

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKTA I ZEMLJIŠTA



NEKRETNINA: MARTINSKA VES
k.č. 139. 138, 140/1 I 140/2 K.O. MARTINSKA VES

NARUČITELJ: ELEMENT BLOK doo
ANTUNA BAUERA 17
10000 ZAGREB

Datum vrednovanja procjene: 14.2.2022.

Datum kakvoće nekretnine : 14.2.2022.

Svrha izrade procjene: Svrha izrade Procjembenog elaborata je procjena tržišne vrijednosti nekretnina zbog prodaje

Procjenitelj:
Anita Trstenjak
Stalni sudski vještak
graditeljstva i procjenu nekretnina

2. Sadržaj procjemenog elaborata:

1. Naslovnica s općim podacima
2. Sadržaj i imenovanje
3. Popis primijenjenih propisa
4. Izjava procjenitelja o neovisnosti i nepristranosti
5. Zadatak, opis nekretnine, prostorna identifikacija
6. Rezultati očevida, fotografije
7. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine
8. Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina
9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka i izvor podataka
10. Obrazloženje za odabir metode
11. Procjena
12. Zaključak
13. Prilozi

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



Republika Hrvatska
Županijski sud u Sisku
Ured predsjednice

Broj: 4-Su-20/21.-7
U Sisku 2. veljače 2021.

Predsjednica Županijskog suda u Sisku, odlučujući povodom zahtjeva Anite Trstenjak za ponovno imenovanje stalnog sudskog vještaka, nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. stavka 4. i članka 129. stavak 2. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.), te članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“, broj 38/14., 123/15. i 29/16., 61/19, dalje u tekstu: Pravilnik), donosi

RJEŠENJE
o ponovnom imenovanju

1. Anita Trstenjak, OIB: 33128034874, s prebivalištem u Sisku, Franje Lovrića 10, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, zaključno do 26. siječnja 2025.

2. Imenovani stalni sudski vještak u obvezi je ovom sudu svake godine za vrijeme trajanja mandata dostaviti policu osiguranja od odgovornosti, a na temelju članka 9. stavak 3. Pravilnika.

Obrazloženje

Anita Trstenjak podnijela je ovom sudu dana 12. siječnja 2021. zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina, u roku propisanom u članku 12. stavak 2. Pravilnika. Uz zahtjev je priložila rješenje iz prethodnog mandata i dokumentaciju propisanu u članku 12. stavak 3. Pravilnika.

Kako je u postupku utvrđeno da imenovana osim općih uvjeta za prijam u državnu službu ispunjava i uvjete iz članka 2. i 12. Pravilnika, zahtjev je utvrđen osnovanim.

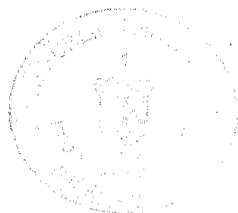
Slijedom navedenog odlučeno je kao u izreci ovog rješenja.

Upuća o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana dostave rješenja (članak 12. Pravilnika). Žalba se podnosi putem ovog suda u tri primjerka.

DNA:

1. Anita Trstenjak, F. Lovrića 10, Sisak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



PREDsjednica
Lucijana Vukelić

3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji (NN 153/13, 65/17)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 114/01, 76/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14)
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN EN ISO 9836/2011
- Indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr
- Prostorni planovi jedinice lokalne samouprave
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- Bilten IX 2019 Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

4. IZJAVA

Temeljem čl. 9.st.2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) dajem slijedeću

I Z J A V U

Predmetna procjena je obavljena nepristrano i neovisno, a ova Izjava je sastavni dio procjembenog elaborata.

U Sisku 26. 2. 2022.

Procjenitelj :

Anita Trstenjak,
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjene nekretnina

5. ZADATAK, OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Na zahtjev stečajnog upravitelja Zorana Ostrovića, Velika Gorica Šibenska 19, OIB 4973076805, a vezano na stečajni postupak nad dužnikom ELEMENT BLOK d.o.o. za usluge, Zagreb, Antuna Bauera 17, MBS: 081078900 OIB 27642321767 napravljena je procjena nekretnine – građevinskog zemljišta 138, 139, 140/1 i 140/2 k-o. Martinska Ves i objekta izgrađenog na katastarskoj čestici 139 k-o. Martinska Ves u svrhu prodaje istog.

Prema podacima Državne geodetske uprave Područni ured za katastar Sisak površina procjenjivane nekretnine u k.o. Martinska Ves k.č. 138 je 2503 m², i vodi se kao oranica, površina k.č.br. 139 je 4673 m², od čega kuća 215 m², gospodarski objekt 720 m², dvorište 500 m² i oranica u selu 3238 m², površina k.č. 140/1 je 72 m², vodi se kao šuma, površina k.č. 140/2 je 72 m², vodi se kao šuma. U izvatku iz zemljišne knjige za navedenu česticu kao vlasnik je upisan ELEMENT BLOK d.o.o. u stečaju..

U izvadku iz zemljišne knjige br. Zk uložka 1747 je zabilježba od 18.8.2017. godine pod brojem Z-12450/2017 – zabilježba, tužba radi pobijanja dužnikovih pravnih radnji, na nekretnine A; zabilježba zaprimljena 16.9.2021. pod brojem Z-10132/2021. – zabilježba otvaranja stečajnog postupka, rješenje Trgovačkog suda u Osijeku broj st-582/2021 od 16.8.2021. U tretovnici je od 24.6.2021. zabilježba – ovrha, rješenje o ovrsi broj OVR-75/2021.

