

## ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica

LOKACIJA: Zagrebačka ulica 82, Koprivnica

NARUČITELJ: Stečajna masa iza ELIN d.o.o. u stečaju, Šemovečkih žrtava 18, Varaždin

SVRHA: Stečajni postupak



Tržišna vrijednost

Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica,  
Zagrebačka ulica 82, Koprivnica

20.842,00 €

Varaždin, 31.10.2024

Izradio :

**Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.**

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva  
procjenu nekretnina

**ALEKS  
ANDAR  
SAMAC**

Digitalno  
potpisao:  
ALEKSANDAR  
SAMAC  
Datum:  
2024.10.31  
17:13:13 +01'00'



## SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME
- 7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

## RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska  
 Županijski sud u  
 Varaždinu  
 Varaždin, Braće Radić 2  
 Ured predsjednika suda  
 Broj: 4 Su-273/2022-4  
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pntarić, donosi

## RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

## Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 63/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

## Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa i uprave RH.

Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

## Dostaviti:

1. Aleksandar Samec, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

## RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU  
URED PREDSEDNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4  
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

## RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23. OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

## Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23. podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDSEDNICA SUDA  
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:  
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ  
vrijeme potpisivanja:  
12-01-2022  
14:51:40

DR.  
SUDSKA  
PREDSEDNICA SUDA U VARAŽDINU  
DJELOVODNA OSOBA U TRGOVAČKOM SUDU  
U VARAŽDINU  
MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ  
SAMAC  
DJELOVODNA OSOBA U TRGOVAČKOM SUDU



**1. UVOD I OPIS****1.1. Opis zadatka:**

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnina od naručitelja Stečajna masa iza ELIN d.o.o. u stečaju, Šemovečkih žrtava 18, Varaždin, izvršen je uviđaj i pregled predmetnih nekretnina - Zemljišta oznaka čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica na lokaciji Zagrebačka ulica 82, Koprivnica.

Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti nekretnina na dan vrednovanja. Razlog izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnina je provedba stečajnog postupka.

Dana 27.10.2024. godine izvršen je uviđaj na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je napravljen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

**1.1. Identifikacija nekretnina:**

Predmet ove procjene su nekretnine: Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica, Zagrebačka ulica 82, Koprivnica:

**1.1.1. zk. ul. 12818 k.o. Koprivnica:**

1. čkbr. 1866/17 ULICA VINOGRADSKA	689 m2
PUT .....	689 m2
2. čkbr. 1867/4 ORANICA U ZAGREBAČKOJ ULICI .....	273 m2
<b>UKUPNO:</b>	<b>962 m2</b>

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

1. Suvlasnički dio: 2/3 ELIN D.O.O., KOPRIVNICA, KRALJICE JELENE 72
2. Suvlasnički dio: 1/3 BEDEKOVIĆ JASENKA, KOPRIVNICA, CRNOGORSKA 89

Tereti: tereti su navedeni u zk.ul. 12818 k.o. Koprivnica pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Čestica čkbr. 1866/17 k.o. Koprivnica je u naravi put, stanje na terenu je usklađeno sa stanjem u gruntovnici. Čestica čkbr. 1867/4 k.o. Koprivnica je u naravi put, a u gruntovnici je navedena oranica. Površine čestica prema gruntovnici odgovaraju površini u katastru.

**1.1.2. zk. ul. 13217 k.o. Koprivnica:**

1. čkbr. 1865/16 PUT U ZAGREBAČKOJ ULICI .....	42 m2
<b>UKUPNO:</b>	<b>42 m2</b>

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

2. Suvlasnički dio: 2/3 ELIN D.O.O., KOPRIVNICA, KRALJICE JELENE 72
3. Suvlasnički dio: 1/3 BEDEKOVIĆ JASENKA, KOPRIVNICA, CRNOGORSKA 89

Tereti: tereti su navedeni u zk.ul. 13217 k.o. Koprivnica pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Čestica čkbr. 1865/16 k.o. Koprivnica je u naravi uski pojas zemljišta uz put, stanje na terenu je usklađeno sa stanjem u gruntovnici. Površina čestice prema gruntovnici odgovara površini u katastru.

