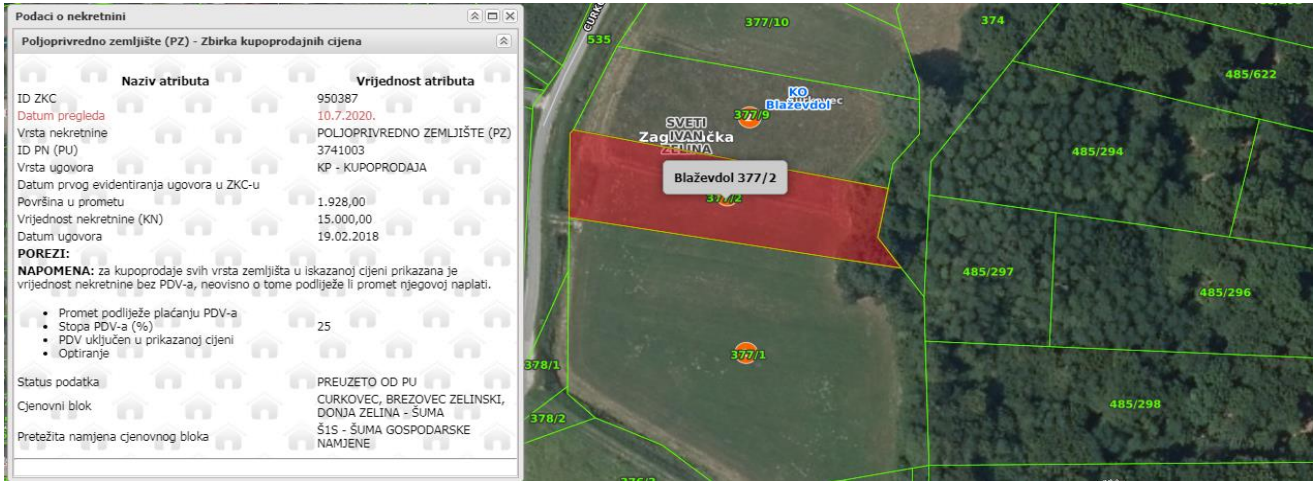
K.o.: Blaževdol

Površina: 1.928,00 m²

Cijena: 2.017,80 €Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,433821

Cijena po m²: 1,05 €

Namjena: Poljoprivredna



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC) 814976

Lokacija: Sveti Ivan Zelina

Datum ugovora: 10.2.2017ICSN: 95,53

K.č.: 1467/1

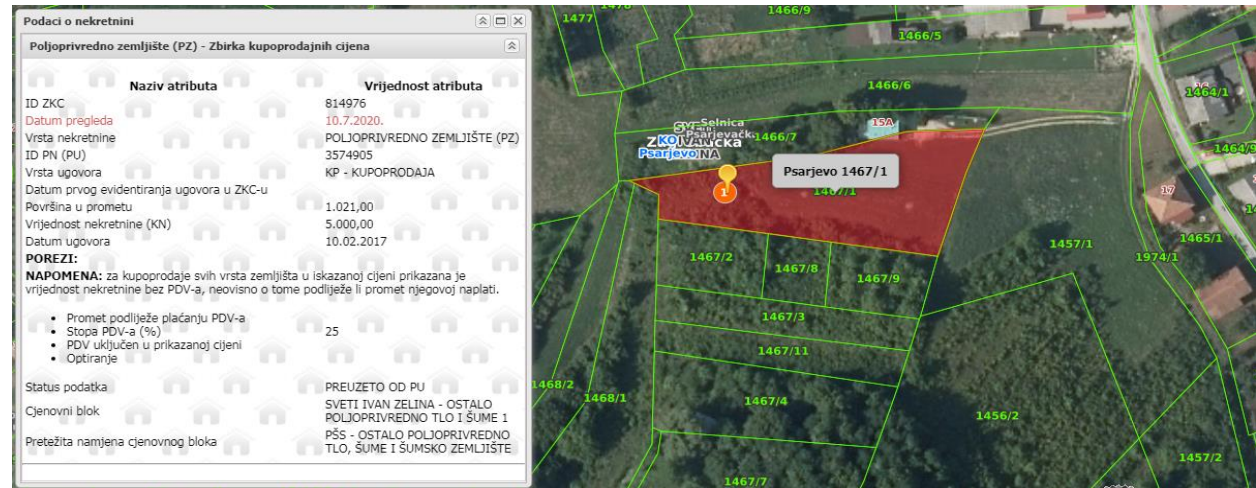
K.o.: Psarjevo

Površina: 1.021,00 m²

Cijena: 671,85 €Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,442189

Cijena po m²: 0,66 €

Namjena: Poljoprivredna



Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 1251241

Lokacija:

Sveti Ivan Zelina

Datum ugovora:

6.2.2020

ICSN: 109,54

K.č.:

4823

K.o.:

Zelina

Površina:

1.123,00 m²

Cijena:

1.611,54 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,446284

Cijena po m²:

1,44 €

Namjena:

Poljoprivredna



Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN:

109,64

8.2. 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.