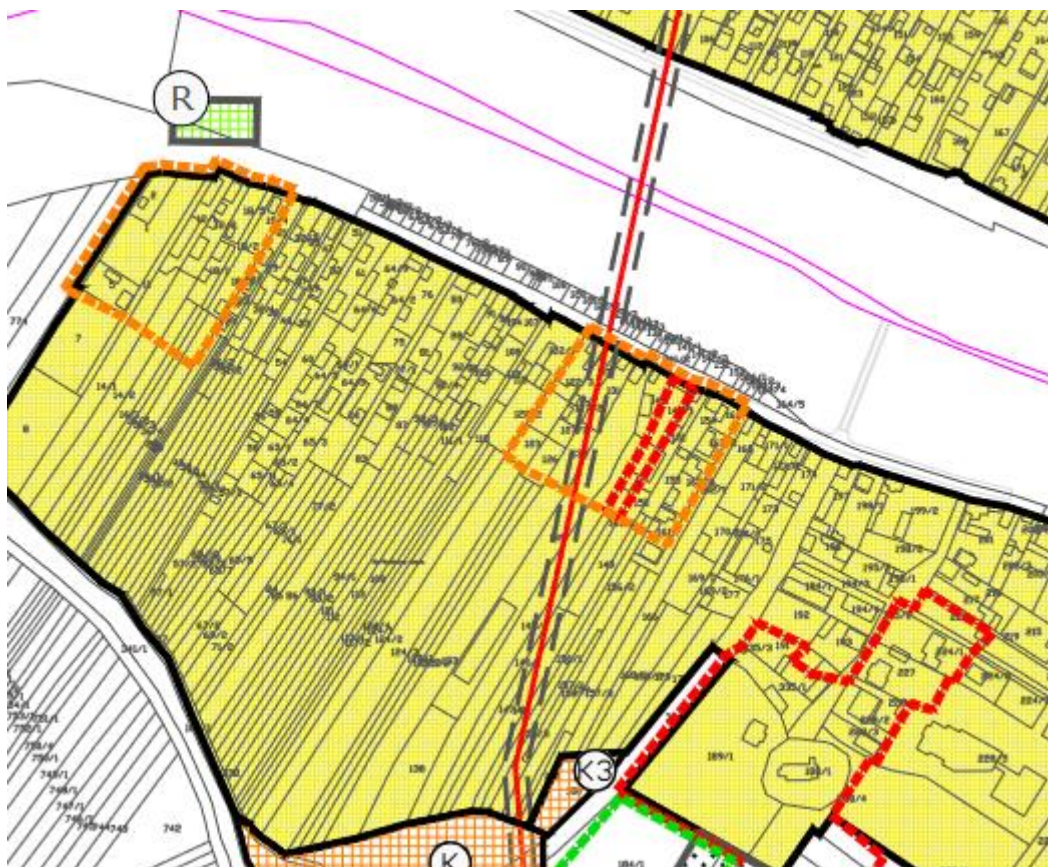
Sukladno Prostornom planu uređenja Općine Martinska Ves (Službeni vjesnik Općine Martinska Ves br. 45A/16) procjenjivane čestice se nalaze unutar izgrađenog građevinskog područja.

Katastarska čestica 138 k-o. Martinska Ves nema pristup javnoj površini, a katastarske čestice 140/1 i 140/2 su uz javnu površinu, ali im je pristup onemogućen zbog zaštitnog zida koji služi obrani od poplave.

U posjedovnici je navedeno da su k.č. 140/1 i 140/2 šume, ali izvidom na terenu ustanovljeno je da na istima nije šuma već su obrasle niskim raslinjem, odnosno drveće koje je tamo raslo je posječeno. Čestice su uz cestu iza betonske zaštite od poplave prema rijeci Savi.



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



6. REZULTAT OČEVIDA – FOTOGRAFIJE

Obavljen je očevid i identifikacija građevinske čestice koja je predmet ove procjene, pri čemu je nekretnina i fotografirana. Očevidom je ustanovljeno da je na katastarskoj čestici 139 izgrađen stambeni objekt i gospodarski objekt. Na ostalim česticama nema izgrađenih objekata.

Stambeni objekt je izgrađen na k.č. br.139 k.o. Martinska Ves, a izgrađen je bliže državnoj cesti, a u nastavku čestice izgrađen gospodarski objekt – gojilište svinja. Stambeni objekt je u dobrom stanju, prizemnica s podrumom. U prizemlju objekta nalaze se tri sobe, kuhinja, kupatilo, terasa i garaža, a u podrumu dvije prostorije. Gospodarski objekt – točilište svinja je devastiran zbog demontaže stolarije i opreme, a i urušavanja pokrova nakon potresa, te procurivanja vode u isti. Na navedenoj čestici ispred gospodarskog objekta se nalazi silos za hranu. Ispred stambenog objekta je jedan nedovršeni dvorišni objekt na kojem su izvedeni samo temelji i zidovi. Prilaz stambenom i gospodarskom objektu je pošljunčan. Parcela je djelomično ograđena.

Katastarska čestica 138 k.o. Martinska Ves se nastavlja na k.č.139 do poljskog puta, na njoj nema izgrađenih objekata.

Katastarske čestice 140/1 i 140/2 koje se nalaze uz državnu cestu i vode se kao šuma su u naravi zapuštene i obrasle niskim raslinjem.

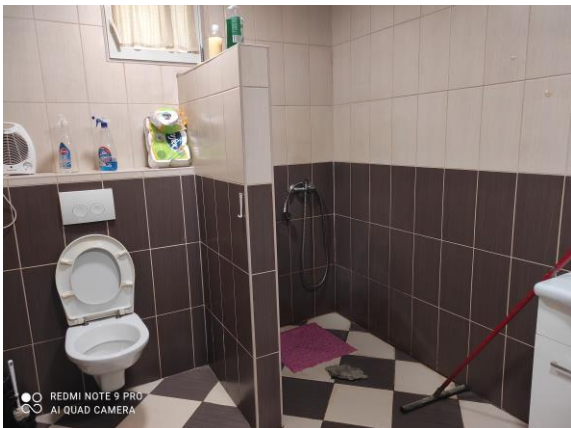
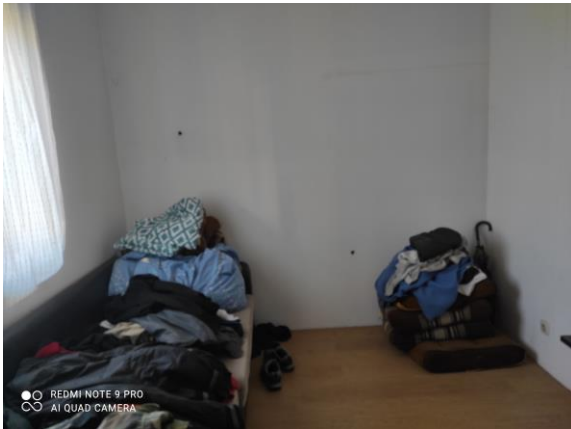
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi. Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