## 1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu se svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovna propisana i odabrana metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je:

- za zemljišta **POREDBENA METODA**.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povocom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 1.000 € zakružuje na cijele brojeve, vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € zakružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zakružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zakružuju na cijele desetstisućice.

Dan vrednovanja: 27.10.2024. godine

Dan kakvoće: 27.10.2024. godine

## 1.3. Napomene:

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

## 1.4. Opće napomene:

Vizuelni pregled nekretnina izvršen je očividom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Vrijednost asfaltirane površine i eventualno postojeće infrastrukture nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

## 1.5. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

**1.6. Popis primjenjenih propisa te literature:**

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Majčica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine



## 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINA

### 2.1. Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica

Predmetna zemljišta se nalaze u središnjem dijelu grada Koprivnice, zapadno od Zagrebačke ulice i južno od Vinogradske ulice.

Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica čine jednu cjelinu i u naravi su pristupni put. Prilaz je sa sjevera kroz Vinogradsku ulicu. To je komunalno opremljeno područje. Nema zapaženih negativnih utjecaja zagađenja zraka niti buke.

Zemljište čkbr. 1865/16 je trokutastog izduženog oblika, smjera pružanja sjever-jug. Teren je približno vodoravne nivelete. U okolici su istočno čkbr. 1867/4 (asfaltirani put), južno i zapadno neizgrađeno zemljište a sa sjevera je čkbr. 1866/17 (asfaltirani put). Dimenzije čestice su: širina od 0 do cca 2 m, duljina cca 31,50 m - približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku. U naravi to je uski zemljani pojas uz put. Neograđeno.

Zemljište čkbr. 1866/17 je trapezoidnog izduženog oblika, smjera pružanja sjever-jug. Teren je približno vodoravne nivelete. U okolici su istočno i zapadno izgrađena zemljišta a sa sjevera je Vinogradska ulica.

Dimenzije čestice su: širina cca 10 m, duljina cca 71 m - približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku. Asfaltirano i neograđeno.

Zemljište čkbr. 1867/4 je trapezoidnog izduženog oblika, smjera pružanja sjever-jug. Teren je približno vodoravne nivelete. U okolici su istočno i južno su izgrađena zemljišta - gospodarska dvorišta, zapadno je čkbr. 1865/16 te u nastavku neizgrađeno zemljište a sa sjevera je čkbr. 1866/17 te u nastavku Vinogradska ulica. Dimenzije čestice su: širina cca 9 m, duljina cca 32,50 m - približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku. Asfaltirano i neograđeno.

Podatak o površini čestice prikazan je u točki 3. ISKAZ POVRŠINA, a prema podacima iz zk uložka.

Na Slici 1. je prikazana je lokacija, a na Slici 2. položaj i oblik predmetnih čestica - uokvireno crveno.



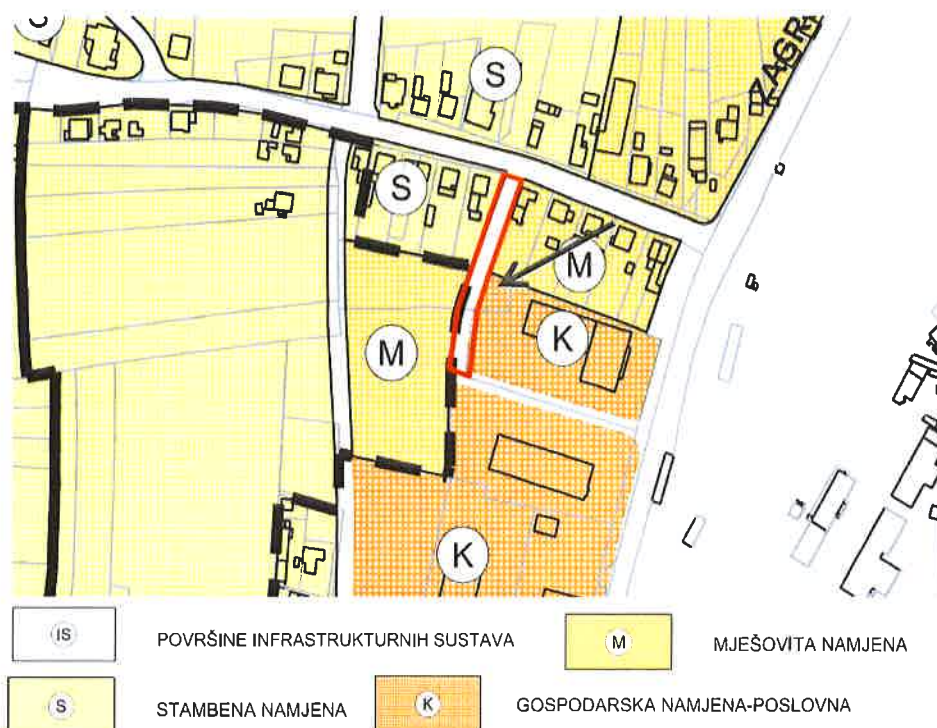
Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika

## 2.2. OSVRT NA PROSTORNI PLAN

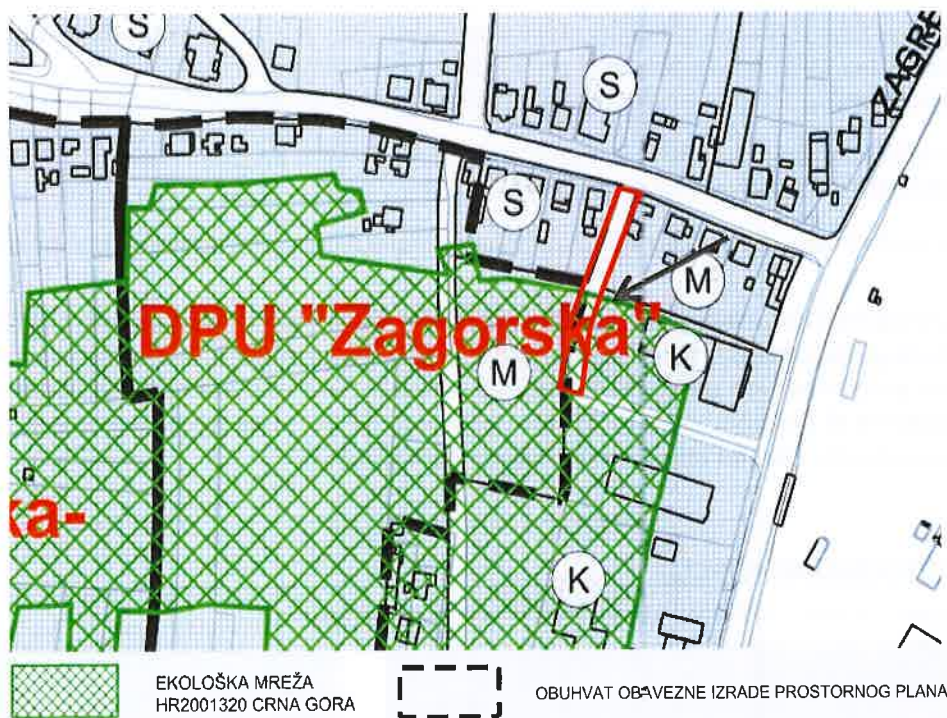
Iz podataka u GUP Koprivnica - 1. IZMJENE I DOPUNE - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - KARTA 1. (izvor internetske stranice <https://koprivnica.hr/gradani/prostorno-uredjenje/prostorni-planovi/>) vidljivo je da se predmetna zemljišta čkr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica nalaze unutar područja građevinskog područja naselja i to na području POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA oznake IS (Slika 3).



Slika 3. prikaz iz GUP Koprivnica - 1. IZMJENE I DOPUNE - KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA - položaj predmetnih zemljišta je uokviren crveno.



