

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ISPRAVAK



POSLOVNI BROJ:	157-1/2023
SVRHA	Za potrebe rješavanja imovinskopravnih odnosa – prodaja nekretnine
NARUČITELJ	NOVAK NEKRETNINE j.d.o.o. za graditeljstvo i usluge, u stečaju, Selnica, Ulica Zrinskih 43, OIB: 03774133506
ELABORAT	Utvrdjivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan, pravo građenja upisano u zk.ul. 2506 k.o. Hrastovljan, na adresi Hrastovljan 92
Dan vrednovanja procjene:	23. svibnja 2024.

Sadržaj

1.	UVOD	3
2.	SAŽETAK	4
3.	Metoda procjene	5
3.1.	Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	5
3.2.	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode	5
3.3.	Obrazloženje za odabir metode.....	6
4.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	7
4.1.	STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U Q3 i Q4 2022.g.....	7
4.2.	PROJEKCIJA STANJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U Q1 i Q2 2023.g.....	7
5.	Opći podaci.....	9
5.1.	Lokacija.....	9
5.2.	Izvod iz prostorno planske dokumentacije.....	11
5.3.	Zemljišnoknjižni podaci	13
5.4.	Katastarski podaci	18
5.5.	Uporabna dozvola.....	21
5.6.	Projektna dokumentacija	22
5.7.	Komentar legaliteta	28
6.	TEHNIČKI OPIS	29
7.	Procjena vrijednosti nekretnine.....	30
8.	PRILOZI	30
8.1.	Prilog br. 1: fotodokumentacija	31
8.2.	Prilog br. 2; Iskaz površina.....	35
8.3.	Prilog br. 3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine	37
9.	MIŠLJENJE.....	48
10.	IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI.....	49
11.	IMENOVANJE	50

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, zatražena je izrada procjene vrijednosti nekretnine u naravi poslovna zgrada i pravo građenja u Hrastovljanu 92, upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 534, kč.br. 148/2, k.o. Hrastovljan, pravo građenja upisano u zk.ul. 2506 k.o. Hrastovljan.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata radi procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 15. 11. 2023. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

TRŽIŠNE - tržne vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja

UTVRĐIVANJE PRAVA GRAĐENJA

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 20.05.2024.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Dana 15. studenog 2023. godine izvršila sam očevid na licu mjesta u Hrastovljanu 92, te sam nakon uzimanja potrebnih podataka, utvrdila kako slijedi u Nalazu i mišljenju.

2. SAŽETAK

Podaci		Zabilježba	
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE			
Adresa nekretnine		Hrastovljan 92, općina Martijanec, Varaždinska županija	
Vrsta nekretnine		Poslovna zgrada - dječji vrtić	
zk.ul.br.		534, pravo građenja 2506	
zk.č.br.		148/2	
k.o.		Hrastovljan	
Posjedovni list broj		1306	
k.č.br.		148/2	
k.o.		Hrastovljan	
Površina zemljišta		2870,00 m2	
Površina kuće (KVP)		314,89 m2	
Sadašnja tržišna vrijednost prava građenja katastarske čestice broj 148/2, k.o. Hrastovljan		280.000,00 €	
Legalitet		DA	
Građevinska dozvola		Nije dano na uvid	
Akt za uporabu građevine		Nije dano na uvid	
Rješenje o izvedenom stanju		Nije dano na uvid	
Neposredan pristup javnom putu		NE, upisana stvarna služnost	
Usklađenost katastra i gruntovnice sa stanjem u naravi		DA	
Godina izgradnje		2015	
Procjenu izradio		Tvrtka	CMK-consulting d.o.o.
		Procjenitelj	Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen d.i.g.
Datum izrade		23. svibnja 2024.g.	

3. Metoda procjene

3.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

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. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

3.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

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.

3.3. Obrazloženje za odabir metode

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primjenjuje se poredbena metoda za izračun vrijednosti predmetnog zemljišta i troškovna metoda za procjenu vrijednosti objekta, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu.

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se u slučaju potrebe za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s dobivenom zbirkom kupoprodajnih cijena, a koje transakcije su dostupne i u bazi podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

4. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

4.1. STANJE NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U Q3 i Q4 2022.g.

Stanje na tržištu nekretnina u Q3 i Q4 2022.g. obilježeno je daljnim rastom, koje je posebno izraženo u segmentu stambenih nekretnina. U prvoj polovici godine proveden je još jedan krug natječaja državnog subvencioniranja stambenih nekretnina sa rekordnim brojem prijava. U stambenom segmentu nastavljen je i proces polarizacije cijena između vrijednih nekretnina u Zagrebu i Jadranskoj obali u odnosu na cijena u unutrašnjosti.

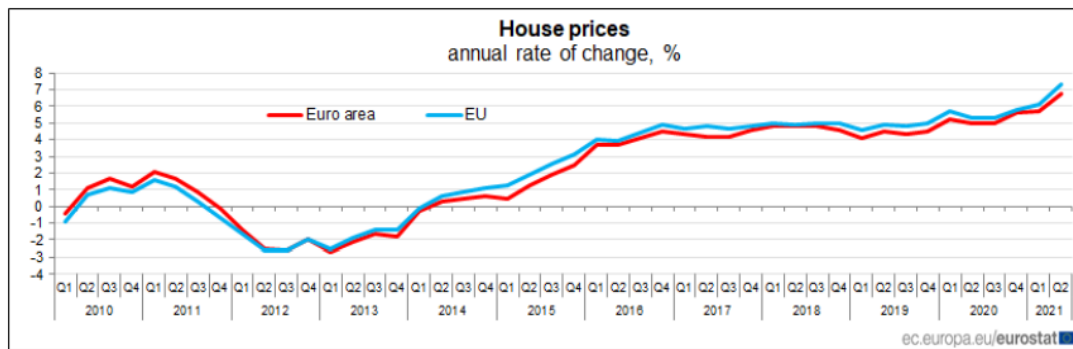
Razvojni projekti i projekti u izgradnji pod snažnim su pritiskom inflatornih kretanja i posljedičnog povećanja cijena građevinskih radova, čiji uzroci leže u globalnim utjecajima (pandemija i poremećaj u opskrbnim lancima, sigurnosno stanje na istoku EU) i lokalnim, za RH specifičnim, problemima (obnova od potresa, manjak radne snage). Ipak, ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do svibnja 2022.g. veći je za 7,2% u odnosu na usporedivo razdoblje 2021.g.

4.2. PROJEKCIJA STANJA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U Q1 i Q2 2023.g.

Buduće stanje na tržištu nekretnina u RH pod snažnim je utjecajem globalnih inflatornih kretanja, kojim je građevinski sektor naročito izložen. Porast cijena građevinskim materijala čini financiranje mnogih razvojnih projekata tržišno neisplativima, te se stoga očekuje primjetno smanjenje aktivnosti građevinskog sektora.

Makroekonomske mjere Republike Hrvatske, kao i ostalih članica EU, usmjerene na ograničenje inflacije zasigurno će utjecati i na kamatne stope kod financiranja stambenih kredita, kao i na opću kreditnu sposobnost stanovništva.

Ipak, s obzirom na najavu još jednog kruga natječaja za subvencionirane stambene kredite u Q1 2023, i preliminarnim izvještajima o rekordnoj turističkoj sezoni, mišljena smo da će stanje na tržištu nekretnina ostati stabilno u prvoj polovici 2023.g.



1

¹ Izvori:

- 1) Makroekonomska kretanja i prognoze HNBA, godina VII · broj 12 · srpanj 2022.
- 2) Državni zavod za statistiku, DZS, Izdane građ. dozvole, GRAD-2022-3-1/5
- 3) Eurostat, Euroindicators, 82/2022 - 19 July 2022

5. Opći podaci

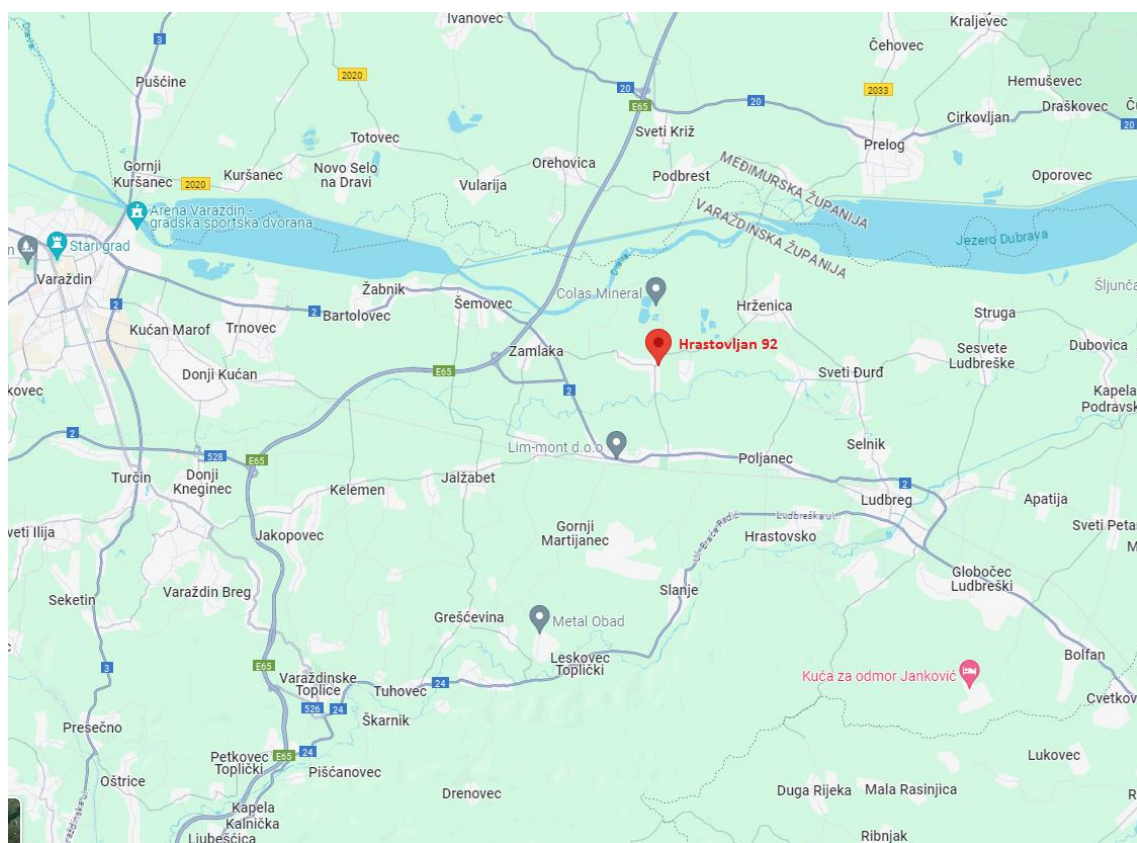
5.1. Lokacija

Procjenjivana nekretnina, poslovna zgrada – dječji vrtić i zemljište nalazi se u Hrastovljanu 92, općina Martijanec, Varaždinska županija.

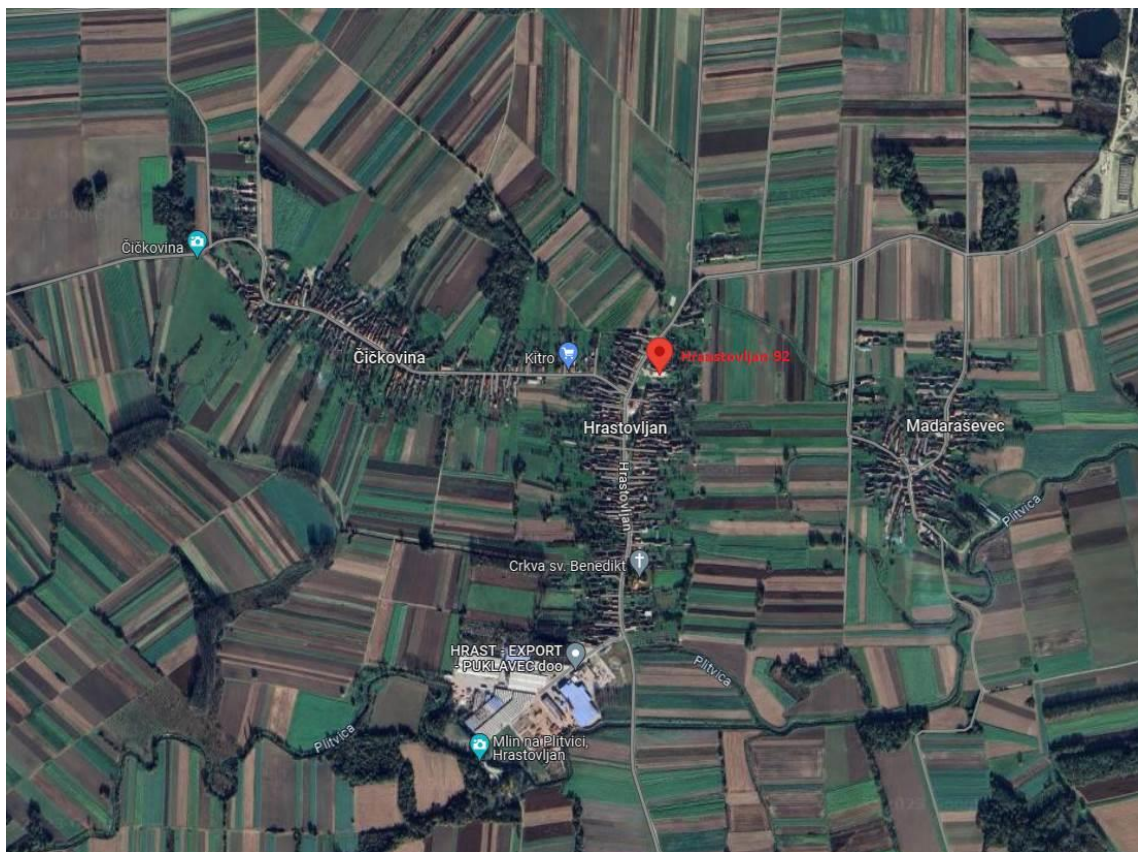
Lokacija nekretnine je cca 15 km istočno od užeg centra grada Varaždina kao županijskog središta, te cca 8 km zapadno od užeg središta grada Ludbrega.

Nekretnina se nalazi u ruralno definiranom i osmišljenom dijelu a koji karakterizira većim dijelom samostalna stambena izgradnja. Svi važniji sadržaji locirani su u gradu Varaždinu i Ludbregu.

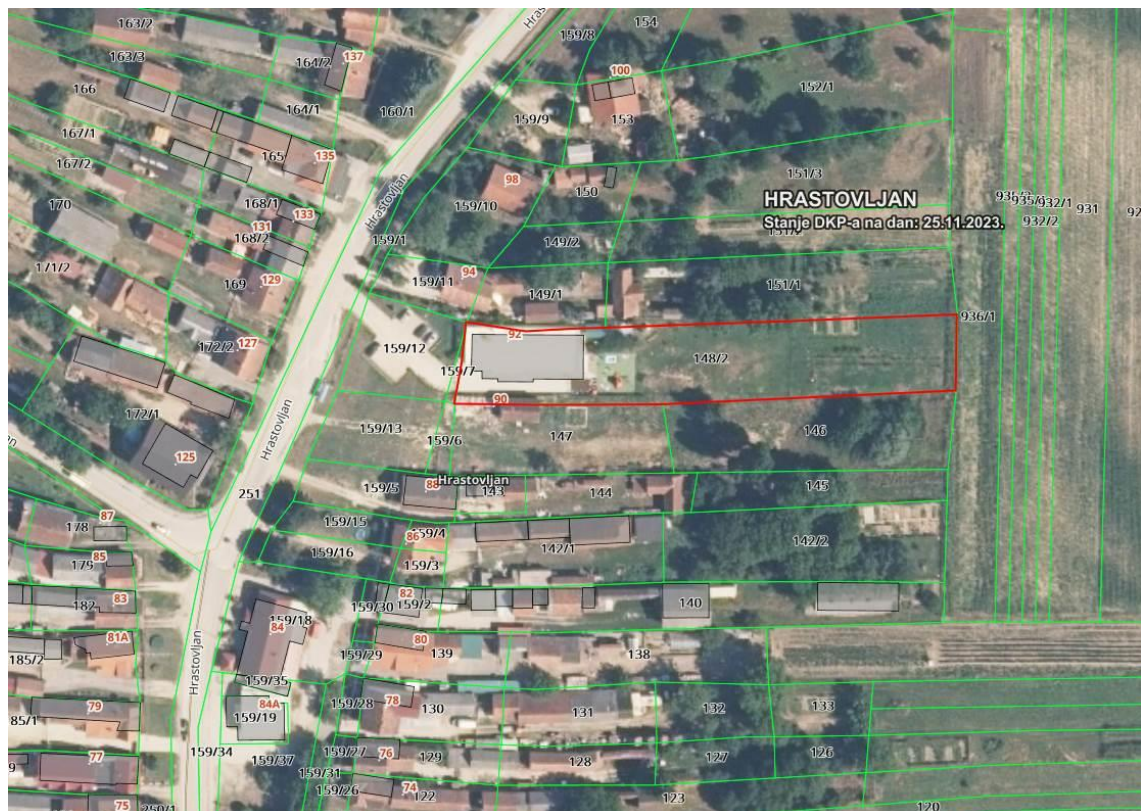
Lokacijski je nekretnina prosječno pozicionirana. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



Lokacija u odnosu na šire područje

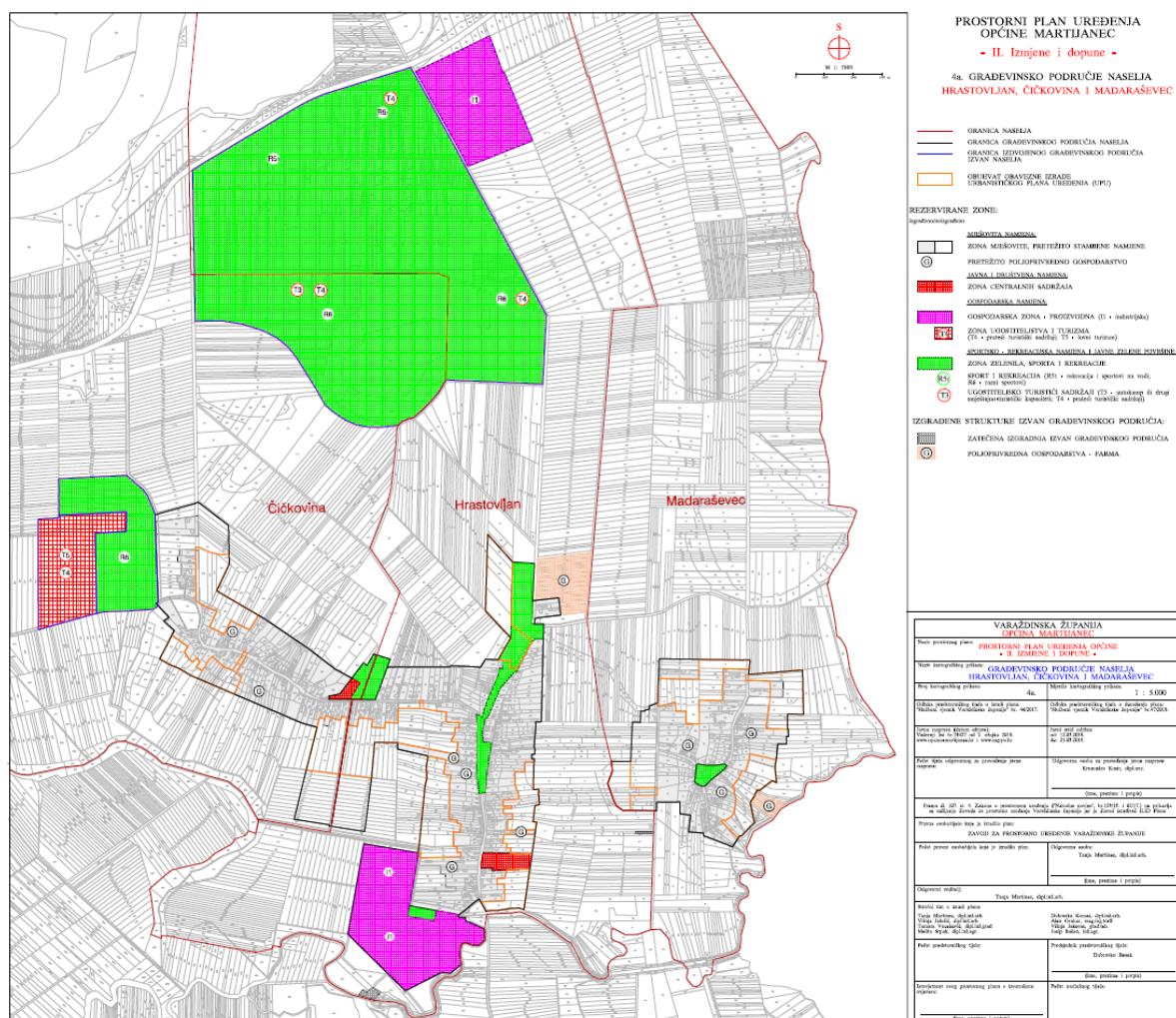


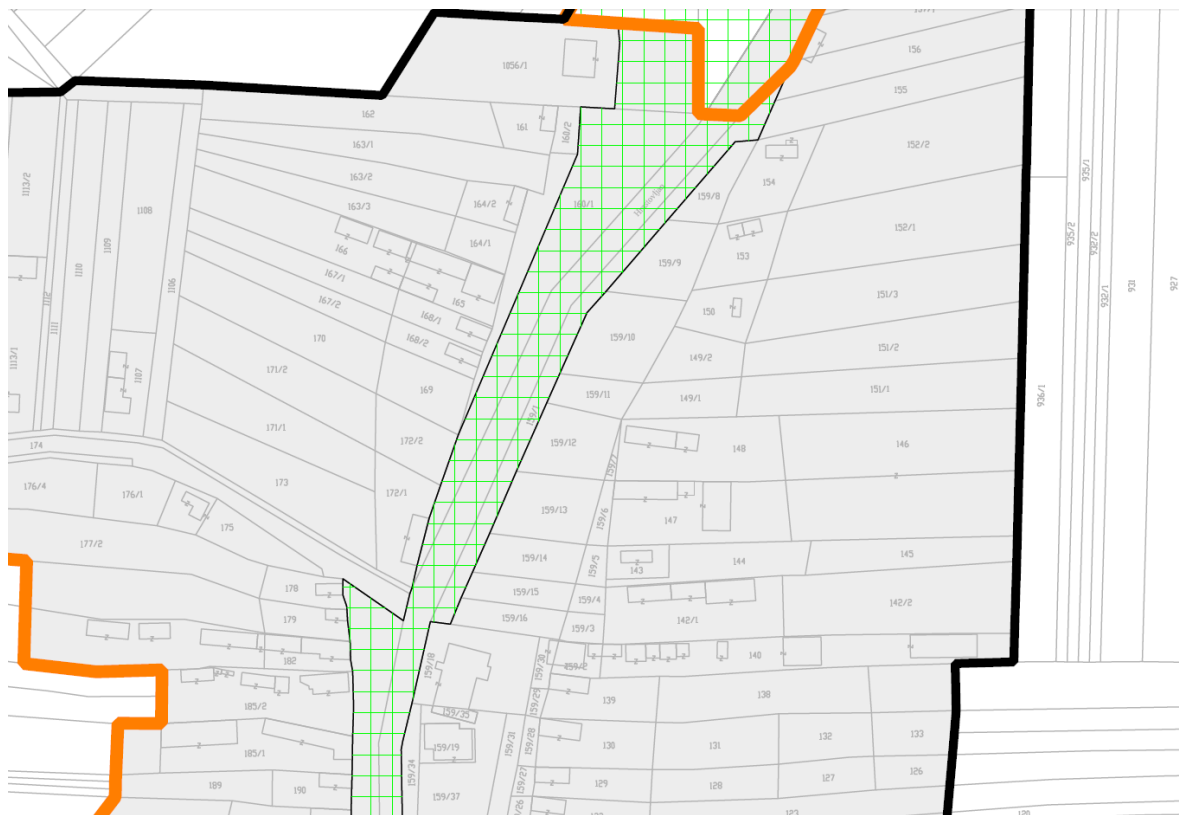
Lokacija u odnosu na uže područje



Prikaz kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan na karti Geoportal DGU

Prema prostornom plan uređenja Općine Martijanec ("Službeni vjesnik Varaždinske županije" br. 19/03., 02/13., 47/18., 59/18. – pročišćeni tekst, 55/22. i 83/22. – pročišćeni tekst), predmetna procjenjivana čestica kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan nalazi se unutar građevinskog područja naselja zona mješovite namjene, pretežito stambene – izgrađeni dio.



**REZERVIRANE ZONE:**

izgrađeno/neizgrađeno

MJEŠOVITA NAMJENA:

ZONA MJEŠOVITE, PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE



PRETEŽITO POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO

JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA:

ZONA CENTRALNIH SADRŽAJA

GOSPODARSKA NAMJENA:

GOSPODARSKA ZONA - PROIZVODNA (I1 - industrijska)

ZONA UGOSTITELJSTVA I TURIZMA
(T4 - prateći turistički sadržaji; T5 - lovni turizam)SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA I JAVNE ZELENE POVRŠINE:

ZONA ZELENILA, SPORTA I REKREACIJE

SPORT I REKREACIJA (R51 - rekreacija i sportovi na vodi;
R6 - razni sportovi)UGOSTITELJSKO TURISTIČKI SADRŽAJI (T3 - autokamp ili drugi
smještajno-turistički kapaciteti; T4 - prateći turistički sadržaji)

5.3. Zemljišnoknjižni podaci

Predmetna čestica kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan je upisana u izvadak iz zemljišne knjige općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Ludbreg, zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 26.11.2023. 09:11

Katastarska općina: 316776, HRASTOVLJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3127/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 534

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	148/2	HRASTOVLJAN			2870	
		DVORIŠTE			2497	
		POSLOVNA ZGRADA, Hrastovljan, HRASTOVLJAN 92			373	
		UKUPNO:			2870	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.09.2015.g. pod brojem Z-6170/2015	
6.1	ZABILJEŽBA, PRENESEN SLIJEDEĆI UPIS: Zaprimljeno 29.11.2013. broj Z-2405/13 Temeljem čl. 268.a. Zakona o izmjenama i dopunama zakona o prostornom uređenju i gradnji (N.N.br.90/11) zabilježuje se da je za upis Kuće 92, na čkbr. 148/1, priloženo Uvjerena o vremenu građenja, Upravnog odjela za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Ludbreg, Klasa: 361-08/12-01/13, Urbroj: 2186/1-09-12-3-DP od 10.02.2012. godine.	
	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-9022/2016	
7.1	UGOVOR O USPOSTAVLJANJU SLUŽNOSTI PUTA 05.06.2015, ANEKS UGOVORU O USPOSTAVLJANJU SLUŽNOSTI PUTA 01.07.2016, uknjižba uspostave služnosti puta na poslužnim nekretninama čkbr. 159/7 i 159 /12 u zk.ul.br. 2429 k.o. iste, za korist povlasnih nekretnina čkbr. 148/2 u zk.ul.br. 534 k.o. iste, tako da put prolazi dijagonalno preko poslužnih nekretnina od krajnjeg sjeverozapadnog dijela do krajnjeg jugosjevernog dijela u širini od šest metara, prema nacrtu iz Glavnog projekta, koji prileži Ugovoru.	
8.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-9022/2016	
	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist k.č. 148/2 na teret k.č. 159/12, 159/7 u zk.ul 2429	
	Zaprimljeno 04.07.2017.g. pod brojem Z-8654/2017	
9.2	ZABILJEŽBA, OBAVIJEST ISPOSTAVE ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG KLASA:UP/I-932-07/17-02/48 URBROJ:541-14-02-01/7-17-4 31.05.2017, zabilježuje se da je za poslovnu zgradu od 373 m2 u katastarskom operatu priložena pravomoćna Uporabna dozvola Klasa:UP/I-361-05/17-01/000004,Urbroj:2186/1-06-3/6-17-0007 od 15.05.2017.g. izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije,Ispostava Ludbreg	na 9.1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316776, HRASTOVLJAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 534

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Vlasnički dio: 1/1		
NOVAK DUBRAVKA, OIB: 93082990354, MEĐGAJE 22, MAČKOVEC 40000 ČAKOVEC		
6.2	Zaprimljeno 10.02.2023.g. pod brojem Z-3127/2023	na 6 (1.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 6 ST-18/2023-16 TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU 10.02.2023		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 14.07.2015.g. pod brojem Z-3846/2015		
UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 2506, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 14.07.2015, radi izgradnje poslovnog prostora za dječji vrtić, na rok od 30 godina			
4.			
4.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-9034/2016	1.450.000,00 KN	
UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI I PRAVU GRAĐENJA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 10.06.2016, radi osiguranja novčane tražnine po osnovi Ugovora o kreditu broj DPOC-D-129/2016 od 02.06.2016. godine u iznosu od 1.450.000,00 kuna (miliončetiristopedesettisućakuna), uvećano za kamatnu stopu od 2 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DPOC-D-129/16 i predmetnom Sporazumu, za korist:			
HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.11.2023.

Pravo građenja upisano u izvadak iz zemljišne knjige općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Ludbreg, zk.ul. 2506 k.o. Hrastovljan.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 26.11.2023. 09:11

Katastarska općina: 316776, HRASTOVLJAN

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3127/2023
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2506

PRAVO GRAĐENJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	hvat	m2	
1.1		PRAVO GRAĐENJA, u zk.ul 534				vezano na

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Udio prava građenja: 1/1		
NOVAK NEKRETNINE J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03774133506, ULICA ZRINSKIH 43, SELNICA 40313 SVETI MARTIN NA MURI		
1.2	Zaprimljeno 10.02.2023.g. pod brojem Z-3127/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: 6 ST-18/2023-16 TRGOVAČKOG SUDA U VARAŽDINU 10.02.2023	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-9034/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTI I PRAVO GRAĐENJA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 10.06.2016, radi osiguranja novčane tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj DPOC-D-129/2016 od 02.06.2016. godine u iznosu od 1.450.000,00 kuna (miliončetiristopedesettisućakuna), uvećano za kamatnu stopu od 2 % godišnje, koja je promjenjiva temeljem Odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu promjenjivu sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo sve sukladno Ugovoru o kreditu broj DPOC-D-129/16 i predmetnom Sporazumu, za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, TRG JOSIPA JURJA STROSSMAYERA 9, 10000 ZAGREB	1.450.000,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.11.2023.

Stvarna služnost na teret kč.br. 159/12 i 159/17 k.o. Hrastovljan koje su upisane u izvadak iz zemljišne knjige općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižni odjel Ludbreg, zk.ul. 2429 k.o. Hrastovljan.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL LUDBREG
Stanje na dan: 26.11.2023. 09:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316776, HRASTOVLJAN

Broj ZK uložka: 2429

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13714/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2/11	HRASTOVLJAN ZGRADA DVORIŠTE			1831 255 1576	Pripis iz uložka 1945
2.	2/12	LIVADA U HRASTOVLJANU			971	Pripis iz uložka 1945
3.	159/7	PAŠNJAK U MJESNOJ RUDINI		12		Pripis iz uložka 1945
4.	159/8	PAŠNJAK U MJESNOJ RUDINI		90		Pripis iz uložka 1945
5.	159/12	PAŠNJAK U MJESNOJ RUDINI		168		Pripis iz uložka 1945
6.	160/1	PAŠNJAK U MJESNOJ RUDINI			2762	Pripis iz uložka 1945
7.	250/1	PAŠNJAK U HRASTOVLJANU			3430	Pripis iz uložka 1945
8.	250/5	PAŠNJAK U HRASTOVLJANU			28	Pripis iz uložka 1945
		UKUPNO:		270	9022	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA MARTIJANEC, OIB: 67582103920, VARAŽDINSKA ULICA 64, MARTIJANEC 42230 LUDBREG	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 316776, HRASTOVLJAN

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2429

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 01.07.2016.g. pod brojem Z-9022/2016		
	<p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 159/7, 159/12 u korist k.č. 148/2 u zk. ul 534, UGOVOR O USPOSTAVLJANJU SLUŽNOSTI PUTA 05.06.2015, ANEKS UGOVORU O USPOSTAVLJANJU SLUŽNOSTI PUTA 01.07.2016, uknjižba uspostave služnosti puta na poslužnim nekretninama čkbr. 159/7 i 159/12 u zk.ul.br. 2429 k.o. iste, za korist povlasnih nekretnina čkbr. 148/2 u zk.ul.br. 534 k.o. iste, tako da put prolazi dijagonalno preko poslužnih nekretnina od krajnjeg sjeverozapadnog dijela do krajnjeg jugosjevernog dijela u širini od šest metara, prema nacrtu iz Glavnog projekta, koji prileži Ugovoru.</p>		
2.			
2.1	Zaprimljeno 19.09.2019.g. pod brojem Z-13307/2019		
	<p>UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST – NEPRAVILNA SLUŽNOST, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA NEPRAVILNE SLUŽNOSTI OVJEREN PO JAVNOM BILJEŽNIKU KRUNI RADAŠIČU IZ LUDBREGA, BROJ:OV-5696/2019 09.08.2019, pravo služnosti radi građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda-sustav odvodnje Općine Martijanec, 2.skupine, (Lokacijska dozvola:Klasa:UP/I- 350-05/18-01/000003, Urbroj:2186/1-06-3/2-18-0012,Ludbreg,26.07.2018.),a sve prema Glavnom projektu (oznaka projekta: EKO-473/P-18,glavni projektant:Dorian Jurić,mag.ing. aedif.) i to na: - kčbr. 160/1 pašnjak u Mjesnoj rudini 2762 m2 , u površini od 253,3 m2 -kčbr. 250/1 pašnjak u Hrastovljanu 3430 m2, u površini od 459,5 m2 za korist:</p> <p>VARKOM D.O.O., OIB: 39048902955, TRG BANA JELAČIĆA 15, 42000 VARAŽDIN</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.11.2023.

5.4. Katastarski podaci

Predmetna čestica kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan je upisana u prijepis posjedovnog lista br. 1306 k.o. Hrastovljan, područnog ureda za katastar Varaždin, odjel Ludbreg.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA
LUDBREG

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.11.2023. 09:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HRASTOVLJAN (Mbr. 316776)

Posjedovni list: 1306

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DUBRAVKA NOVAK, SELNICA, ZRINSKIH 43 (VLASNIK)	93082990354

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		148/2	HRASTOVLJAN	2870	9		Pravo građenja upisano u posjedovni list broj 1328
			POSLOVNA ZGRADA, Hrastovljan, HRASTOVLJAN 92	373			
			DVORIŠTE	2497			
Ukupna površina katastarskih čestica				2870			

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

Kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan prikazana na kopiji katastarskog plana.



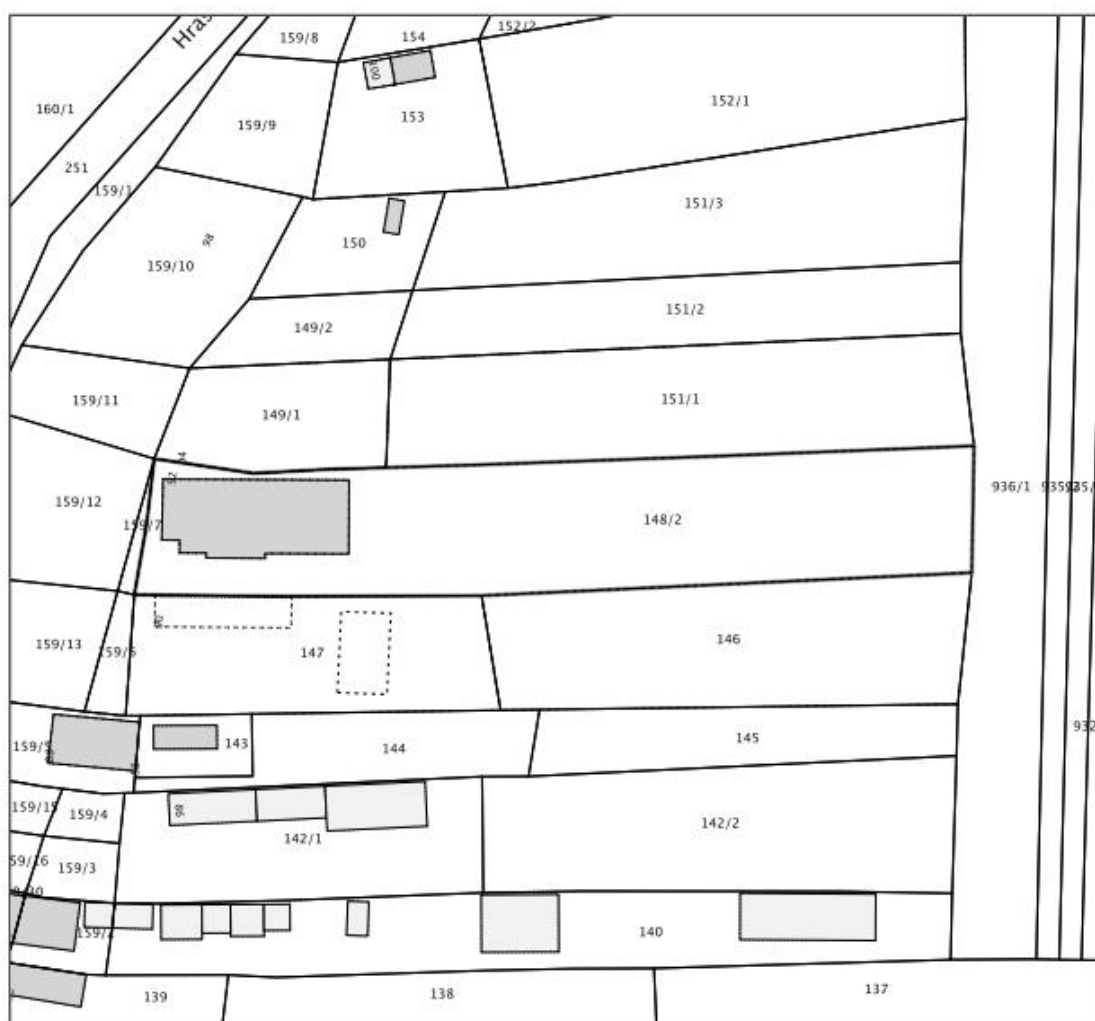
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA LUDBREG

Stanje na dan: 26.11.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. HRASTOVLJAN
k.č.br.: 148/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



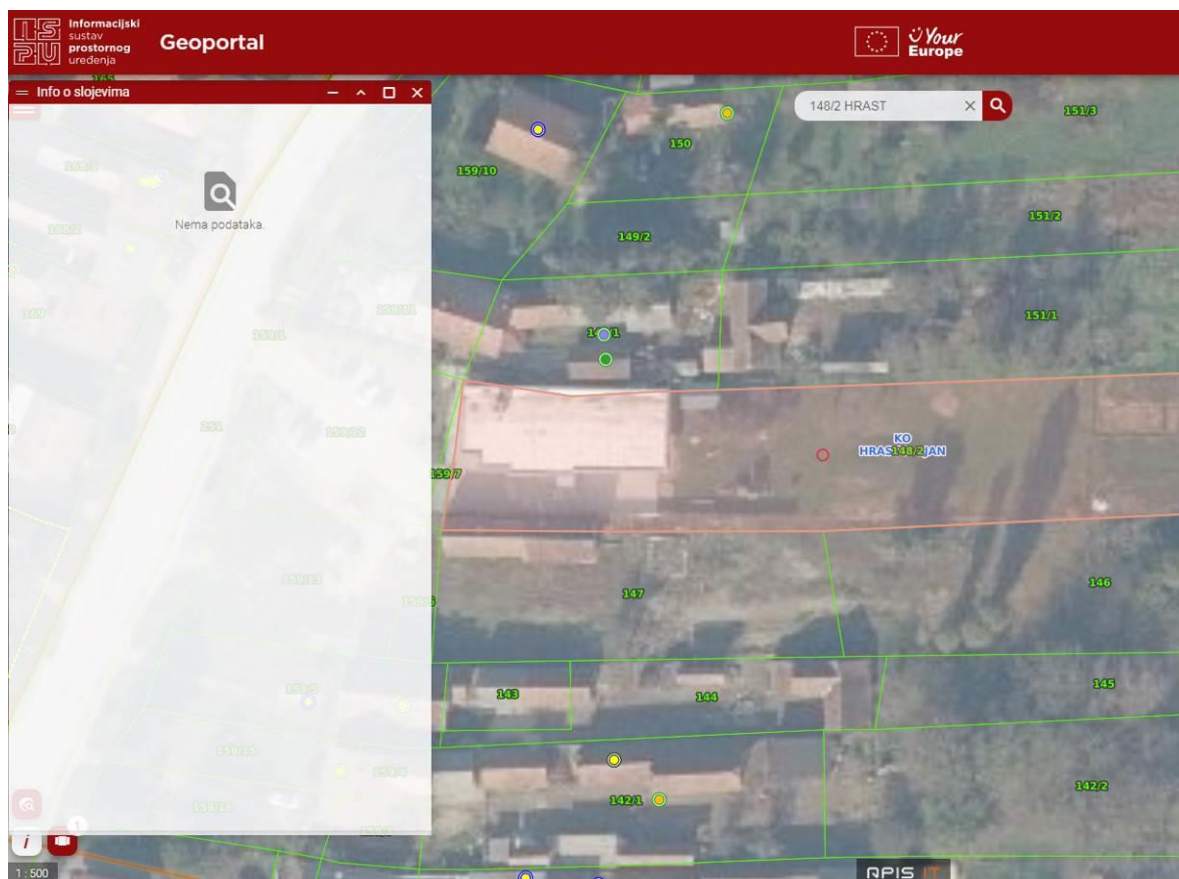


5.5. Uporabna dozvola

Uporabna dozvola Klasa:UP/I-361-05/17-01/000004,Urbroj:2186/1-06-3/6-17-0007 od 15.05.2017.g izdana od Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Varaždinske županije, Ispostava Ludbreg.

Podatak o postojanju uporabne dozvole za predmetnu zgradu je preuzet iz zabilježbe upisana u izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan.

Uvidom u informacijski sustav prostornog uređenja <https://ispu.mgipu.hr/#/> Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja za predmetnu česticu 148/2 k.o. Hrastovljan nema evidentiranih podataka.



5.6. Projektna dokumentacija

Na uvid je dan Glavni projekt koji je sastavni dio Građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/15-01/004 urbroj: 2186/1-06-3/1-15-09 izdane u Ludbregu od 23.04.2015.g.

"SLUNJSKI" d.o.o. Projektiranje, stručni nadzor, konzalting, inženjering i sudsko vještačenje Varaždin, Braće Stokan 6, tel. 042/321-311, 098/232-577 OIB: 06571570283	
Investitor:	DUBRAVKA NOVAK, Zrinskih 43, Selnica 93082990354
Građevina:	DJEČJI VRTIĆ „DUDA“
Br. projekta:	30/IX-2014
Zajednička oznaka projekta:	DN-30/14
Lokacija:	Hrastovljan br.92, kat.čest.br.148/1,148/2, k.o.Hrastovljan

Prostor za ovjenu nadležnog tijela za izdavanje dozvole


OVAJ GLAVNI PROJEKT JE SASTAVNI DIO GRAĐEVINSKE DOZVOLE

KLASA: UP/I-361-03/15-01/004

URBROJ: 2186/1-06-3/1-15-09

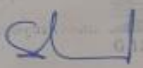
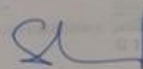
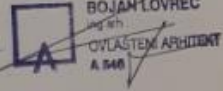
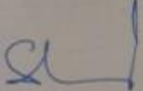
Ludbreg, 23. 04. 2015. godine

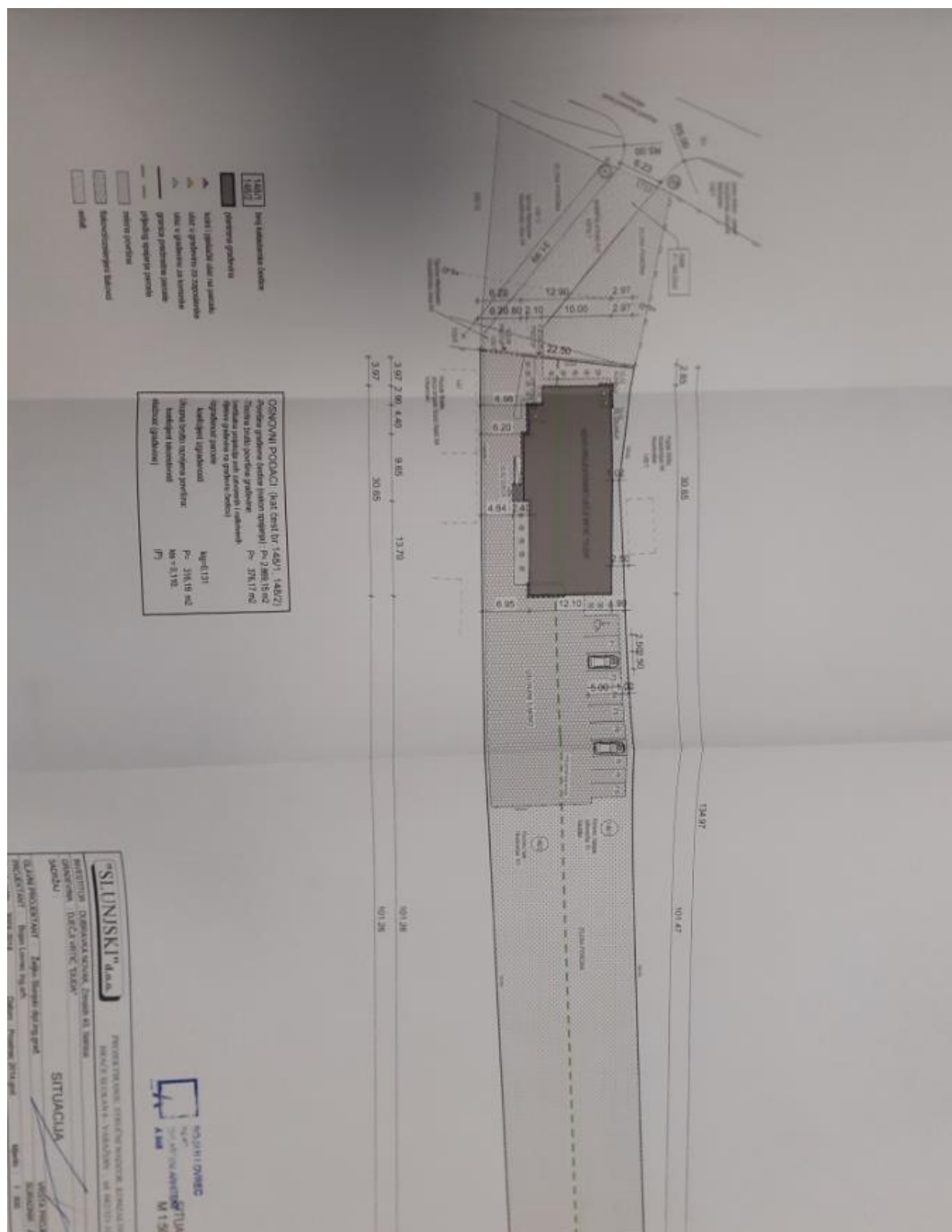
Ovlaštena osoba

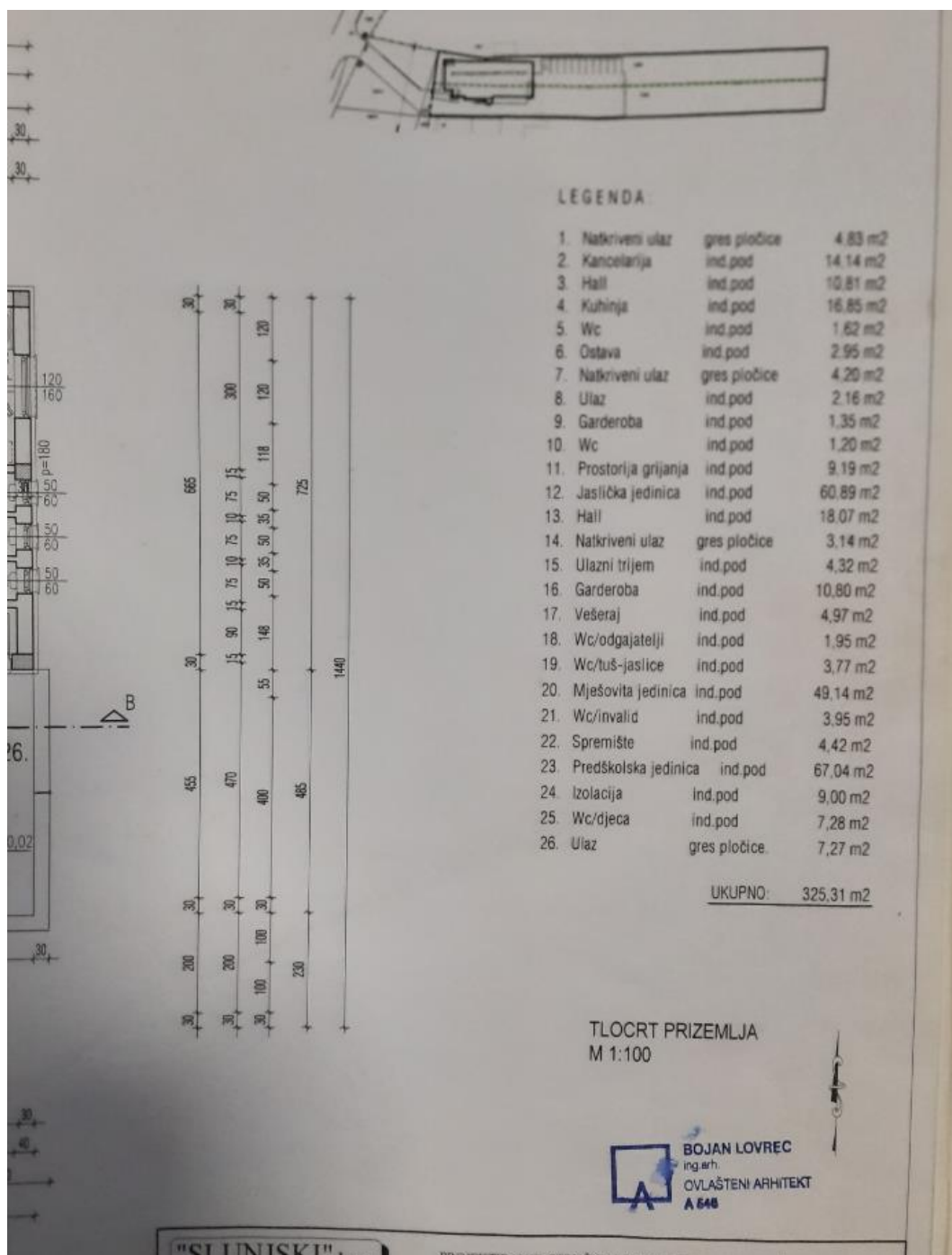


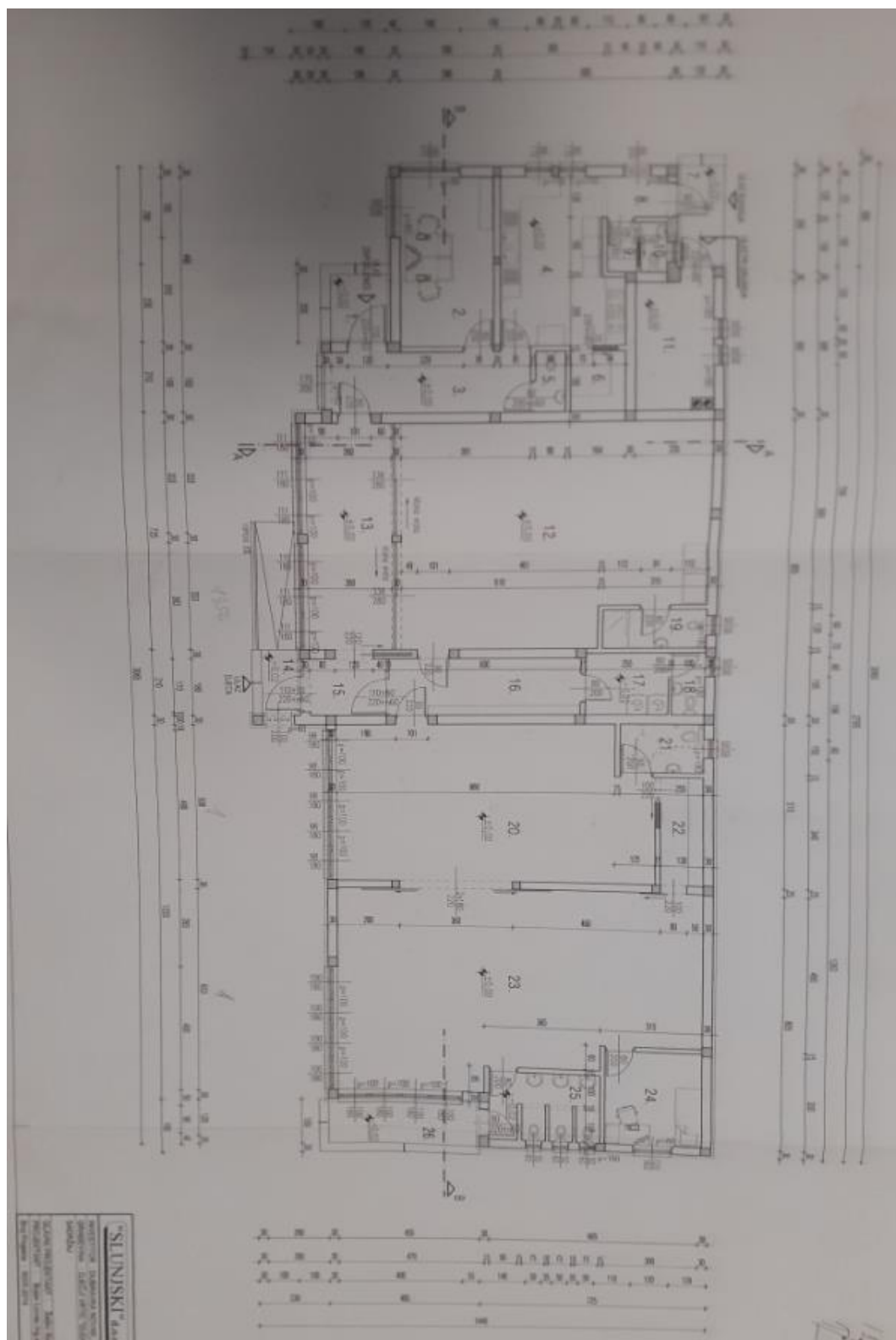
GLAVNI PROJEKT

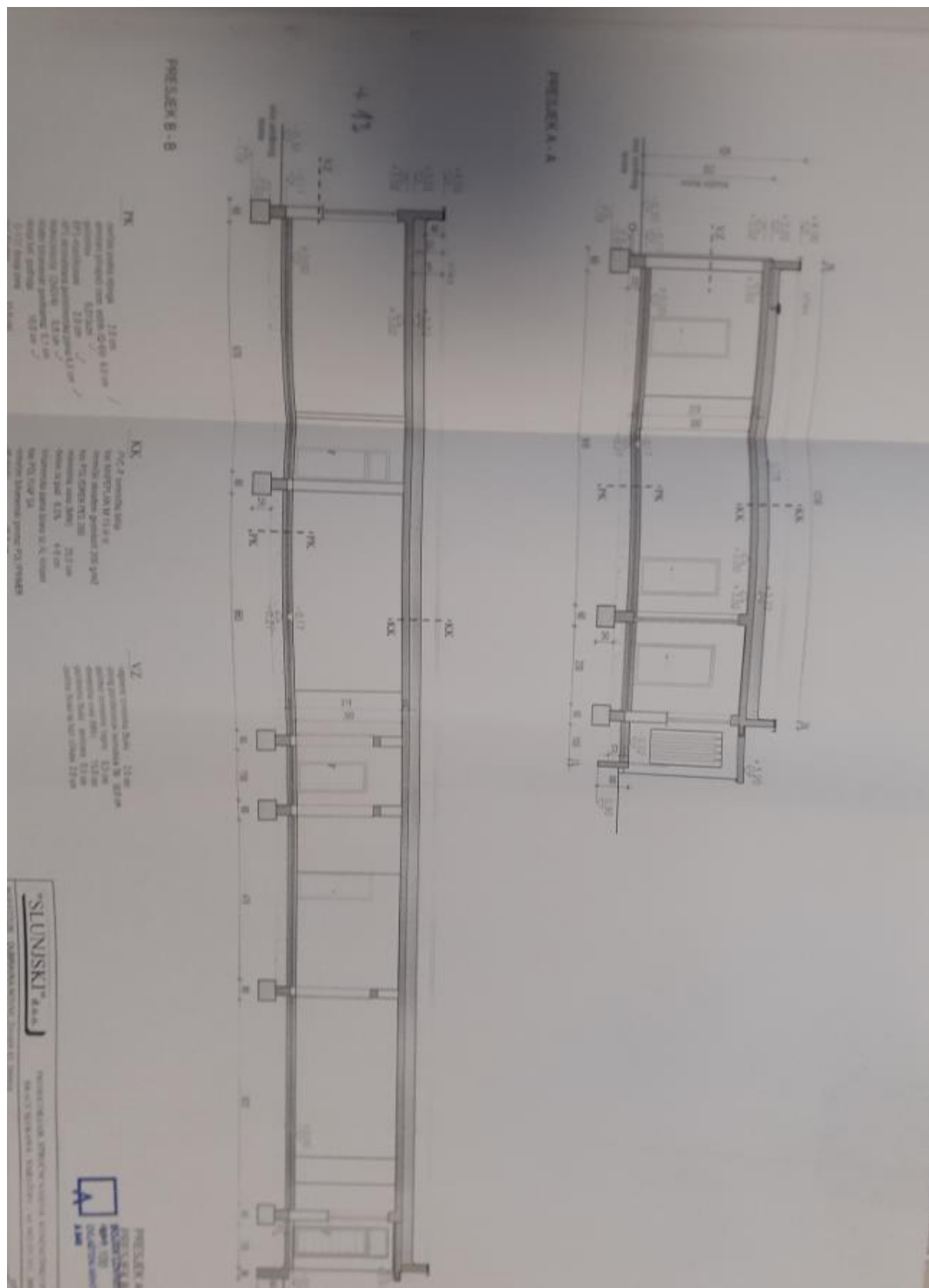
Redni broj knjige	:	II.
Vrsta projekta	:	GLAVNI PROJEKT - arhitektonski dio - projekt vanjskog uređenja - projekt hidroinstalacija - zaštita od požara
Glavni projektant	:	ŽELJKO SLUNJSKI dipl.ing.građ.
Projektanti	:	ŽELJKO SLUNJSKI dipl.ing.građ. Ovlašteni inženjer građevinarstva - UP/I-360-01/99-01/1293 od 23.rujna 1999.god.
BOJAN LOVREC ing. arh. Ovlašteni arhitekt - UP/I-350-07/99-01/546 od 31.srpnja 1999.god.		
Direktor	:	ŽELJKO SLUNJSKI dipl.ing.građ.
Datum	:	Varaždin, prosinac 2014. god.

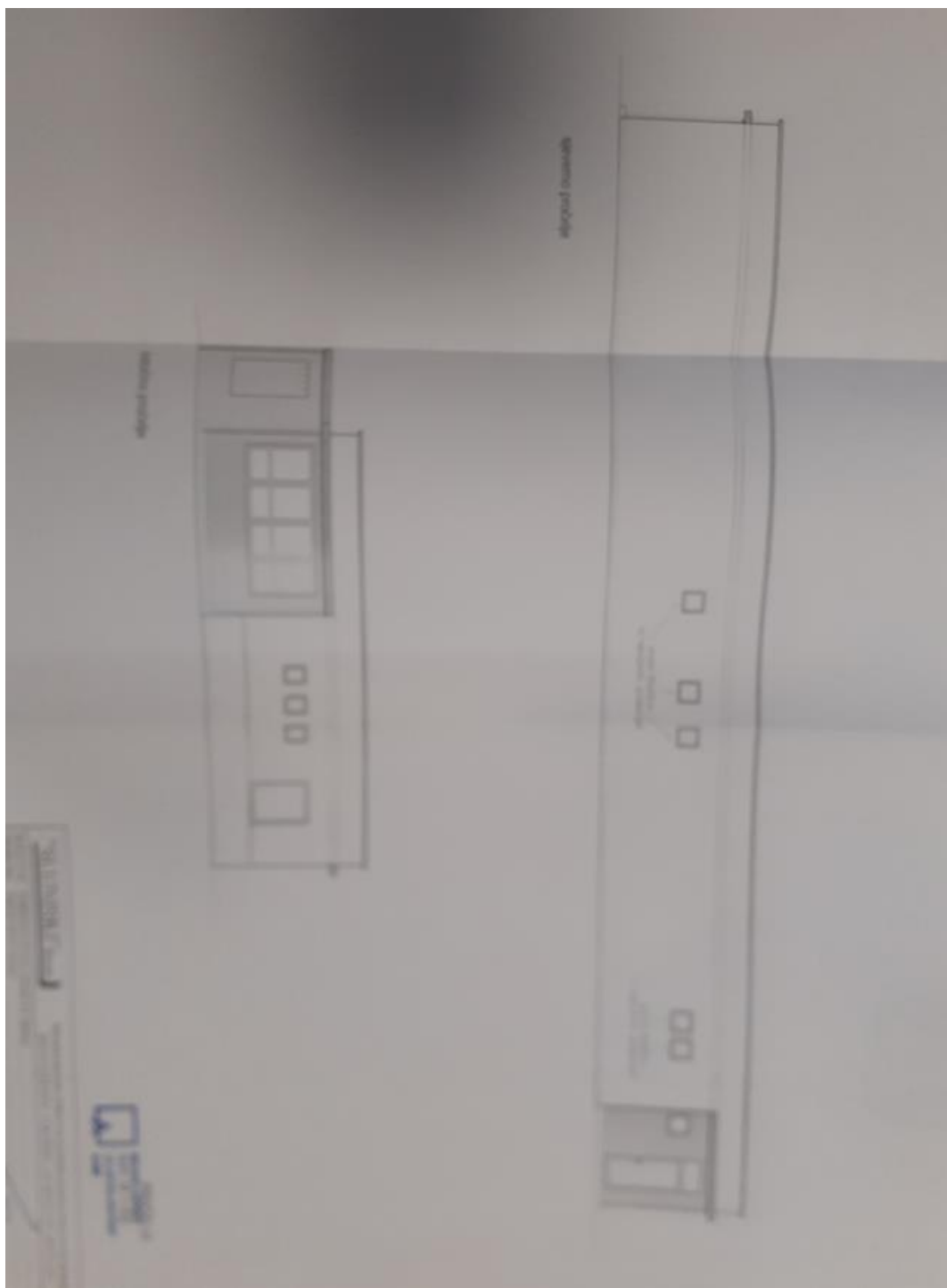















5.7. Komentar legaliteta

Stanje upisano u zemljišniku i katastru je usklađeno sa stanjem u naravi.

U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan je upisana zabilježba da je za poslovnu zgradu izgrađenu na kč.br. 148/2 k.o. Hrastovljan priložena Uporabna dozvola o izvedenom stanju klasa: UP/I-361-07/13-01/1376, urbroj 2186/1-06/1-14-10-MJ, u Varaždinu od 10.07.2014.g.

Na uvid nije dobivena Uporabna dozvola.

Na uvid je dobivena projektna dokumentacija za izgradnju dječjeg vrtića Glavni projekt koji je sastavni dio Građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/15-01/004 urbroj: 2186/1-06-3/1-15-09 izdane u Ludbregu od 23.04.2015.g.

Uvidom u projektnu dokumentaciju i pregleda nekretnine prilikom uviđaja, utvrđeno je da je zatečeno stanje vrtića u skladu sa projektnom dokumentacijom.

U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan u teretovnici C je upisana zabilježba UKNJIŽBA, PRAVO GRAĐENJA u zk.ul 2506, UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA GRAĐENJA 14.07.2015, radi izgradnje poslovnog prostora za dječji vrtić, na rok od 30 godina.

Prema zatečenom stanju, moguće je zaključiti kako predmetna nekretnina nema neposredan pristup na javnu prometnu površinu mjesni put. Pristup sa predmetne parcele na mjesni put je moguć preko susjednih parcela kč.br. 159/12 i 159/7 upisane u zk.ul. 2429 k.o. Hrastovljan (prema dostupnim podacima u vlasništvu općine Martijanec).

U izvatku iz zemljišne knjige zk.ul. 534 k.o. Hrastovljan u posjedovnicu A je upisana zabilježba; STVARNA SLUŽNOST u korist k.č. 148/2 na teret k.č. 159/12, 159/7 u zk.ul 2429.

Katastarski podaci i zemljišno knjižni podaci za predmetnu parcelu preuzeti su putem interneta sa stranice <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Nije predmet ovog Elaborata imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženo izvatka iz zemljišne knjige.

6. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA	