

**Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAČ I PROCJENITELJ  
10 090 Zagreb, Gustava Krkleca 18

elamihovilovic@hotmail.com  
mob 091 383 33 25

## PROCJENDBENI ELABORAT

**UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**Neizgrađeno zemljište, z.k.č.br.1015/14 k.o. Dugo Selo II**



**NEKRETNINA: z.k.č.br.1015/14 K.O.Dugo Selo II**

**vlasništvo : MONOLITINVEST SAMOBOR doo**

**naručitelj : MONOLITINVEST SAMOBOR doo u  
stečaju, OIB 55144264638**

**Stečajni upravitelj Valentin Jakovac, Nehruov trg 6, Zagreb, OIB 88526658647**

**Zagreb, prosinac 2023.**

**Ela Mihovilović Brkić , dipl.ing.građ.**

STALNI SUDSKI VJEŠTAK  
I PROCJENITELJ NEKRETNINA

## **SADRŽAJ**

1. Preslika ovlaštenja	3
2. Zadatak	4
3. Opis procjenjivane nekretnine	10
4. Prostorna identifikacija nekretnine	11
5. Foto dokumentacija	13
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	14
7. Obrazloženje za odabir metode procjene	15
8. Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	15
9. Zaključak	19
10. Izjava procjenitelja	20

## 1. Rješenje o imenovanju



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Ured predsjednika – Predsjednik suda  
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 1006/21  
Zagreb, 15. studeni 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Ele Mihovilović Brkić za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

### RJEŠENJE

**Ela Mihovilović Brkić** (OIB: 71624369158) iz Zagreba, Ulica Gustava Krkleca 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

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

#### Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

#### Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Nino Radić

## 2. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja g.Valentina Jakovca, izrađen je ovaj elaborat procjene vrijednosti neizgrađenog zemljišta oznake z.k.č.br.1015/14 k.o. Dugo Selo II, na adresi Dugo Selo sjeverno od Ulice 2. gardijske brigade Gromovi, a u svrhu informacije naručitelju procjene o realnoj tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine, neizgrađenog zemljišta oznake k.č.br.1015/14, površine 3.136 m<sup>2</sup>.

### POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

#### Građevinski propisi

- Zakon o gradnji ( NN 153/13 , 20/17, 39/19 , 125/19 )
- Zakon o prostornom uređenju ( NN 153/13 , 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 )
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima ( NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20 )
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama ( NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19 )
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje,
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20 ),
- Pravilnik o energetske certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10,135/11,81/12, 29/13,78/13)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12, 93/17 )
- DPU Dugog Sela II

#### Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni vrijednost nekretnina ( NN 78/15 )
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ( NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19 )
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina ( NN 79/14 , 105/15 )
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/2020 )
- Pokazatelji troškova građenja 2022 ( HKA )
- HNB/eurosustav, tablica J3, indeksi cijena stambenih nekretnina
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ( NN 11/15 , NN 68/2020 )

#### Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim propisima ( 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 , te NN 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 , te NN 63/2019 )
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknada ( NN 74/14 )

DAN VREDNOVANJA : 29.11.2023.

DAN KAKVOĆE : 29.11.2023.

Dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje ( kakvoća ) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak.Na taj način se isključuju rizične procjene

tečajna lista na dan vrednovanja 1 € = 7,5354 kn

## Opće i posebne pretpostavke

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije.

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN 153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces

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

## IDENTIFIKACIJA ,

## ZEMLJIŠNE KNJIGE

## k.o.Dugo Selo II

zk.ul.1097

**z.k.č.br.1015/14**

livada površine 3.136 m<sup>2</sup>



**NESLUŽBENA KOPIJA**

**REPUBLIKA HRVATSKA**

**Općinski sud u Sesvetama**

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO

Stanje na dan: 28.11.2023. 09:43

### Verificirani ZK uložak

**Katastarska općina: 308048, DUGO SELO II**

Broj ZK uložka: 1097

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17027/2022

Aktivne plombe: Z-13147/2023

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

## Posjedovnica

## PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1015/14	LIVADA U OBOROVSKOJ ULICI			3136	
		UKUPNO:			3136	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MONOLITINVEST SAMOBOR D.O.O., NIKOLE TESLE 28, KRIŽEVCI	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 18.01.2010. broj Z-116/10</p> <p>Na temelju solemniziranog Aneksa br. 1 ugovoru o dugoročnom kreditu br. 5801000561 sa sporazumom o prijenosu vlasništva na pokretninama i zasnivanju hipoteke na nekretninama od 05.10.2009. i solemniziranog Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 05.10.2009. uknjiženo je pravo zaloga za iznos od 19.000.000,00 kn s rokom dospjeća najkasnije do 30.06.2016. g. te spp u skladu sa čl. 2 i 3 Sporazuma, za korist:</p> <p><b>FOND ZA RAZVOJ I ZAPOŠLJAVANJE, OIB: 62316313140, FRANKOPANSKA 11, ZAGREB</b></p>	19.000.000,00 KN	
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 14.10.2019.g. pod brojem Z-11386/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA BR. OVR-1214/19 10.10.2019, zabilježuje se ovrha u predmetu ovrhovoditelja Republika Hrvatska, Ministarstvo financija</p>		ZABILJEŽBA OVRHE
3.			