Iz podataka u GUP Koprivnica - 1. IZMJENE I DOPUNE - UVJETI PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE - KARTA 4A. (izvor internetske stranice <https://koprivnica.hr/gradani/prostorno-uredjenje/prostorni-planovi/>) vidljivo je da se predmetna zemljišta čkbr. 1865/16, dio čkbr. 1866/17 i čkbr. 1867/4 k.o. Koprivnica nalaze unutar područja EKOLOŠKA MREŽA (Slika 4). Iz karte 4B - NAČIN I UVJETI GRADNJE vidljivo je da se predmetna zemljišta nalaze u području 4n - Zapadno područje niske izgradnje .



Slika 4. prikaz iz GUP Koprivnica - 1. IZMJENE I DOPUNE - UVJETI PRIMJENE POSEBNIH MJERA UREĐENJA I ZAŠTITE - KARTA 4A - položaj predmetnih zemljišta je uokviren crveno.

- Iz GUP Koprivnica - Odredbe za provođenje:  
izvor: <https://koprivnica.hr/gradani/prostorno-uredjenje/prostorni-planovi/>

#### 1.10 Površine Infrastrukturnih sustava – IS

##### Članak 15.

- (1) Na površinama infrastrukturnih sustava mogu se graditi infrastrukturne građevine te uređivati zelene površine.
- (2) U sklopu koridora prometnica mogu se graditi benzinske pumpe, autopraonice i sl. prateći sadržaji.

#### 9.4.1. Zapadno područje niske izgradnje (4.n.)

##### Članak 61.

- (1) Od stambenih građevina mogu se graditi obiteljske kuće i stambene građevine do 6 stanova. Ne mogu se graditi višestambene građevine s više od 6 stanova.
- (2) Građevine ostalih namjena (poslovne, proizvodne i sl.) mogu se graditi veličine do najviše 500 m<sup>2</sup> GBP-a
- (3) Za gradnju građevina javne i društvene namjene nema ograničenja.

##### Članak 62.

- (1) Maksimalna katnost iznosi:  
- za sve građevine:  $P_0 + P + 1 + P_k$
- (2) Maksimalni koeficijent izgrađenosti iznosi  $k_{ig} = 0,3$
- (3) Maksimalni koeficijent iskoristivosti iznosi  $k_{is} = 1,2$

Koef. izgrađenosti za predmetno područje iznosi 0,30, koef. iskoristivosti iznosi 1,20. Obzirom da se predmetna zemljišta u naravi put, da se nalaze u koridoru prometnice i da nema podataka o koef. iskoristivosti (gradnja nije moguća) za potrebe izrade ovog elaborata će se pretpostaviti da je koeficijent iskoristivosti 1,00.

### 2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljiša su:
- 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
- 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
- 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

**Zemljišta čkbr. 1865/16, čkbr. 1866/17 i čkbr. 1867/4 k.o. Koprivnica se svrstavaju u 2. kategoriju zemljišta jer se nalazi na građevinskom zemljištu koje obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga (koridor prometnice) ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

### 2.4. FOTODOKUMENTACIJA

- pogled na čkbr. 1865/16, 1867/4 i 1866/17 k.o. Koprivnica



- pogled na čkbr. 1865/16, 1867/4 k.o. Koprivnica



### 3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Površine su izvedene iz podataka iz zk. ul. 12818 i zk. ul. 13217 k.o. Koprivnica.

#### 3.1. Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	POVRŠINA m <sup>2</sup>
zk. ul. 12818				
1.	čkbr. 1866/17 - građevinsko, 2. ktg	k.o. Kopr vnica	0,00	689,00
2.	čkbr. 1867/4 - građevinsko, 2. ktg	k.o. Kopr vnica	0,00	273,00
zk. ul. 13217				
3.	čkbr. 1865/16 - građevinsko, 2. ktg	k.o. Kopr vnica	0,00	42,00
<b>Ukupno:</b>				<b>1.004,00</b> m2