k.č.139 k.o. Martinska Ves – stambeni objekt



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

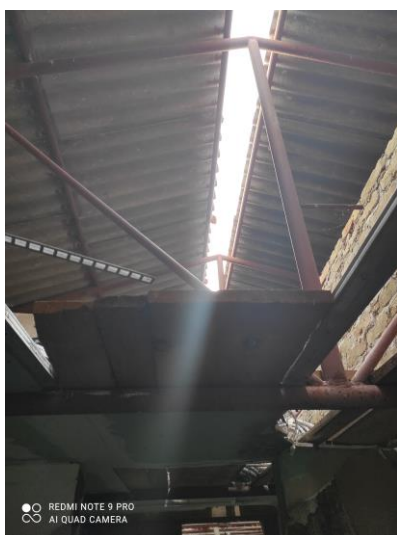


ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

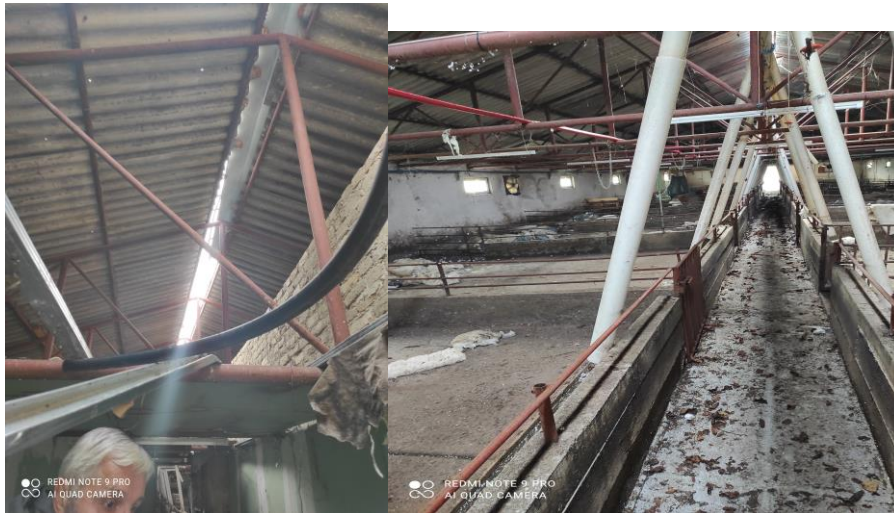
-gospodarski objekt



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

DVORIŠNI OBJEKT



k.č.139



ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



K.Č. 140/1 i 140/2 k.o. MARTINSKA VES



7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

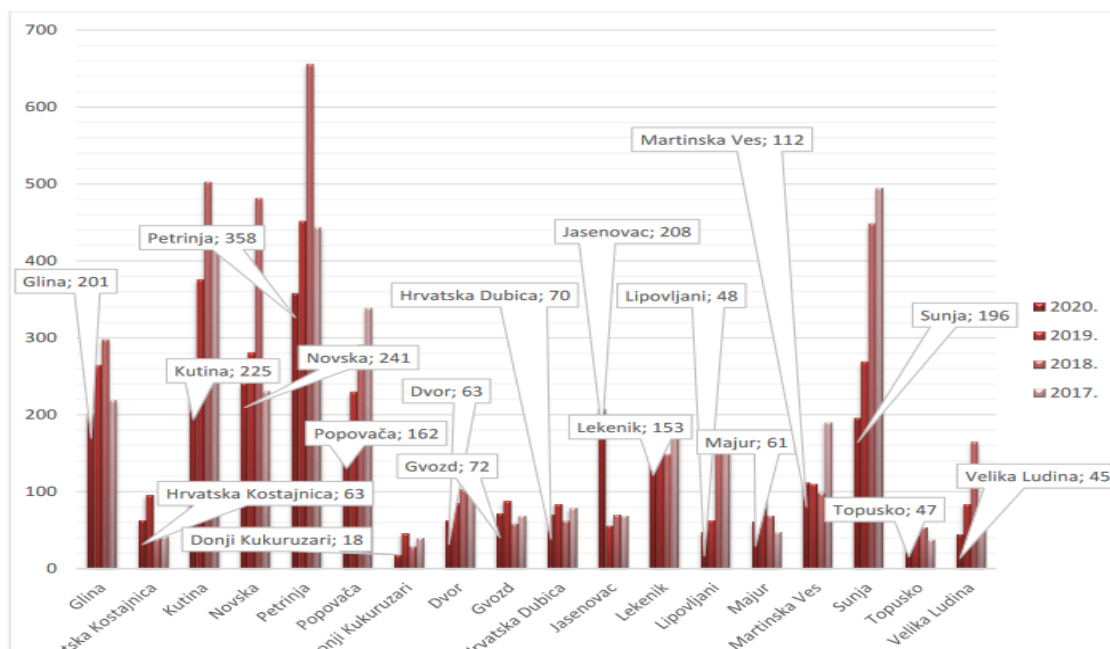
Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 14. veljače 2022. godine koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Kakvoća predmetne nekretnine je utvrđena temeljem:

- Položajnih obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine
- Prometne povezanosti kroz pristup do nekretnine
- Utjecaj buke i zagađenja zraka
- Interkvalitativnog izjednačavanja
- Koeficijenta za prilagodbu
- Indeksni nizova
- Koeficijenta za preračunavanje
- Pogodnosti za gradnju

8. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA

Ukupan promet nekretnina po JLS
(usporedba 2017/2018/2019/2020-istaknuti podaci)



Sveukupno gledajući promet nekretnina u JLS na području Sisačko-moslavačke županije u 2020. godini, uočljiv je pad prometa u svim JLS osim u Općini Jasenovac. Ovdje se ne radi o podacima

vezanim uz povećanu evaluaciju i brisanje višestrukih unosa (jer je isto odrađeno i za Izvješće za 2019. godinu), već se očigledno radi o padu prometa nekretnina u 2020. godini.

Općina Martinska Ves



NASELJA: Bok Palanječki, Desni Dubrovčak, Desno Trebarjevo, Desno Želježno, Jezero Posavsko, Lijeva Luka, Lijevo Trebarjevo, Lijevo Želježno, Ljubljana, Mahovo, Martinska Ves, Setuš, Strelečko, Tišina Erdedska, Tišina Kaptolska, Žirčica

vrsta nekretnine		promet nekretnina ukupan broj				preuzeto od PU	provedena evaluacija	KP kupoprodaje	Z zakup	N najam
		2017	2018	2019	2020					
OK	stambena zgrada – obiteljska kuća	0	6	12	4	0	4	(4) 4 42,41	0	0
RN	različite nekretnine	12	7	13	6	6	0	6	0	0
GZ	građevinsko zemljište	51	2	5	7	0	7	(7) 7 4,38	0	0
PZ	poljoprivredno zemljište	126	83	76	83	34	49	(49) 83 1,72	0	0
ŠZ	šumsko zemljište	1	0	4	12	0	12	(12) 12 8,57	0	0
ukupno		190	98	110	112	40	72	112	0	0

podaci preuzeti iz ZKC-a SMŽ 25. veljače 2021. godine

Što se tiče ukupnog prometa nekretnina u 2020. godini, nema značajnijih promjena u odnosu na protekle 4 godine.

GZ	Cijena GZ u 2020. godini (4,38 kn/m ²) porasla je u odnosu na 2019. godinu (1,05 kn/m ²).
PZ	Cijena PZ u 2020. godini (1,72 kn/m ²) porasla je u odnosu na 2019. godinu (1,02 kn/m ²).
ŠZ	Cijena ŠZ u 2020. godini (8,57 kn/m ²) porasla je u odnosu na 2019. godinu (1,00 kn/m ²).

Prosječne cijene kn/m², dobivene temeljem malog broja transakcija, ne mogu se smatrati relevantnim podatkom, ali služe kao informacija/pokazatelj o prometu i postignutim cijenama određenim nekretninama na pojedinom području.

Trenutno nije u ponudi nekretnina sličnih karakteristika na procjenjivanom području, a zbog položaja čestice i zainteresiranosti nije mogućnost prodaje nekretnine u kraćem periodu.

9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA I IZVOR PODATAKA

Za potrebe procjene građevinskog zemljišta korišteno je trinaest ugovora o prodaji nekretnina prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena broj 30302 – kupoprodaje građevinsko zemljišta koje je izdala Sisačko-moslavačka županija Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša KLASA: 364-01/22-03/20 URBROJ: 2176-08/16-22-3, a koje se mogu smatrati poredbene u odnosu na nekretninu koja je predmet procijene. Iz raspoloživih podataka kao poredbene nekretnine odabrana su zemljišta sličnih karakteristika kao i zemljište koje je predmet procijene i iz istog cjenovnog bloka, a lokacija svih zemljišta je s područja Općine Martinska Ves

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com



REPUBLIKA HRVATSKA
SISAČKO-MOSLAVAČKA ŽUPANIJA

Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i obnovu

Odsjek za prostorno uređenje, graditeljstvo i nekretnine

Sisak, Rimska 28, tel. 044/ 540-213

e-mail: nekretnine@smz.hr

KLASA: 364-01/22-03/20

URBROJ: 2176-08/16-22-3

Sisak, 31. siječnja 2022. godine

Anita Trstenjak

Franje Lovrića 10
44 000 SISAK

PREDMET: ANITA TRSTENJAK - Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

k.o. Martinska Ves, Sisak

k.č. 138, 139, 140/1, 140/2

vrsta nekretnine: građevinsko zemljište/kupoprodaja

- dostavlja se

Poštovani,
temeljem Vašeg zahtjeva, a uvidom u Zbirku kupoprodajnih cijena za područje Sisačko-moslavačke županije, dostavljamo Vam sljedeće očitovanje:

- u **izvatku 30302** koji se nalazi u prilogu, dostavljamo raspoložive poredbene nekretnine kupoprodaje građevinskog zemljišta s područja Martinske Vesi,
- podaci o usporednim nekretninama obuhvaćaju period prometa nekretnina 2020/2021 godina.

Za sve nejasnoće i dodatne upite, slobodno se obratite na gornji broj telefona ili navedeni e-mail.

S poštovanjem,



PRIVREMENA PROČELNICA

Blanka Bobetko-Majstorović, dipl.ing.biol.

PRILOG: kao u tekstu

DOSTAVITI:

1. Naslov
2. Spis

ANITA TRSTENJAK
 Stalni sudski vještak za područje
 graditeljstva i procjenu nekretnina
 tel. 098-430-523
 mail 2307anita@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA - SISACKO-MOSLAVACKA ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO I OBNOVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ANITA TRSTENJAK (33128034874)