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-17027/2022  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O SIGURANJU BROJ OVR-1405/22. OPĆINSKOG SUDA U SESVETAMA 29.12.2022, u iznosu od 612.563,98 kn/81.301,20 eur2 (glavnica 600.327,18 kn/79.677,10 eur2 i kamate 12.236,80 kn/ 1.624,10 eur2) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 600.327,18 kn/79.677,10 eur2 od 12. listopada 2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, troška ovrhe u iznosu od 200,00 kn/26,54 eur2 te troška ovog postupka osiguranja u iznosu od 9.180,00 kn/1.218,40 eur2 sa zakonskim zateznim kamatama po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućim od dana donošenja odluke pa do isplate <b>REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINANCIJA, OIB: 52634238587</b>	612.563,98 KN	
3.2	Zaprimljeno 29.12.2022.g. pod brojem Z-17027/2022  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, RADI ČIJEG OSIGURANJA JE UKNJIŽBA DOPUŠTENA		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.11.2023.

# KATASTAR

k.č.br.1015/145

PL 2962 k.o. Dugo Selo II



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO  
SELO

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.11.2023. 16:56

## PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUGO SELO II (Mbr. 308048)

Posjedovni list: 2962

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MONOLITINVEST SAMOBOR D.O.O., N. TESLE 28, 48260 KRIŽEVCI (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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1015/14	OBOROVSKA ULICA	3136	3		
			LIVADA	3136			
Ukupna površina katastarskih čestica				3136			

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



## Kopija katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO

Stanje na dan: 30.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. DUGO SELO II  
k.č.br.: 1015/14

### IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

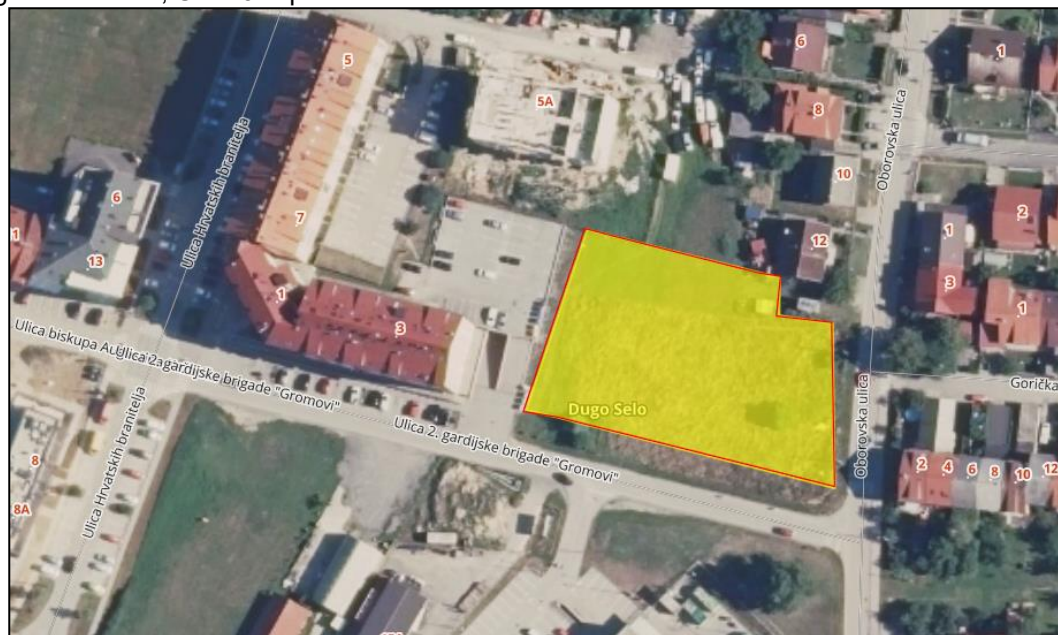
Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000

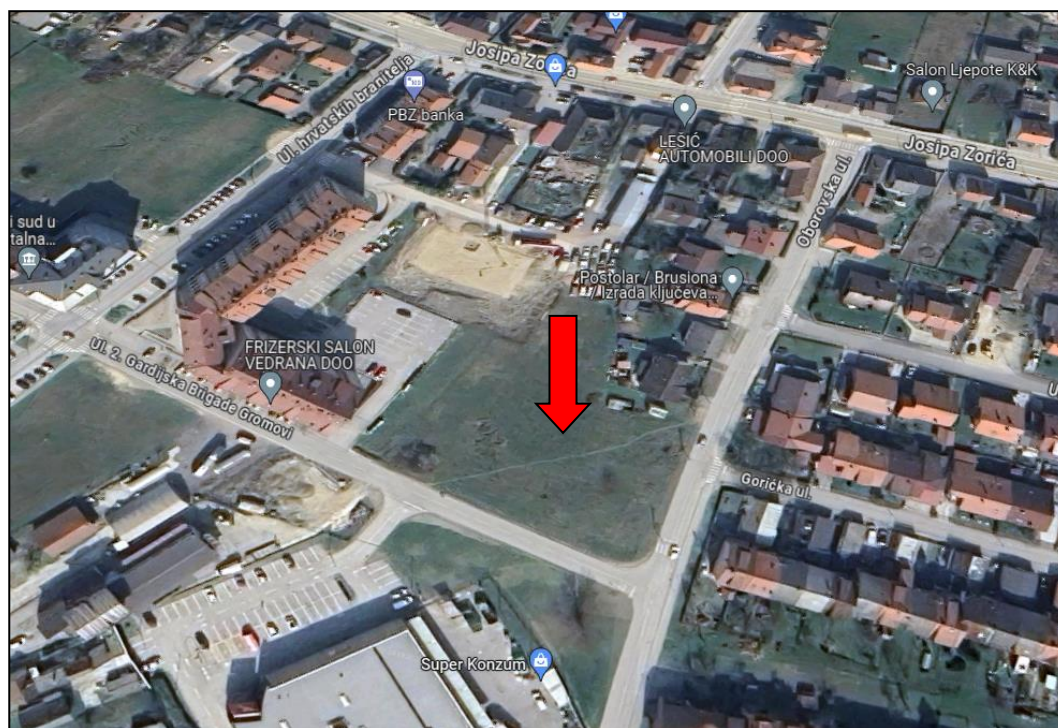


### 3.OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine nalazi se u blizini centra grada Dugog Sela, sjeverno od željezničke pruge i kolodvora, te južno od glavne dugoselske ulice, Ulice Josipa Zorića.



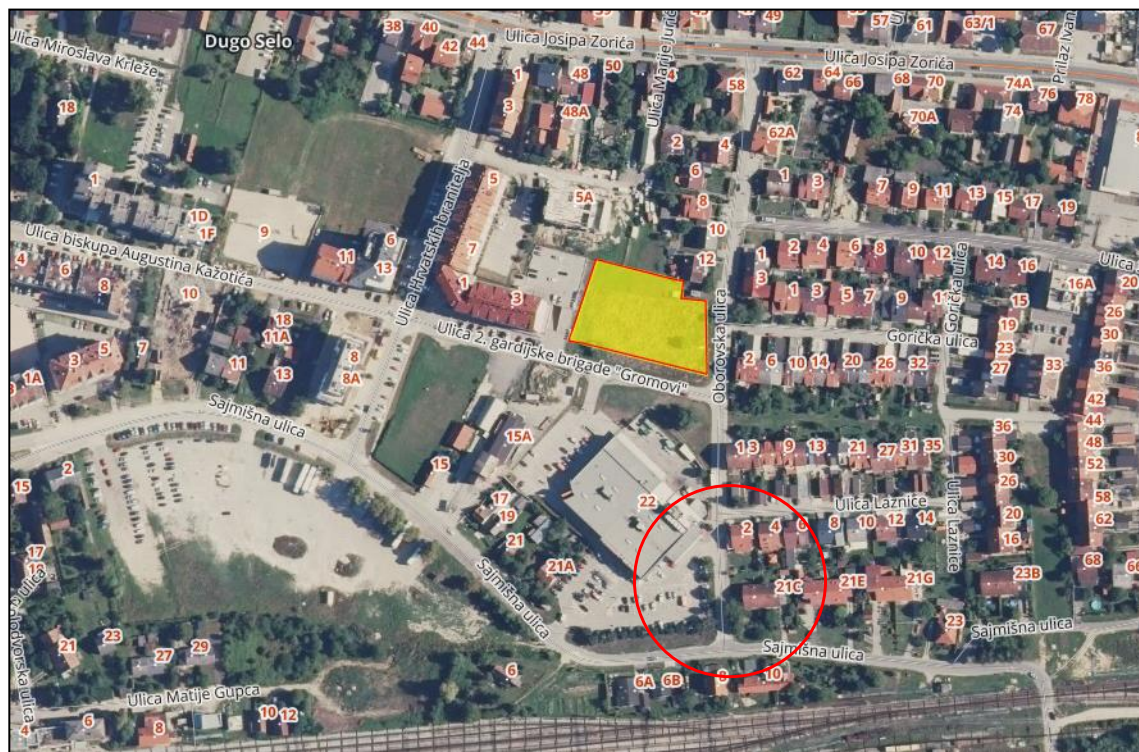
U naravi neizgrađeno zemljište, livada, relativno pravilnog trapezastog oblika , u ravnini, sa površinom od 3.136 m<sup>2</sup>



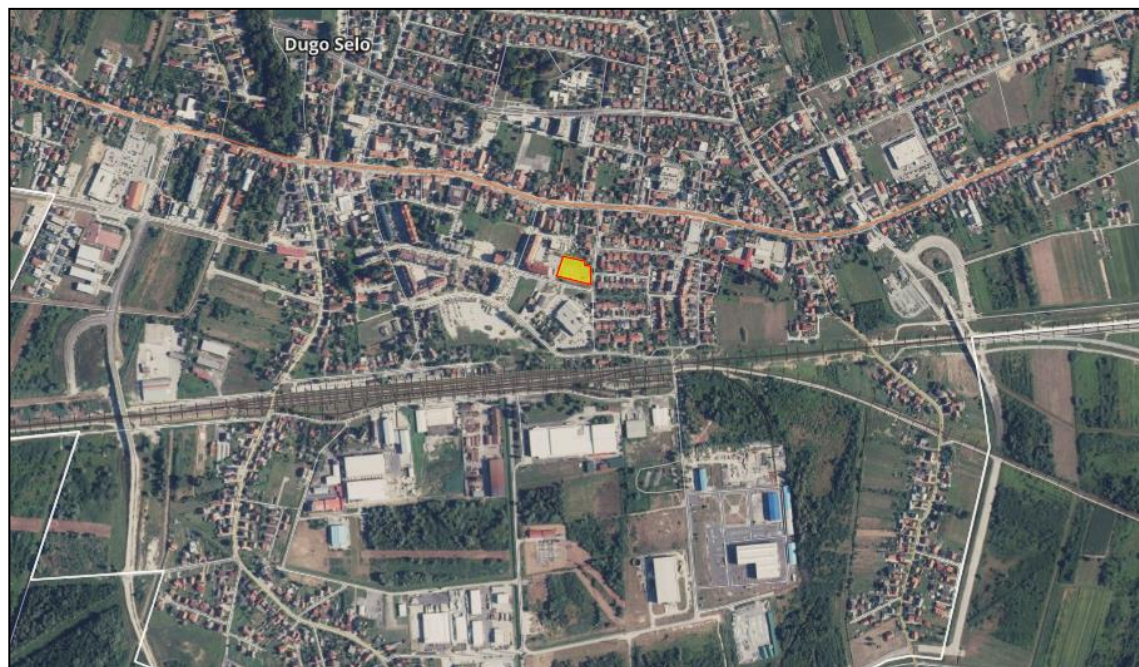


#### 4.PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina koje je predmetom procjene, nalazi se u istočnom dijelu centra grada na , u okruženje sa stambenim zgradama , kućama i vrlo malo slododnog neizgrađenog zemljišta, omeđena Ulice 2.gardijske nrigade Gromovi sa juže strane parcele, zapadno sa Ulicom Hrvatskih branitelja, te istočno Oborovskom ulicom



Mikrolokacija nekretnine

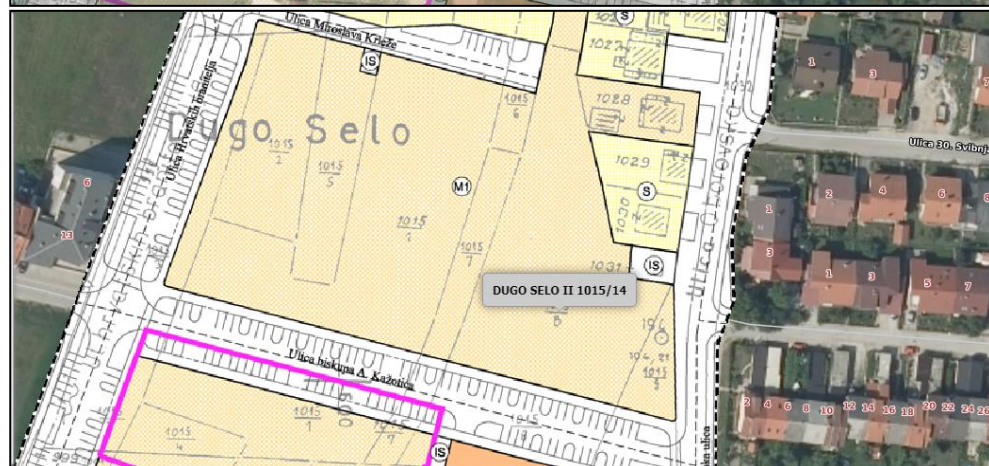
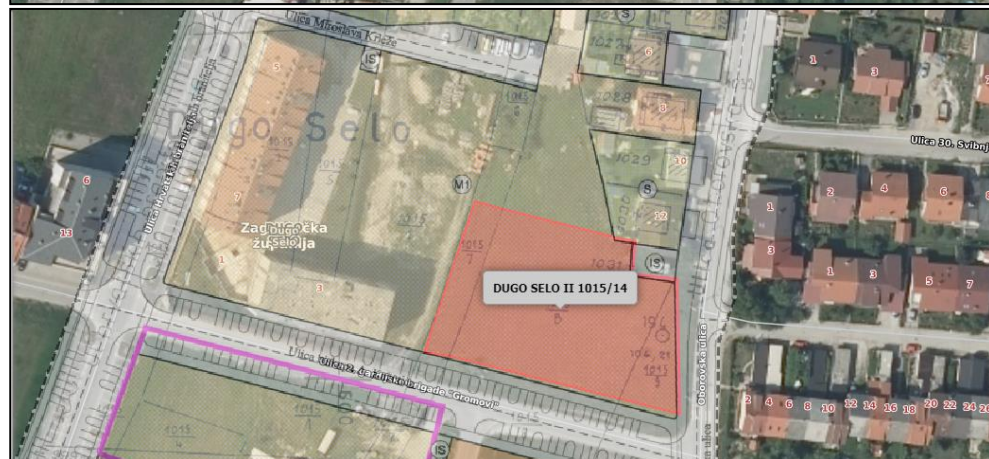


Makrolokacija nekretnine



Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju lokacija se, po DPU-a Dugog Sela , nalazi u zoni namjene M1

## DPU Centar II, Dugo Selo



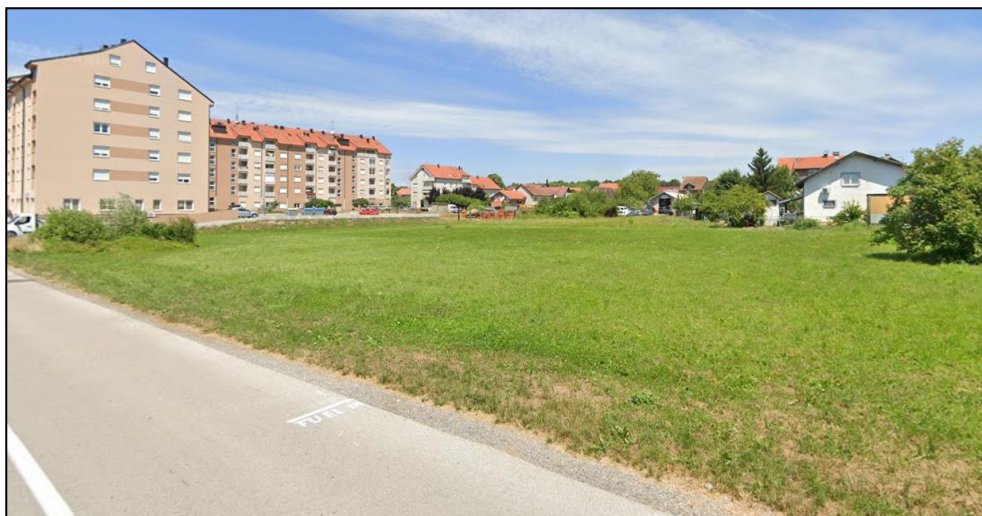
## zemljište u zoni namjene M1

### PLANIRANA NAMJENA GRAĐEVINE

- S stambena namjena
- M1 mješovita namjena  
(pretežito stambena)
- gospodarska namjena**
- K2 poslovna  
(pretežito trgovačka)



## 5.FOTO DOKUMENTACIJA



## 6.OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjereništva Grada Dugog Sela koristit će se HEDONISTIČKI indeks cijena nekretnina HNB-a za područje grada Zagreba, Jadrana i ostalog područja RH

Trenutni bazni indeks je za II tromjesječje 2023. god za područje Grada Dugog sela iznosi **165,8**

Tržište nekretnina u potpunosti slijedi kretanje u gospodarstvu gdje su zaustavljeni negativni trendovi, ali nakon naznaka ozbiljnijeg rasta i oporavka, uslijedila je nova kriza uzrokovana potresima i epidemije covida, koje se posljedice znatno osjećaju na tržištu nekretnina, na nakon toga dolazi do oporavka i interesa za nekretnine.

**Bazni indeks** cijena nekretnina HNB-a s prikazanim baznim indeksima prema tromjesječjima za razdoblja od 4. godine prije datuma vrednovanja u skladu sa čl.57 st.7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Godina	Tromjesječje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

Trenutni bazni indeks za ostala područja / Dugo selo za II tromjesječje 2023, god iznosi **165,8**

## 7.OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENE

Izračun tržišne vrijednostinekretnina provodi se metodama propisanim Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina ( NN 78/15 ), ovisno o vrsti nekretnine i njezinim karakteristikama :

- poredbenom metodom
- prihodovnom metodom
- troškovnom metodom

### **Poredbena metoda**

Primjenjuje se kod utvrđivanja vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, garaža kao pomoćnim građevinama, garažnih i parkirnih mjestima i stambenih i poslovnih prostora.

Ovom se metodom tržišna vrijednost utvrđuje iz najmanje tri kupoprodajne transakcije sličnih nekretnina

### **Prihodovna metoda**

Ova se metoda primjenjuje za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih česticama na kojima se nalaze nekretnine, gospodarsko proizvodno poslovne karakteristike sa svrhom stvaranja prihoda

### **Troškovna metoda**

Primjenjuje se za utvrđivanja vrijednosti izgrađenih katastarskoj čestica na kojima se nalaze zgrade javnih namjena i druge građevine koje svojim oblikovanjem i namjenom nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda ili koje svojim obilježjima nisu usporedive sa drugim nekretninama.Ova se metoda primjenjuje i kod procjene vrijednosti šteta na objektima i nedostataka na izgrađenim građevinama ili kod naknadnih ulaganja u građevine.