#### 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

(izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

### BN Komentar 15.10.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

### BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 09/2024

**284,8**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,40%**

Promjena u odnosu na godinu dana

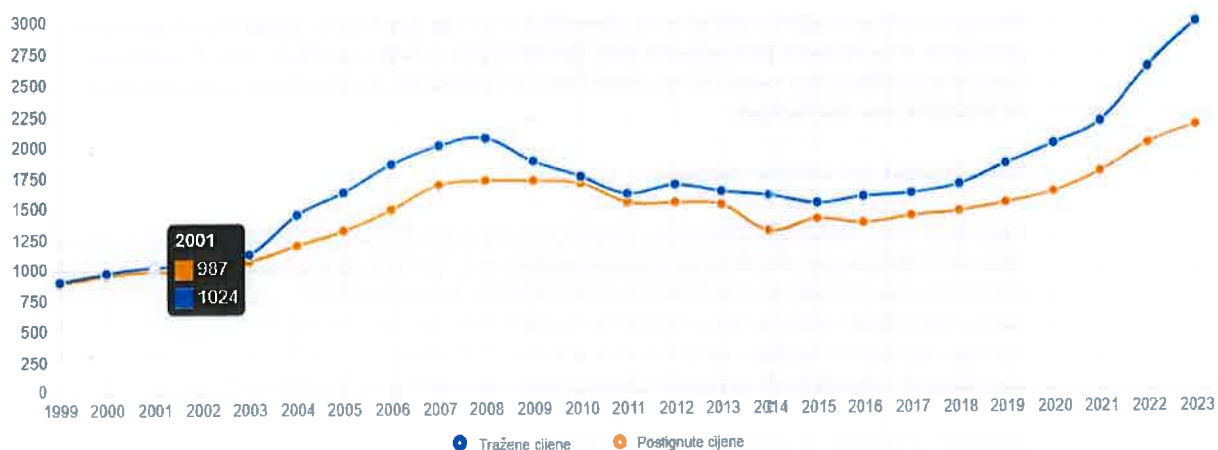
**6,29%**

U odnosu na početak godine

**5,30%**

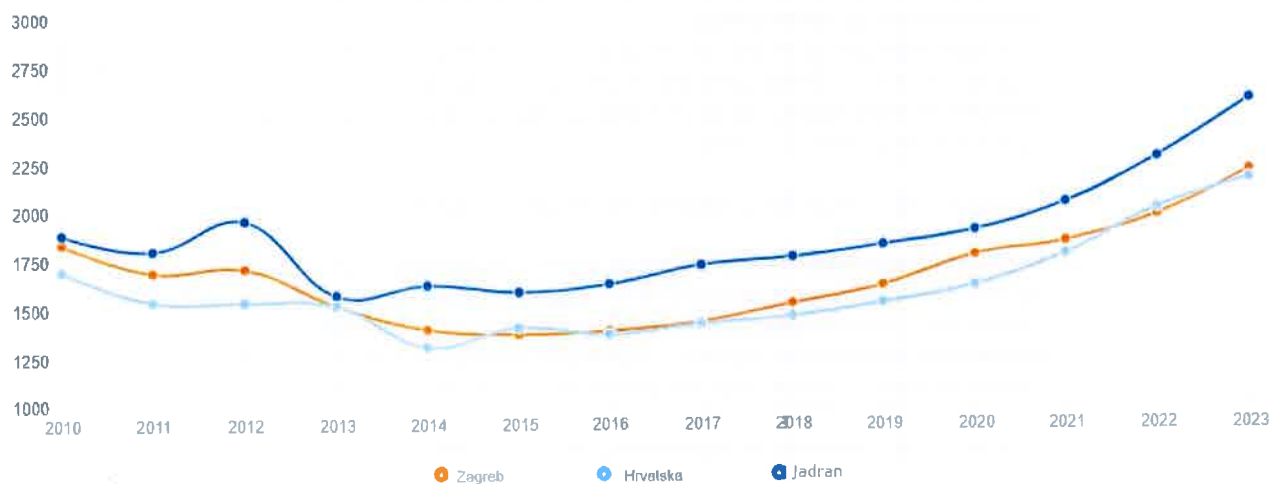
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



## 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica - POREDBENA METODA

### 5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

#### Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

#### Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.



## 5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

- u nastavku su prikazani isječci sa predmetnim česticama:

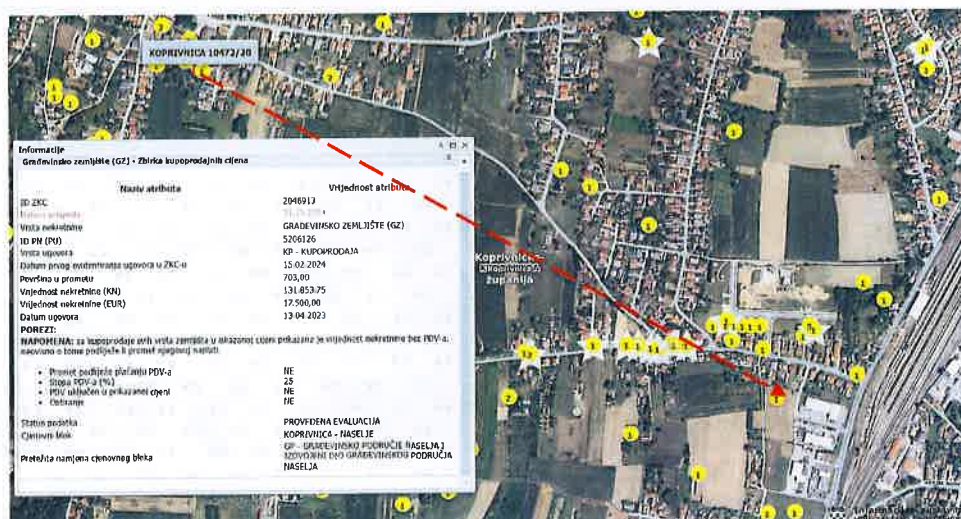
**Primjer 1: građevinsko zemljište stambene namjene 2. ktg, način gradnje 4n, lokacija udaljena cca 100 m.**



**Primjer 2: građevinsko zemljište stambene namjene 2. ktg, način gradnje 4n, lokacija udaljena cca 80 m.**



**Primjer 3: građevinsko zemljište stambene namjene 2. ktg, lokacija udaljena cca 1,35 km.**





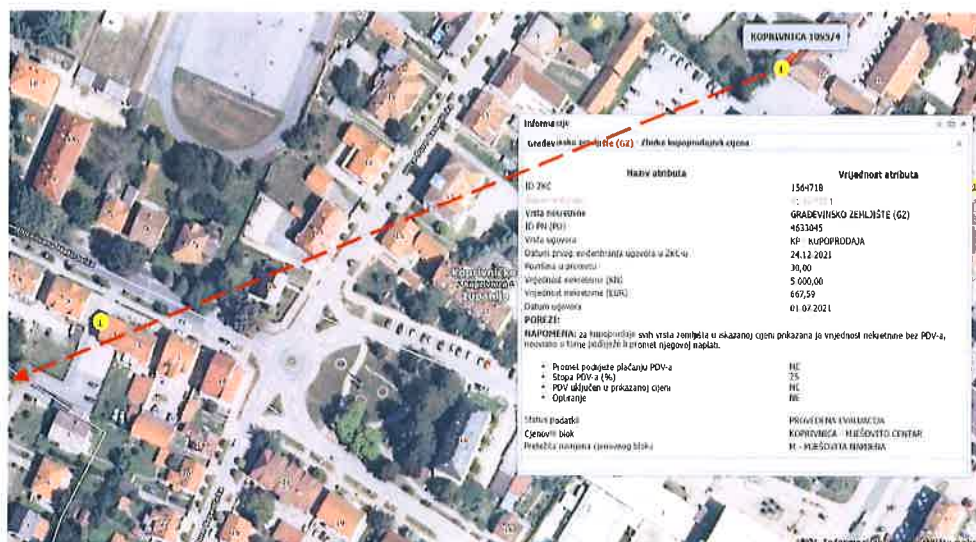
Primjer 4: građevinsko zemljište stambene namjene 2. ktg, način gradnje 4n, lokacija udaljena cca 200 m.



Primjer 5: građevinsko zemljište poslovne namjene 2. ktg, način gradnje 2n, lokacija udaljena cca 650 m.



Primjer 6: građevinsko zemljište poslovne namjene 2. ktg, način gradnje 4n, lokacija udaljena cca 1,25 km.



### 5.3. Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta 2. kategorije:

#### 5.3.1. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.	6.
	k.č.	1886/12	1886/11	10472 20	3073/2	1727/2	1095/4
	Katastarska općina	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	08.11.2021.	08.12.2023.	13.04.2023.	06.10.2021.	06.02.2024.	01.07.2021.
	Lokacija	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica	Koprivnica
	Vrsta nekretnine - namjena	GZ-S	GZ-S	GZ	GZ-S	GZ-S	GZ-M
	Vrijednost nekretnine (€)	15.559,49	1.410,00	17.503,00	643,35	1.000,00	667,59
	Površina nekretnine (m2)	506,00	141,00	703,00	69,00	107,00	30,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	30,75	10,00	24,89	9,32	9,35	22,25

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,59	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96

#### 5.3.2. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	124,37	167,17	165,78	124,37	170,84	122,62
	Indeks na dan vrednovanja	180,96	180,96	180,96	180,96	180,96	180,96
	Koeficijent korekcije	1,46	1,08	1,09	1,46	1,06	1,48
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	44,74	10,82	27,17	13,57	9,90	32,84

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	0,95
	Veličina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,20	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta (sve 2.kategorija)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Način gradnje - poredbeni	4n	4n	-	4n	2n	1b
	Koef. iskorištenosti - poredbeni	1,20	1,20	1,20	1,20	1,23	2,00
	KP - usporedbe	1,10	1,10	1,10	1,10	1,11	1,45
	Način gradnje - promatrani	-	-	-	-	-	-
	Koef. iskorištenosti - promatrani	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	KP - procjenj.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje - mjera korištenja	0,91	0,91	0,91	0,91	0,90	0,69
	Ostalo (prilaz, pogled, zona)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena		40,67	9,84	25,94	14,80	8,92	21,52
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-9%	-9%	-5%	9%	-10%	-34%
Prosjek (medijan)		20,28					
STATISTIČKA OBRADA PODATAKA							
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	20,39	-10,44	5,66	14,80	8,92	21,52
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	100,55%	-51,48%	27,89%	-27,03%	-56,03%	6,09%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u proračun (DA/NE)	NE	NE	DA	DA	NE	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	415,88	109,00	32,00	219,03	79,54	462,95
	Suma kvadrata aps. odstupanja	1.318,39					
	Standardno odstupanje (±):	25,67					
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	51,35					
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA					
	Odabrana jedinična cijena	20,75					

**JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE - čkbr.**  
**1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica**

5.3.3.	Usklađena vrijednost u €/m2:	20,75
--------	------------------------------	-------

**5.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE -**  
**Zemljišta 1865/16, 1866/17, 1867/4 k.o. Koprivnica:**

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.4.1.	Građevinsko zemljište - 1865/16 k.o. Koprivnica	42,00	20,75	871,55 €
5.4.2.	Građevinsko zemljište - čkbr. 1866/17 k.o. Koprivnica	689,00	20,75	14.297,56 €
5.4.3.	Građevinsko zemljište - čkbr. 1867/4 k.o. Koprivnica	273,00	20,75	5.665,07 €



## 6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

### REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA - Zemljišta čkbr. 1865/16, 1866/17, 1867/4  
k.o. Koprivnica, Zagrebačka ulica 82, Koprivnica,  
NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

	Građevinsko zemljište - 1865/16 k.o. Koprivnica (t.5.4.1.):	871,55 €
6.1.	Zaokruženo (na cijele brojeve):	872,00 €
	Građevinsko zemljište - čkbr. 1866/17 k.o. Koprivnica (t.5.4.2.):	14.297,56 €
6.2.	Zaokruženo (na cijele stotice):	14.300,00 €
	Građevinsko zemljište - čkbr. 1867/4 k.o. Koprivnica (t.5.4.3.):	5.665,07 €
6.3.	Zaokruženo (na cijele desetice):	5.670,00 €
6.4.	Ukupno (6.1.+6.2.+6.3.):	20.842,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa. Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 31.10.2024. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



## 7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

7.1. zk.ul. 12818 k.o. Koprivnica



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA  
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA

Broj ZK uložka: 12818

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4140/2018  
Aktivna plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	1866/17	ULICA VINOGRADSKA PUT			689 689	
2.	1867/4	ORANICA U ZAGREBAČKOJ ULICI			273	
		UKUPNO:			962	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 2/3 ELIN D.O.O., OIB: 88698980766, KOPRIVNICA, KRALJICE JELENE 72	
2.	Suvlasnički dio: 1/3 BEDEKOVIĆ JASENKA, OIB: 89449339185, KOPRIVNICA, CRNOGORSKA 89	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dio: 1 (2/3)		
1.1	Zaprimljeno 09.12.2011.g. pod brojem Z-6825/2011  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO. RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-2198/11-2 08.12.2011. na cijelom suvl. dijelu Elin d.o.o. u 2/3 dijela nekretn. u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 6.089.518,93 kn (glavnica:5.488.302,13 kn kamate 601.216,80 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnog duga po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje se prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, koje teku od 23.studenog 2011.godine pa do plateža, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 55.450,00 kn za zakonskim zateznim kamatama na iznos glavnog duga po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje se prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do plateža, sve za korist:  REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	6.089.518,93 KN	vezano uz B 1 (1.1)

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA**

Verificirani ZK uložak  
**Broj ZK uložka: 12818**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 09.12.2011.g. pod brojem Z-6825/2011  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-2198/11-2 08.12.2011, zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 11953 k.o. Koprivnica – kao glavnom te zk.ul.br. 12522, zk.ul.br. 13042, zk.ul.br. 13217 sve k.o. Koprivnica – kao sporednima.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 09.12.2011.g. pod brojem Z-6825/2011  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba određena.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum **30.10.2024.**



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KOPRIVNICA  
Stanje na dan: 30.10.2024. 16:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA

Broj ZK uložka: 13217

Broj zadnjeg dnevnika: Z-757/2014

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1865/16	PUT U ZAGREBAČKOJ ULICI			42	Pripiše iz uložka 12622
		UKUPNO:			42	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 2/3 ELIN D.O.O., OIB: 88698980766, KOPRIVNICA, KRALJICE JELENE 72	
3.	Suvlasnički dio: 1/3 BEDEKOVIĆ JASENKA, OIB: 89449339185, KOPRIVNICA, CRNOGORSKA 89	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	Na suvlasnički dlo: 2 (2/3)		
1.1	Zaprimljeno 09.12.2011.g. pod brojem Z-6825/2011  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-2198/11-2 08.12.2011. na cijelom suvl. dijelu Elin d.o.o. u 2/3 dijela nekretn. u A, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema polivniku osiguranja u iznosu od 6.089.518,93 kn (glavnica:5.488.302,13 kn kamate 601.216,80 kn) zajedno sa zakonskim zateznim kamalama na iznos glavnog duga po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje se prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, koje teku od 23.studenog 2011.godine pa do plateža, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 55.450,00 kn za zakonskim zateznim kamalama na iznos glavnog duga po eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, koje teku od dana donošenja rješenja o osiguranju pa do plateža, sve za korist:  REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	6.089.518,93 KN	vezano uz B 2 (1.1)



**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**  
**Katastarska općina: 314340, KOPRIVNICA**

**Verificirani ZK uložak**  
**Broj ZK uložka: 13217**

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Zaprimljeno 09.12.2011.g. pod brojem Z-6825/2011  ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-2198/11-2 08.12.2011, zajednička hipoteka uknjižena u zk.ul.br. 11953 k.o. Koprivnica – kao glavnom te zk.ul.br. 12522, zk.ul.br. 13042, zk.ul.br. 12618 sve k.o.Koprivnica – kao sporednima.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 09.12.2011.g. pod brojem Z-6825/2011  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba određena.		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.10.2024.