8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*


13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 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
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
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64

izvor: www.dzs.hr*

Građevinsko zemljište

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Sveti Ivan Zelina	7.400,00	98,26	109,64	1,1158	8.257,03	9,17
Sveti Ivan Zelina	8.093,28	102,24		1,0724	8.679,06	7,23
Sveti Ivan Zelina	4.802,38	99,57		1,1011	5.288,06	7,86

Poljoprivredno zemljište

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m ²
Sveti Ivan Zelina	2.017,80	99,57	109,64	1,1011	2.221,88	1,15
Sveti Ivan Zelina	671,85	95,53		1,1477	771,08	0,76
Sveti Ivan Zelina	1.611,54	109,54		1,0009	1.613,01	1,44

8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

8.2.2.1. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Građevinsko zemljište

Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	8.257,03	8.679,06	5.288,06	
Površina zemljišta	213,00	900,00	1.200,00	673,00	
Cijena po metru kvadratnom	8,09	9,17	7,23	7,86	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	prosječna	bolja	bolja	bolja	
Prilagodba	1,00	0,80	0,80	0,80	
Prilagođena prodajna cijena po m²	6,47	7,34	5,79	6,29	
Veličina zemljišta	213,00	900,00	1.200,00	673,00	
Prilagodba	1,00	0,85	0,85	0,85	
Prilagođena prodajna cijena po m²	5,50	6,24	4,92	5,34	
Oblik zemljišta	prosječan	bolji	bolji	bolji	
Prilagodba	1,00	0,90	0,90	0,90	
Prilagođena prodajna cijena po m²	4,95	5,61	4,43	4,81	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	4,95	5,61	4,43	4,81	
Gradivost	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	4,95	5,61	4,43	4,81	
Cestovni pristup	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	4,95	5,61	4,43	4,81	
Kategorija zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	4,95	5,61	4,43	4,81	
Ostalo					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	4,95	5,61	4,43	4,81	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-39%	-39%	-39%	
Indikator vrijednosti po m²					
	4,95	5,61	4,43	4,81	
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:		-0,66	0,52	0,14	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		13%	11%	3%	
Kvadrat odstupanja:		0,44	0,27	0,02	
Standardno odstupanje:	0,50	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,99	2-sigma	zadovoljava	nezadovoljava	nezadovoljava
Vrijednost građevinskog zemljišta poredbenom metodom:				1.054,34 €	
UKUPNO:				1.054,34 €	

Poljoprivredno zemljište

Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	Sveti Ivan Zelina	
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena	--	2.221,88	771,08	1.613,01	
Površina zemljišta	10.294,00	1.928,00	1.021,00	1.123,00	
Cijena po metru kvadratnom	1,11	1,15	0,76	1,44	
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	prosječna	slična	lošija	bolja	
Prilagodba	1,00	1,00	1,05	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,10	1,15	0,79	1,36	
Veličina zemljišta	10.294,00	1.928,00	1.021,00	1.123,00	
Prilagodba	1,00	0,95	0,95	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,05	1,09	0,75	1,30	
Oblik zemljišta	prosječan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,05	1,09	0,75	1,30	
Konfiguracija	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,05	1,09	0,75	1,30	
Gradivost	ne	ne	ne	ne	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,05	1,09	0,75	1,30	
Cestovni pristup	srednji	bolji	lošiji	bolji	
Prilagodba	1,00	0,95	1,10	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,03	1,04	0,83	1,23	
Kategorija zemljišta	4,00	4,00	4,00	4,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,03	1,04	0,83	1,23	
Ostalo					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m²	1,03	1,04	0,83	1,23	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :					
		-10%	10%	-14%	
Indikator vrijednosti po m²					
		1,03	1,04	0,83	1,23
STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:					
Odstupanje od prosjeka:			-0,01	0,20	-0,20
Odstupanje od prosjeka u postotku:			1%	20%	19%
Kvadrat odstupanja:			0,00	0,04	0,04
Standardno odstupanje:	0,16	16%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,33	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom:			10.637,86 €		
UKUPNO:			10.637,86 €		

8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

Prilikom očevida na predmetnoj parceli nisu zamijećeni postojeći objekti.