Kod odabira metode , preporuča se radi potvrđivanja tržišne vrijednosti i ukoliko je to moguće, uz glavnu odabranu metodu koristiti i potpurnu metodu , koja služi kao pokazatelj ispravno korištene glavne metode.

U ovom slučaju, kod određivanja tržišne vrijednosti nekretnine, neizgrađenog zemljišta, odabrana je poredbena metoda radi mogućnosti usporedivosti transakcija u neposrednoj lokacije , ukoliko postoje.

Moguće je koristiti i Plan uprosječenih vrijednosti, ukoliko egzistira i ako ga je moguće prijenjivati u ovom slučaju..

## 8.UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA POREDBENOM METODOM

### **Vrijednost nekretnine poredbenom metodom**

Sukladno čl.4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajnih okolnosti. Utjecaj neuobičajnih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitetnog izjednačenja.

Promatrane poredbene transakcije/nekretnina su u blizini procjenjivane, sličnih karakteristika, u istom cijenovnom blok Prije međuvremenskog izjednačavanja moguće je gruba eliminacija transakcije koje odskaču svojim neuobičajnim okolnostima ( ukoliko postoje )



## PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Grad Dugo Selo ne posjeduje arhivu kupoprodajnih ugovora, pa se od službe za vrednovanje nekretnina ne mogu se zatražiti podaci o transakcijama nekretninama sličnih obilježja, no sudskim vještacima i procjeniteljima nekretnina omogućen je pristup u eNekretnine.

Uz opravdani interes podaci o kupoprodajnim cijenama mogu se pribavljati iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje navode jedinice lokalne i područne samouprave osnovane sukladno općim aktima predstavničkog tijela. Opravdani interes za pribavljane navedenih podataka imaju pravosudna i upravna tijela te ovlašteni sudski vještaci i procjenitelji u svrhu izrade procjendbenih elaborata.

Ovlašteni sudski vještaci također imaju pristup aplikaciji eNekretnine iz koje mogu pregledavati transakcije

Kod prikupljanja podataka se postupilo na način da se tražna vrijednost određivala iz najmanje tri kupoprodajne cijene/transakcije poredbenih nekretnina. Prilikom izrade elaborata korišteni su slijedeći propisani ulazni podaci: vrijednost nekretnine, vrsta nekretnine, opis nekretnine, njena površina, lokacija, katnost i datum prodaje.

U analizi korištenih ulaznih podataka primijenjeno je pravilo, koje govori da ako se na području na kojem je smještena promatrana/procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena, tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajni ugovori / transakcije iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajno odstupanje odnose se na pojedinačno odstupanje kupoprodajnih cijena od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog odnosno 40 % po provedenom interkvalitetnom izjednačenju.

Napravljena je analiza kakvoće na način da korištene poredbene cijene sa svojom obilježjima karakteristike nekretnine dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima promatrane nekretnine, ako razlike u korištenju dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

Kriterij za odabir su bili takvi da karakteristike poredbenih kupoprodajnih cijena budu najbliže karakteristikama promatrane nekretnine uz zadovoljenje naznačenih pravila.

### Cjenovni blok DUGO SELO- GRAĐEVINSKO 2

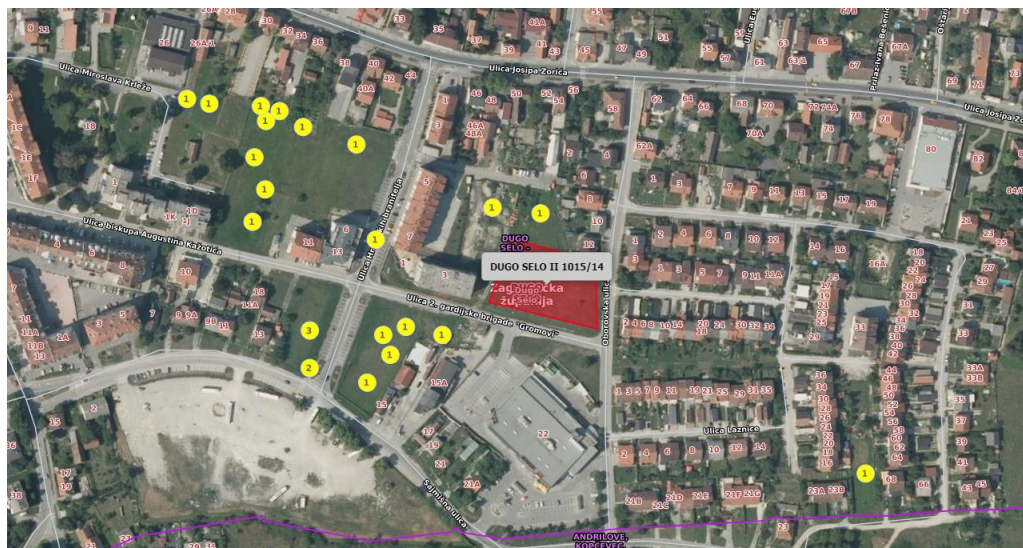


Plan približnih vrijednosti, građevinsko zemljište 01.01.2023.  
Cjenovni blok DUGO SELO- GRAĐEVINSKO 2 = 64,43 €/m<sup>2</sup>

Kako je područje cjenovnog bloka, u ovom slučaju dosta veliko i obuhvaća veliki dio grada, nije moguće realno utvrditi vrijednost promatranog zemljišta, koje se nalazi u vrlo atraktivnoj lokaciji, a u blizini k.č.br.1015/14 postoji relativno veliki broj transakcija, koje uspoređivanjem mogu dati ispravniju vrijednost, nego primjena uprosječne vrijednosti.



## Pronađene transakcije , u neposrednoj blizini procjenjivane parcele



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoznajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZNC	1594776
Datum prijave	20.11.2023
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PU (PU)	3066099
Vrsta upravnika	KP - KUPORODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	16.08.2023
Površina u grmlju	1.403,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.396.642,50
Vrijednost nekretnosti (EUR)	283.000,00
Datum ugovora	24.07.2023
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoznajne brlj vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjaj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavljeno	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijeloviti blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Prihvatiti namjenu cjenovnog bloka	GP - IZDARAVANJE IZD. GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NABEJA

08/2023 = 185 €/m<sup>2</sup>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoznajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZNC	140796
Datum prijave	20.11.2023
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PU (PU)	442876
Vrsta upravnika	KP - KUPORODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	18.03.2021
Površina u grmlju	1.390,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	90.874,88
Vrijednost nekretnosti (EUR)	130.000,00
Datum ugovora	22.03.2021
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoznajne brlj vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjaj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavljeno	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijeloviti blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Prihvatiti namjenu cjenovnog bloka	GP - IZDARAVANJE IZD. GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NABEJA

03/2021 = 93 €/m<sup>2</sup>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoznajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZNC	1594776
Datum prijave	20.11.2023
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PU (PU)	3066099
Vrsta upravnika	KP - KUPORODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	16.08.2023
Površina u grmlju	1.403,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	804.140,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	123.000,00
Datum ugovora	08.12.2022
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoznajne brlj vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjaj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavljeno	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijeloviti blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Prihvatiti namjenu cjenovnog bloka	GP - IZDARAVANJE IZD. GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NABEJA

12/2022 = 84 €/m<sup>2</sup>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoznajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZNC	1578674
Datum prijave	20.11.2023
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PU (PU)	4040103
Vrsta upravnika	KP - KUPORODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	24.03.2021
Površina u grmlju	2.203,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	3.306.377,52
Vrijednost nekretnosti (EUR)	440.000,00
Datum ugovora	17.12.2021
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoznajne brlj vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjaj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavljeno	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijeloviti blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Prihvatiti namjenu cjenovnog bloka	GP - IZDARAVANJE IZD. GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NABEJA

12/2021 = 200 €/m<sup>2</sup>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoznajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZNC	1594776
Datum prijave	20.11.2023
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PU (PU)	3066099
Vrsta upravnika	KP - KUPORODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	16.08.2023
Površina u grmlju	1.403,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.808.807,79
Vrijednost nekretnosti (EUR)	221.494,45
Datum ugovora	31.10.2023
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoznajne brlj vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjaj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavljeno	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cijeloviti blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Prihvatiti namjenu cjenovnog bloka	GP - IZDARAVANJE IZD. GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NABEJA

10/2023 = 208 €/m<sup>2</sup>

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoznajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZNC	1578674
Datum prijave	20.11.2023
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PU (PU)	4040103
Vrsta upravnika	KP - KUPORODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZNC-u	24.03.2021
Površina u grmlju	2.203,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	3.302.898,80
Vrijednost nekretnosti (EUR)	200.000,00
Datum ugovora	17.12.2021
<b>POREZI:</b>	
Napomena: za kupoznajne brlj vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promatranjaj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Ostavljeno	NE
Status podataka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijeloviti blok	DUGO SELO - GRAĐEVINSKO 2
Prihvatiti namjenu cjenovnog bloka	GP - IZDARAVANJE IZD. GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NABEJA

12/2021 = 131 €/m<sup>2</sup>

### Napomena :

Naznačene ugovorene vrijednosti su međuvremenski ujednačene, prema tablici na str.14 ovog elaborata, a koako su poređene nekretnine sličnog obilježja kao i procjenjivana, neće biti potrebe z akvantitativnim izjednačivanjem, sve su nekretnine po svojim obilježjima slične

### Međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanje transakcija

transakc .	datum ugovora	kupoprodajna cijena ( € )	bazni indeksna dan sklapanja ugovora ( A )	bazni indeksna dan vrednovanja ( B )	korekcijski faktor B/A	međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena ( € )	površina ( m2 )	jedinična cijena ( €/m2 )
1	16.8.2023	265.000,00	165,80	165,80	1,00	265.000,00	1.432,00	185,06
2	18.3.2021	130.000,00	115,70	165,80	1,43	186.292,13	1.399,00	133,16
3	13.3.2023	120.000,00	154,20	165,80	1,08	129.027,24	1.441,00	89,54
4	24.1.2022	440.000,00	132,30	165,80	1,25	551.413,45	2.203,00	250,30
5	10.11.2023	221.497,00	165,80	165,80	1,00	221.497,00	1.064,00	208,17
6	24.1.2022	200.000,00	132,30	165,80	1,25	250.642,48	1.528,00	164,03

Uprosječna vrijednost iznosi =  $1.030,26 / 6 = 171,71 \text{ €/m}^2$

Potrebo je „grubo „ čišćenje jer neke transakcije nisu u dozvoljenim granicama od +/- 40 % uprosječne vrijdnosti zemljišta, u ovom slučaju od 171,71 €/m2.

Eliminirat će se iz daljnjeg promatranja transakcija 3. radi najmanje jed.vrijednosti i transakcija 4. radi najveće jed. Vrijednosti, pa slijedi ;

transakc .	datum ugovora	kupoprodajna cijena ( € )	bazni indeksna dan sklapanja ugovora ( A )	bazni indeksna dan vrednovanja ( B )	korekcijski faktor B/A	međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena ( € )	površina ( m2 )	jedinična cijena ( €/m2 )
1	16.8.2023	265.000,00	165,80	165,80	1,00	265.000,00	1.432,00	185,06
2	18.3.2021	130.000,00	115,70	165,80	1,43	186.292,13	1.399,00	133,16
5	10.11.2023	221.497,00	165,80	165,80	1,00	221.497,00	1.064,00	208,17
6	24.1.2022	200.000,00	132,30	165,80	1,25	250.642,48	1.528,00	164,03

Uprosječna vrijednost sada iznosi =  $690,42 / 4 = 172,61 \text{ €/m}^2$

transakc .	datum ugovora	kupoprodajna vrijednost ( € )	površina ( m2 )	jedinična cijena ( €/m2 )	prosječna cijena (€/m2 )	odstupanje	odstupanje u %
1	16.8.2023	265.000,00	1.432,00	185,06	172,61	-0,07	7,00
2	18.3.2021	130.000,00	1.399,00	133,16	172,61	0,23	23,00
5	10.11.2023	221.497,00	1.064,00	208,17	172,61	-0,21	21,00
6	24.1.2022	200.000,00	1.528,00	164,03	172,61	0,05	5,00

Kako su sve preostale transakcije u granicama dozvoljenih odstupanja od +/- 40 % utvrđene jedinične prosječne vrijednosti , prihvaćena je prosječna jedinična vrijednost zemljišta , od 172,61 €/m2

### UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Predmetna čestica oznake k.č.br.1015/14 sa površinom od 3.136 m2  
Utvrđea jedinična vrijednost zemljištan na promatranoj lokaciji 172,61 €/m2

### Vrijednost čestice

$$3.136 \text{ m}^2 * 172,61 \text{ €/m}^2 = 541.305 \text{ €}$$

## **9.ZAKLJUČAK**

Slijedom svega navedenog, procjenjivana je nekretnina, neizgrađeno zemljište označena kao k.č.br.1015/14 k.o. Dugo selo II, u površini od 3.136 m<sup>2</sup> , na iznos od

**541.305 € ili 4.078.462,00 kn**

Prema članku 68 . st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem, pa procijenjeni iznos vrijednosti predmetnog zemljišta/nekretnine iznosi :

**541.305 € ili 4.078.000,00 kn**

**Zagreb, 01.12.2023.**

Stalni sudski vještak  
i procjenitelj nekretnina

**Ela Mihovilović Brkić, dfipl.ing.građ.**

## **10. IZJAVA PROCJENITELJA**

-Usluga pružena od strane procjenitelja obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH

- Kod izrade procjene djelovala sam kao neovisna stranka, koristeći se najbolje sa svim dostupnim podacima
- Nisam osobno zainteresirana za predmetom procjene
- Naknada primljena od strane naručitelja ni na koji način nije ovisila o zaključku o vrijednosti ove nekretnine
- Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni
- Procjena je izrađena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
- Ispunjavam potrebnu stručnu spremu i imam sva ovlaštenja za obavljanje ove djelatnosti

-Pri izradi ovog elaborata djelovala sam samostalno, bez usluga treće strane

**Zagreb,01.12.2023.**

**Stalni sudski vještak za građevinstvo  
i procjenitelj nekretna**

**Ela Mihovilović Brkić, dipl.ing.građ.**