ID Izvatka: 30302

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		BOK PALANJEČKI, MARTINSKA VES	MAHOVO, MARTINSKA VES	LJEVO TREBARJEVO, MARTINSKA VES	STRELEČKO, MARTINSKA VES	LJEVA MARTINSKA VES, MARTINSKA VES	LJEVA MARTINSKA VES 15, MARTINSKA VES
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	5/2	481	1188	689/6,690/5	54	54
6	K.O.		BOK PALANJEČKI	MAHOVO	LJEVA LUKA	BOK PALANJEČKI,BOK PALANJEČKI	MARTINSKA VES LJEVA	MARTINSKA VES LJEVA
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		532	1510	634	662	729	729
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		20	1510	634	662	729	729
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		5/133	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č	KATASTAR	5/2	481	1188	690/5	54	54
11	K.O.		BOK PALANJEČKI	MAHOVO	LJEVA LUKA	BOK PALANJEČKI	MARTINSKA VES LJEVA	MARTINSKA VES LJEVA
12	NAMJENA		GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO	GP_IZGRAĐENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1	1,60	1,60	1,60	2	2
		Kin max	1	1,20	1,20	1,20	1,60	1,60
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		170,00	16,56	3,15	3,02	2,74	1,37
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		22,45	2,21	0,42	0,40	0,36	0,18
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.03.2021	17.06.2021	08.04.2021	09.03.2021	13.07.2020	22.04.2021
19	CJENOVNI BLOK		MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 2	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 1	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 3	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 2	MARTINSKA VES - GRADEVINSKO	MARTINSKA VES - GRADEVINSKO
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13	
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP	
3	ADRESA	MARTINSKA VES	FUNDUŠ U SELU, MARTINSKA VES	BOK PALANJEČKI, MARTINSKA VES	PUT KOD KUĆAH U ZAVRTJU, MARTINSKA VES	DESNO TREBARJEVO, MARTINSKA VES	DESNA MARTINSKA VES, MARTINSKA VES	FUNDUŠ U MJESTU, MARTINSKA VES	
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1948	158/1	105/2	834/3	158/2,160/2	172/1,173/2	96/2
6	K.O.		DESNO ŽELJEZNO	DESNO TREBARJEVO	BOK PALANJEČKI	BOK PALANJEČKI	DESNO TREBARJEVO,DES NO TREBARJEVO	DESNO TREBARJEVO,DES NO TREBARJEVO	DESNO ŽELJEZNO
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		108	216	428	802	464	587	68
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	108	216	428	200,50	464	587	68	
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/4	1/1	1/1	1/1	
10	K.Č.	KATASTAR	1948	158/1	105/2	834/3	158/2	172/1	96/2
11	K.O.		DESNO ŽELJEZNO	DESNO TREBARJEVO	BOK PALANJEČKI	BOK PALANJEČKI	DESNO TREBARJEVO	DESNO TREBARJEVO	DESNO ŽELJEZNO
12	NAMJENA	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO	
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,60	1,60	1,60	1,60		
		Kin max	0,80	1,20	1,20	1,20	1,20		
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	58,33	23,14	9,34	2,49	2,15	1,70	1,47	
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	7,76	3,09	1,23	0,33	0,29	0,22	0,19	
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.09.2020	31.07.2020	12.04.2021	04.06.2021	21.09.2020	30.06.2020	13.05.2020	
19	CIJENOVNI BLOK	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 4	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 4	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 2	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 2	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 4	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 4	MARTINSKA VES - POLJOPRIVREDNO 4	
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 5/2 k.o. BOK PALANJEČKI	PREDMET KUPOPRODAJE JE DIO ČESTICE ZA IZGRADNJU TRAFOSTANICE "BOK"
2	k.č. 481 k.o. MAHOVO	U VLASNIČKOM LISTU JE UPISANA KUĆA KOJE NA TERENU NEMA ODNOSNO PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE
3	k.č. 1188 k.o. LIJEVA LUKA	PREDMET KUPOPRODAJE JE GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE, KUĆA I GOSPODARSKA ZGRADA IZ UGOVORA NE POSTOJE
4	k.č. 690/5 k.o. BOK PALANJEČKI	- PREDMET KUPOPRODAJE SU DVIJE ČESTICE ZA JEDINSTVENU CIJENU - ČESTICA 690/5 JE 1. KATEGORIJE - ČESTICA 689/6 JE 2. KATEGORIJE IER NEMA DIREKTAN PRIKLIČAK NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU I NEPOVOLINOG JE OBLIKA
7	k.č. 1948 k.o. DESNO ŽELJEZNO	ČESTICA NIJE POGODNA ZA GRADNJU ZBOG OBLIKA I PREMALE POVRŠINE
8	k.č. 158/1 k.o. DESNO TREBARJEVO	ČESTICA JE ZBOG OBLIKA I PREMALE POVRŠINE NEPOVOLINA ZA GRADNJU
9	k.č. 105/2 k.o. BOK PALANJEČKI	- ČESTICA NEMA DIREKTAN PRIKLIČAK NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU
10	k.č. 834/3 k.o. BOK PALANJEČKI	PREDMET KUPOPRODAJE JE UDIO GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA U NARAVI PUT NEPOVOLINO ZA GRADNJU ZBOG OBLIKA
11	k.č. 158/2 k.o. DESNO TREBARJEVO	PREDMET KUPOPRODAJE SU DVIJE ČESTICE KOJE SU ZBOG NEPOVOLINOG OBLIKA NEPOVOLINE ZA GRADNJU SPAJANJEM ČESTICA BILE BI 1. KATEGORIJE
12	k.č. 172/1 k.o. DESNO TREBARJEVO	ČESTICE NEMAJU DIREKTAN PRIKLIČAK NA JAVNU PROMETNU POVRŠINU
13	k.č. 96/2 k.o. DESNO ŽELJEZNO	ČESTICA ZBOG OBLIKA I PREMALE POVRŠINE NEPOVOLINA ZA GRADNJU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi MARTINSKA VES 0 odnosno na k.č. 140/2; 140/1; 139; 138 k.o. MARTINSKA VES, SISAK; MARTINSKA VES, SISAK; MARTINSKA VES, SISAK; MARTINSKA VES, SISAK.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/22-03/20

URBROJ: 2176-08/16-22-2

SISAK, 31.1.2022.



POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUG/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene

ANITA TRSTENJAK
 Stalni sudski vještak za područje
 graditeljstva i procjenu nekretnina
 tel. 098-430-523
 mail 2307anita@gmail.com

Pokazatelji troškova građenja - 2017

Postotni udio grupa troškova 2. razine u troškovima grupa i ukupnim troškovima građenja zgrade

Vrsta zgrada	Grupa troškova 2. razine	%	Poslovne zgrade		Medicinske ustanove		Osnovne škole i opće srednje škole		Srednje strukovne škole		Vrtići srednji standard		Športske dvorane (27/45)		Obiteljske kuće jednostavnog standarda		Stambeni nizovi srednjeg standarda		Višestambene zgrade srednjeg standarda		Domovi za starije		Hoteli srednjeg standarda		Industrijski proizvodni objekti		
			u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	u grupi	ukupno	
			300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
300 Zgrada - građevinska konstrukcija																											
	310 Građevna jama	1,8	1,4	2,3	1,6	1,9	1,5	1,4	1,4	1,0	1,7	1,3	2,3	1,8	3,5	3,0	1,7	1,4	4,7	4	2,3	1,6	3,3	2,3	3,4	2,6	
	320 Temeljenje	11,1	8,9	12,6	8,9	14,7	11,3	12,6	8,9	15,1	11,9	16,3	12,6	9,8	8,4	9,0	7,2	6,0	4,8	14,7	10,1	6,3	4,4	23,6	17,7		
	330 Vanjski zidovi	33,3	25,4	26,9	19,0	32,3	24,8	26,7	20,3	30,2	23,7	21,9	16,9	36,1	33,6	33,9	27,2	29,7	23,6	24,1	16,6	17,9	12,2	27,1	20,4		
	340 Unutarnji zidovi	16,8	14,3	22,0	15,5	14,7	11,3	13,8	9,8	18,1	14,2	11,7	9,0	13,9	11,9	17,3	13,9	19,1	15,1	28,0	17,2	24,2	16,5	11,4	8,6		
	350 Stropovi	16,8	12,8	17,5	12,4	11,5	8,8	12,4	8,8	4,9	3,9	5,7	4,4	18,4	15,8	19,2	15,4	22,3	17,7	13,5	9,3	22,9	15,6	4,4	3,3		
	360 Krovovi	12,6	9,6	12,7	9,0	18,6	14,3	23,4	16,5	23,3	18,3	28,7	22,2	12,5	10,7	14,2	11,4	10,6	8,4	15,4	10,6	7,5	5,1	27,4	20,6		
	370 Građevinske ugradnje	0,9	0,7	1,2	0,8	0,9	0,7	2,3	1,6	2,9	2,3	6,2	4,8	-	-	1,3	1,0	1,5	1,2	0,7	0,3	14,0	9,3	-	-		
	390 Ostale građevinske konstrukcije	4,7	3,6	4,8	3,4	5,4	4,1	5,4	3,8	3,8	3,0	7,2	5,6	2,8	2,4	3,4	2,7	6,1	4,8	4,3	3,0	3,7	2,5	2,7	2,0		
	Ukupno	100,0	76,3	100,0	70,6	100,0	76,7	100,0	70,7	100,0	78,6	100	77,2	100,0	85,9	100,0	80,1	100,0	79,3	100,0	68,8	100	68,2	100,0	75,2		
400 Instalacije																											
	410 Odvodnja, vodovod, plin	15,2	3,6	17,1	5,0	14,7	3,4	14,5	4,2	29,4	6,3	23,8	5,4	34,6	4,9	36,6	7,3	36,7	7,6	31,1	9,7	25,2	8,0	12,8	3,2		
	420 Grijanje	24,1	5,7	8,2	2,4	20,4	4,8	14,0	4,1	26,5	5,7	29,4	6,7	41,7	5,9	25,1	5,0	24,9	5,2	12,7	4,0	18,7	5,9	13,1	3,2		
	430 Instalacije za obradu zraka	8,7	2,1	16,7	4,9	10,8	2,5	15,2	4,5	10,3	2,2	17,2	3,9	0,1	0,0	13,1	2,6	2,4	0,5	10,1	3,2	15,5	4,9	4,9	1,2		
	440 Jaka struja	31,8	7,5	32,1	9,4	31,2	7,3	30,6	9,0	27,1	5,8	22,4	5,1	19,8	2,8	20,6	4,1	21,1	4,4	22,9	7,1	16,7	5,3	33,4	8,3		
	450 Telekomunikacijske i informacijske instalacije	12,7	3,0	12,2	3,6	6,5	1,5	8,0	2,3	5,5	1,2	3,7	0,8	3,8	0,3	4,4	0,9	1,9	0,4	11,6	3,6	2,9	0,9	4,4	1,1		
	460 Transportni uređaji	3,0	0,7	6,8	2,0	3,8	0,9	3,1	0,9	0,3	0,1	1,8	0,4	-	-	-	-	12,7	2,6	3,8	1,2	8,4	2,7	3,1	0,8		
	470 Posebna posređenja za korištenje	1,5	0,4	2,5	0,7	7,0	1,6	7,8	2,3	0,1	-	0,4	0,1	-	-	-	-	0,2	-	7,4	2,3	12,2	3,9	27,6	6,8		
	480 Automatska zgrade	2,8	0,7	4,1	1,2	3,6	0,8	6,7	2,0	-	-	0,8	0,2	-	-	-	-	-	-	0,2	0,1	-	-	0,7	0,2		
	490 Ostale instalacije	0,2	0,0	0,3	0,09	2,0	0,5	0,1	0,0	0,8	0,2	0,3	0,1	-	-	0,2	-	0,1	-	0,2	0,1	-	-	-	-		
	Ukupno	100,0	23,7	100	29,4	100,0	23,3	100,0	29,3	100	21,4	100,0	22,8	100,0	14,1	100	19,9	100,0	20,700	31,2	100	31,8	100,0	24,8			
Hrvatska																											
	Troškovni građenja kn (€/m2 bruto površina, procjena, bez PDV-a)	5,800	773	6,500	887	5,900	787	5,800	773	6,200	827	6,400	853	3,250	433	3,450	460	3,750	500	4,550	607	6300	840	3400	453		
	00	5,100	1000	7500	1000	7500	950	7500	1000	7500	910	7500	1000	5450	480	3000	507	4850	620	5300	707	8850	1150	3750	505		

7.3. 16.7.2016. 1. izmjena 2016

18.11.2017

0.62

Tablica je izrađena na temelju podataka iz knjige "Baukosten 2015" (Troškovi građenja 2015), Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, Stuttgart.

Podaci mogu poslužiti kao orijentacija prilikom proračuna okvirnih troškova u ranim fazama projekta kad postoje samo programski podaci o građevini.

Prijemno: Zlatko Perić

10. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Prilikom izrade ovog elaborata korištena je:

- poredbena metoda zemljište
- troškovna metoda za objekte

Izabrana metoda procjene te temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te je jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda jer je primjerenija za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih zemljišta. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako se obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju u dovoljnoj podudarnosti s obilježjima uzor čestice.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izračun poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Izvor podataka o usporednim nekretninama je iz Izvatka o zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta koje je dostavila Sisačko-moslavačka županija UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša. Za indekse međuvremenskog izjednačenja korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku.

Troškovna metoda je izabrana jer ne postoji dovoljan broj evidentiranih transakcija kupoprodaje obiteljske kuće za područje Greda Sunjska koji bi odgovarao procjenjivanoj nekretnini.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti. Troškovna vrijednost građevina (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina.

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

Procjene troškovnom metodom mogu se koristiti za utvrđivanje vrijednosti građevina ako su drugi pouzdani podatci nedostupni.

Vrijednost zemljišta u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode.

Obzirom na vrstu nekretnine – procjena zemljišta prilikom izrade ovog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda. Izabrana metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje te je jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda jer je primjerenija za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih zemljišta. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako se obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju u dovoljnoj podudarnosti s obilježjima uzor čestice.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izračun poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koja sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Izvor podataka o usporednim nekretninama je iz Izvatka o zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta koje je dostavila Sisačko-moslavačka županija UO za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša.

Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Za indekse međuvremenskog izjednačenja korišteni su podaci Državnog zavoda za statistiku.

10. 1. MEĐUVERMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I ANALIZE SA STATISTIČKOM OBRADOM I IZRAČUNIMA ZA ZEMLJIŠTE

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnine primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile. (članak 4.stavak 1. podstavak 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene redovito se uzima u obzir slijedeći redoslijed:

- Opći vrijednosni
- odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
- Stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine
- Statistička obrada i izračun

POREDBENE NEKRETNINE

r. br.	Kat. čestica	Kat. općina	POVRŠINA U PROMETU	CIJENA PO kn/m2	Datum sklapanja ugovora	NAMJENA	KATEGORIJA
1	5/2	BOK PALANJEČKI	20	22,45	22.3.2021.	GP IZGRAĐENO	1.
2	481	MAHOVO	1520	2,21	17.6.2021.	GP IZGRAĐENO	1.
3	1188	LIJEVA LUKA	634	3,15	8.4.2021.	GP IZGRAĐENO	1.
4	690/5 690/5	BOK PALANJEČKI	662	3,02	9.3.2021.	GP IZGRAĐENO	1.
5	54	MARTINSKA VES LIJEVA	729	2,74	13.7.2020.	GP IZGRAĐENO	1.
6	54	MARTINSKA VES LIJEVA	729	1,37	22.4.2021.	GP IZGRAĐENO	1.
7	1948	DESN0 ŽELJEZNO	108	58,33	1.9.2020	GP IZGRAĐENO	2.2.
8	158/1	DESN0 TREBATJEVO	216	23,14	31.7.2020.	GP IZGRAĐENO	2.
9	105/2	BOK PALANJEČKI	428	9,34	12.4.2021.	GP IZGRAĐENO	2.
10	834/3	BOK PALANJEČKI	200,50	2,49	4.6.2021.	GP IZGRAĐENO	2.
11	158/2	DESN0 TREBARJEVO	464	2,15	21.9.2020.	GP IZGRAĐENO	2.
12	172/1	DESN0 TREBARJEVO	587	1,7	30.6.2020.	GP IZGRAĐENO	2.
13	96/2	DESN0 ŽELJEZNO	68	1,47	13.5.2020.	GP IZGRAĐENO	2.

Grubim čišćenjem iz daljnje obrade izuzimaju slijedeće transakcije

1. poredbena nekretnina – previsoka cijena, mala površina
2. poredbena nekretnina – preniska cijena
6. poredbena nekretnina - premala cijena
7. poredbena nekretnina - previsoka cijena
8. poredbena nekretnina – previsoka cijena
9. poredbena nekretnina – previsoka cijena
11. poredbena nekretnina – preniska cijena
12. poredbena nekretnina – preniska cijena
13. poredbena nekretnina – preniska cijena, mala površina

Za daljnju obradu i izračun odabrane su četiri nekretnine a koje se podudaraju s nekretninom koja je predmet ove procjene po svojim obilježjima, lokacijom i to nekretnine pod rednim brojem 3, 4, 5, 10.

11.1.1. IZRAČUN ZA K.Č. 140/1 I 140/2

A MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
r. br.	Kat. čestica	Kat. općina	Datum transakcije	Jedinična cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor (A/B)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
3	1188	LIJEVA LUKA	8.4.2021.	3,15	122,62	122,17	1,004	3,16
4	689/6, 690/5	BOK PALANJEČKI	9.3.2021.	3,02		115,71	1,06	3,20
5	54	MARTINSKA VES LIJEVA	13.7.2020.	2,74		122,62	1,00	2,74
10	834/3	BOK PALANJEČKI	4.6.2021.	2,49		122,17	1,004	2,50

B) INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI								
			UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA (kn/m ²)
R. br.	k.č.br.	k.o.	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti	Koeficijent proračunavanja (prilog 11)	Utjecaj prava služnosti puta (Prilog2)	Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	
Procjenjivana nekretnina			III	40 %		1,00	1,00	
3	1188	LIJEVA LUKA	I	100 %	0,4	1,00	1,00	1,26
4	689/6 690/5	BOK PALANJEČKI	I	100 %	0,4	1,00	1,00	1,28
5	54	MARTINSKA VES LIJEVA	I	100 %	0,4	1,00	1,00	1,10
10	834/3	BOK PALANJEČKI	II	80 %	0,50	1,00	10,00	1,25

Srednja vrijednost kn/m ²	1,22
--------------------------------------	------

ANITA TRSTENJAK
 Stalni sudski vještak za područje
 graditeljstva i procjenu nekretnina
 tel. 098-430-523
 mail 2307anita@gmail.com

VRIJEDNOST K.Č. 140/1 K.O. MARTINSKA VES

72,00 X 1,22 = 87,84 KN

VRIJEDNOST K.Č. 140/2 K.O. MARTINSKA VES

72,00 X 1,22 = 87,84 KN

11.1.2. IZRAČUN ZA K.Č. 138 I 139

A MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
r. br.	Kat. čestica	Kat. općina	Datum transakcije	Jedinična cijena kn/m ²	Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	Korekcijski faktor (A/B)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
3	1188	LIJEVA LUKA	8.4.2021.	3,15	122,62	122,17	1,004	3,16
4	689/6, 690/5	BOK PALANJEČKI	9.3.2021.	3,02		115,71	1,06	3,20
5	54	MARTINSKA VES LIJEVA	13.7.2020.	2,74		122,62	1,00	2,74
10	834/3	BOK PALANJEČKI	4.6.2021.	2,49		122,17	1,004	2,50

B) INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU I PRAVA SLUŽNOSTI								
			UTJECAJ SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Prilog 4)			UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA		IZJEDNAČENA CIJENA ZBOG UTJECAJA (kn/m²)
R. br.	k.č.br.	k.o.	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti	Koeficijent proračunavanja	Utjecaj prava služnosti	Utjecaj prava služnosti	

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

					(prilog 11)	puta (Prilog2)	vodova (Prilog 3)	
Procjenjivana nekretnina			I	100 %		1,00	1,00	
3	1188	LIJEVA LUKA	I	100 %	1,00	1,00	1,00	3,16
4	689/6 690/5	BOK PALANJEČKI	I	100 %	1,00	1,00	1,00	3,20
5	54	MARTINSKA VES LIJEVA	I	100 %	1,00	1,00	1,00	2,74
10	834/3	BOK PALANJEČKI	II	80 %	1,25	1,00	10,00	3,13

Srednja vrijednost kn/m²	3,06
--	-------------

VRIJEDNOST K.Č. 138 K.O. MARTINSKA VES

$$2503,00 \times 3,06 = 7.659,18 \text{ KN}$$

VRIJEDNOST K.Č. 139 K.O. MARTINSKA VES

$$4673,00 \times 3,06 = 14.299,38 \text{ KN}$$

11.2. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI OBJEKTA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnine primjenjujući odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka pristupila upućeno, razborito i bez prisile članak 4.stavak 1. podstavak 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene redovito se uzima u obzir slijedeći redoslijed:

- Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu)
- Stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine
- Statistička obrada i izračun

Za procjenu je iz Pokazatelja troškova gradnje 2017 uzet najniža cijena gradnje za stambene i poslovne zgrade - 2.800,00 kn/m²

11.2.1. STAMBENI OBJEKT

VRSTA RADOVA		ETALONSKA GRAĐEVINA %	PROCIJENJIVANA GRAĐEVINA %
GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA	GRAĐEVINSKA JAMA	4,00	3,2
	TEMELJENJE	4,80	3,84
	VANJSKI ZIDOVI	23,60	16,52
	UNUTARNJI ZIDOVI	15,10	10,57
	STROPOVI	17,70	12,39
	KROVOVI	8,40	5,04
	GRAĐ. UGRADNJE	1,20	0,00
	OSTALE GRAĐ. KONSTRUKCIJE	4,80	0,00
	ukupno	79,30	51,56
INSTALACIJE	ODVODNJA VODOVOD PLIN	7,6	0,76
	GRIJANJE	5,20	0,52
	INST. ZA OBRADU ZRAKA	0,50	0,00
	JAKA STRUJA	4,40	2,2
	TELEKOMUNIKACIJSKE I INFORMACIJSKE INSTALACIJE	0,40	0,00
	TRANSPORTNI UREĐAJI	2,60	0,00
	POSEBNA POSTROJENJA ZAA KORIŠTENJE	-	-
	AUTOMATIKA ZGRADE	-	-
	OSTALE INSTALACIJE	-	-

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

	ukupno	20,70	3,48
SVEUKUPNO		100	55,04

Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 55 % vrijednosti gradnje te iznosi:

$$0,55 \times 2.800 \text{ kn/m}^2 = 1.540,00 \text{ kn/m}^2$$

POVRŠINA STAMBENOG OBJEKTA 215 M²

VRIJEDNOST STAMBENE ZGRADE

$$215 \times 1.540,00 = 331.100,00 \text{ KN}$$

Prema Prilogu 9. pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina stambene i poslovne zgrade klasična urbana gradnja (urbana gradnja 19 stoljeće) na period od 100 godina – OVK

Godina izgradnje 1990. g. , starost na dan kakvoće iznosi 32 godina

$$\text{Relativna starost } R_s \frac{32}{100} = 0,32 \%$$

$$\text{OOVK} = (1 - 0,32) \times 100 = 68 \text{ godina}$$

Zamjenska starost uzimajući u obzir faktore korištenja $100 - 32 = 68$ godina

$$\text{Linearno umanjenje vrijednosti stana } \frac{32}{100} = 0,32 = 32 \%$$

Sadašnja umanjena vrijednost

$$\text{površina zgrade - neto korisna } 107,48 \text{ m}^2$$

$$S_v \ 215 \text{ m}^2 \times 1.540,00 \times (1 - 0,32) = 225.148,00 \text{ kuna}$$

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG POLOŽAJA (Prilog 6 I 7) 20%

$$225.148,00 \times 0,80 = 180.118,40 \text{ KN}$$

11.2.2. GOSPODARSKI OBJEKT

VRSTA RADOVA		ETALONSKA GRAĐEVINA %	PROCIJENJIVANA GRAĐEVINA %
GRAĐEVINSKA KONSTRUKCIJA	GRAĐEVINSKA JAMA	4,00	2,00
	TEMELJENJE	4,80	2,4
	VANJSKI ZIDOVI	23,60	9,44
	UNUTARNJI ZIDOVI	15,10	0,45
	STROPOVI	17,70	0,53
	KROVOVI	8,40	0,00
	GRAĐ. UGRADNJE	1,20	0,00
	OSTALE GRAĐ. KONSTRUKCIJE	4,80	0,00
	ukupno	79,30	14,82
INSTALACIJE	ODVODNJA VODOVOD PLIN	7,6	0,00
	GRIJANJE	5,20	0,00
	INST. ZA OBRADU ZRAKA	0,50	0,00
	JAKA STRUJA	4,40	0,00
	TELEKOMUNIKACIJSKE I INFORMACIJSKE INSTALACIJE	0,40	0,00
	TRANSPORTNI UREĐAJI	2,60	0,00
	POSEBNA POSTROJENJA ZAA KORIŠTENJE	-	-
	AUTOMATIKA ZGRADE	-	-
	OSTALE INSTALACIJE	-	-
ukupno		20,70	0,00
SVEUKUPNO		100	14,82

Vrijednost troškova gradnje, obzirom na stupanj opremljenosti i završenosti te ugrađene opreme i korištenih materijala odabire se 14,82 % vrijednosti gradnje te iznosi:

$$0,1482 \times 2.800,00 \text{ kn/m}^2 = 414,96 \text{ kn/m}^2$$

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

POVRŠINA OBJEKTA 720,00 M²

VRIJEDNOST POSLOVNE ZGRADE

$720,00 \times 414,96 = 298.771,20 \text{ KN}$

Prema Prilogu 9. pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina stambene i poslovne zgrade klasična urbana gradnja (urbana gradnja 19 stoljeće) na period od 60 godina – OVK

Godina izgradnje 1995. g. , starost na dan kakvoće iznosi 27 godina

Relativna starost $R_s = 27/60 = 0,45 \%$

$OOVK = (1 - 0,45) \times 60 = 33 \text{ godina}$

Zamjenska starost uzimajući u obzir faktore korištenja $60 - 27 = 33 \text{ godina}$

Linearno umanjenje vrijednosti stana $27/60 = 0,45 = 45 \%$

Sadašnja umanjena vrijednost

površina zgrade – 720,00 m²

$S_v = 720 \text{ m}^2 \times 414,96 \times (1 - 0,45) = 164.324,16 \text{ kuna}$

UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG POLOŽAJA (prilog 6 I 7) 20%

$164.324,16 \times 0,80 = 131.459,33 \text{ KN}$

11.2.3. DVORIŠNI OBJEKT

Na objektu su izvedeni samo dio betonskih i dio zidarskih radova te procjenjujem da je vrijednost istog 5.500,00 kn

11.2.4. OGRADA DO CESTE

Zidana starom ciglom u p.c.mortu. Iako je predviđeno ograda nema motora

Procjena 11.000,00

11.2.5. SILOS ZA SKLADIŠTENJE HRANE

Procjena 6.000,00

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

Porez i troškovi kupoprodaje nisu uračunati u procjenu.

REKAPITULACIJA

VRIJEDNOST K.Č. 140/1	87,84
VRIJEDNOST K.Č. 140/2	87,84
VRIJEDNOST K.Č. 138	7.659,18
VRIJEDNOST K.Č. 139	14.299,38
VRIJEDNOST STAMBENOG OBJEKA	180.118,40
VRIJEDNOST GOSPODARSKOG OBJEKTA	131.459,33
DVORIŠNI OBJEKT	5.500,00
OGRADA	11.000,00
SILOS	6.000,00
 SVEUKUPNO	 356.211,97

Zaokružena cijena 356.000,00 kn

ANITA TRSTENJAK
Stalni sudski vještak za područje
graditeljstva i procjenu nekretnina
tel. 098-430-523
mail 2307anita@gmail.com

12. ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđuje se tržišna vrijednost građevinskog zemljišta i objekta koje se nalazi u Martinskoj Vesi i to k.č. 138, 139, 140/10i 140/2, k.o. Martinskaa Ves

356.000,00 kuna
(tristopedesetšest tisuća kuna)

Porez i troškovi kupoprodaje nisu uračunati u procjenu.

U Sisku 26.2.2022.

Procjenitelj:

Anita Trstenjak
Stalni sudski vještak
graditeljstva i procjenu nekretnina