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 €
3. Odbitak zbog troškova uklanjanja otpada	0,00 €

DOBICI:

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

Sveukupna tržišna vrijednost:	11.692,20 €
--------------------------------------	--------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina zemljišta m2 :	10.507
Vrsta:	Poljoprivredno i građevinsko
Kategorija:	4. i 1.
Lokacija:	Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina
Dan vrednovanja:	15.7.2020

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Poljoprivredno i građevinsko zemljište
na adresi: Donje Psarjevo b.b., 10380 Sveti Ivan Zelina
ZK kat.č.: 1270/3
ZK k.o.: Psarjevo
ZK ul.: 3630

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

88.200,00 kn

1€ = 7,535656 kn

11.700,00 €

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.

Izrada:

Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Kačićeva 16



**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, srpanj 2020. godine

10. 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 elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Centar Akcija d.o.o.
Zagreb, Kačićeva 16



Zagreb, srpanj 2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE

Pogled prema jugozapadu



Pogled prema jugoistoku



Pogled prema sjeveroistoku



Spoj pristupnog puta i javne prometnice



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SVETI IVAN ZELINA
Stanje na dan: 10.07.2020. 00:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335916, PSARJEVO

Broj ZK uložka: 3630

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6943/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1270/3	ORANICA PRUGNICA			10507	Pripis iz uložka 1544
		UKUPNO:			10507	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 S.I M.ZELINA D.O.O., OIB: 31483727823, DONJE PSARJEVO 81	
2.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-6943/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BROJ: ST-1395/17 30.05.2019	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 02.11.2006. broj Z-2202/06 Na temelju Ugovora o založnom pravu od 16. listopada 2006. uknjiženo je pravo zaloge radi osiguranja tražbine vjerovnika za iznos kunske protuvrijednosti od 1.000.000,00 EUR-a (jedanmilijuneura) uvećeno za ugovorene kamate, kamate korisnika, garancije, ugovorene kamate za zakašnjenje u plaćanju odnosno zakonske zatezne kamate ukoliko bude veće te naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvanjsudske prirode za korist: 1.2 Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	1.000.000,00 EUR	
2.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24.rujna, 2013. solemniziranog kod Javnog bilježnika Branke Rački iz Sv.I. Zeline od 9.listopada, 2013. posl.broj Ov-6486/2013.uknjiženo je prava zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) za iznos od kunske protuvrijednosti od EUR 270.423,92 (slovima dvjestosedamdesettisućačetristodvadesettri eura i 92/100 eura) uručano za ugovorne kamate, zatezne kamate, te provizije, naknade i troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode u korist:	270.423,92 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 24.10.2013. broj Z-1772/13 Zabilježuje se da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o. Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel u Donjoj Stubici.		
2.3	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-33478/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRIJENOSU OD 13.06.2016 B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB		
3.			
3.1	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24.ožujka, 2014. solemniziranog kod Javnog bilježnika Vesne Pučar iz Zagreba od 24.ožujka, 2014. posl.broj Ov-4424/14-1. uknjiženo je pravo zaloga na nekretnine upisane u A I (jedan) u svrhu osiguranja potraživanja predlagatelja prema S.i M. Zelina d.o.o. temeljem Ugovora o dugoročnoj poslovnoj suradnji od 2.rujna 2009. godine i njemu pripadajućih aneska I do V u iznosu od 4.189.576,99 kn, uvećanom za ugovorenu godišnju kamatnu stopu od 3%, a kako to proizlazi iz Utanačenja potraživanja Valalte d.o.o. prema S.i M. Zelina d.o.o. na dan 05.03.2014. godine sklopljenog 05.03.2014. godine i priloženog uz Sporazum od osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i pravu građenja od 24.ožujka, 2014.godine u korist: VALALTA D.O.O., OIB: 94300736117, ROVINJ, CESTA ZA VALALTU-LIM 7	4.189.576,99 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 26.03.2014. broj Z-509/14 Zabilježeno je da je glavna hipoteka osnovana u z.k.ul. 2187 k.o.Poljanica Bistrička kod Općinskog suda u Zlataru, Zemljišno knjižni odjel Donja Stubica		
4.			
4.1	Zaprimljeno 05.09.2014. broj Z-1506/14. Na temelju Rješenja Financijske agencije, Zagreb, Ulica grada Vukovara 70, Nagodbenog vijeća: ZG17 klasa: UP-I-110/07/14-01/6857, Ur.b.: 04-06-14-6857-19 od 29.kolovoza 2014.g. zabilježeno je otvaranje predstečajne nagodbe na nekretninama S.i M. ZELINA d. o.o. u AI (jedan).		

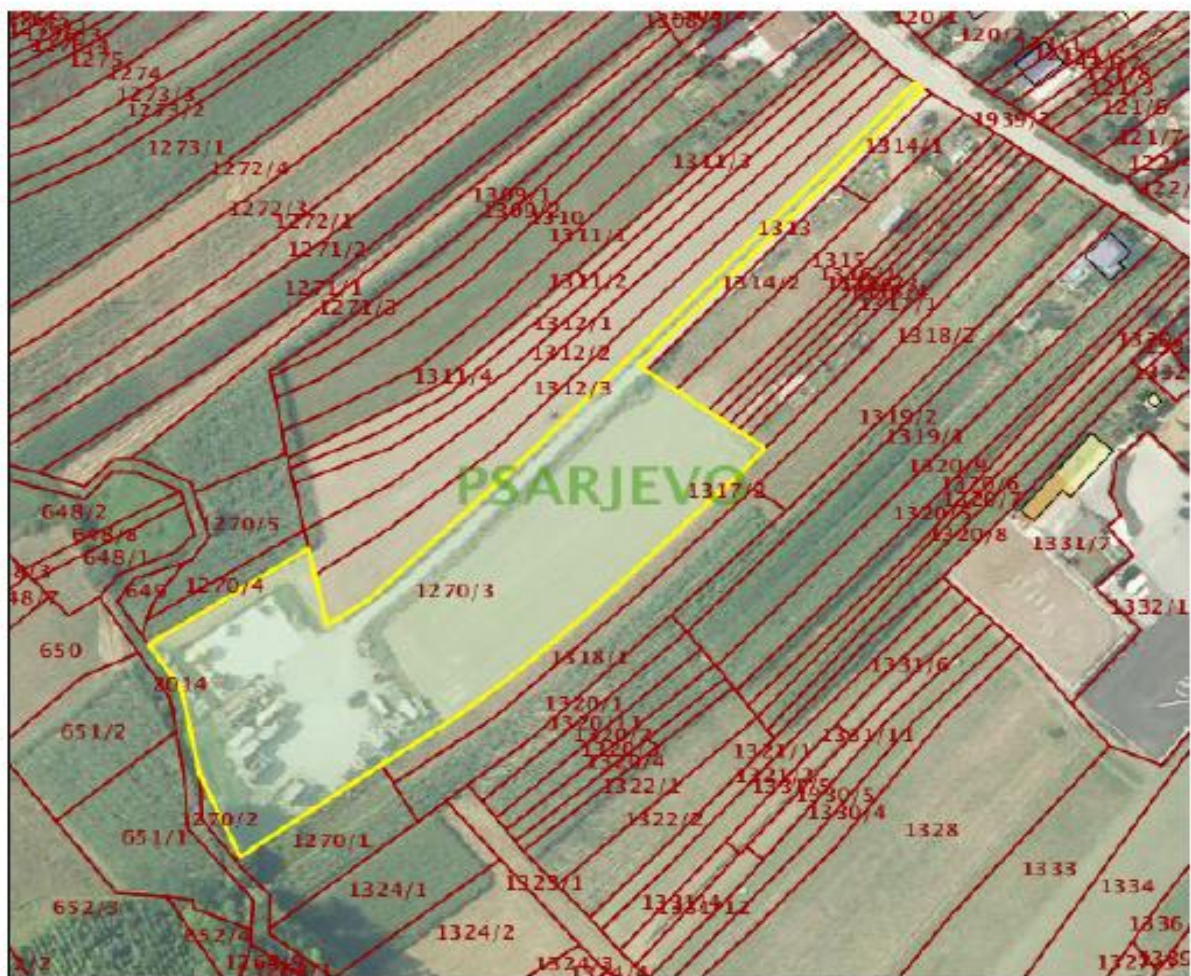
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.07.2020.



IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SVETI IVAN ZELINA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.07.2020. 00:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PSARJEVO (Mbr. 335916)

Posjedovni list: 2364

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	S.I.M. ZELINA, D.O.O., DONJE PSARJEVO 81, DONJE PSARJEVO (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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1270/3	MELINIŠĆE	10507	10		
			ORANICA	10507			
Ukupna površina katastarskih čestica				10507			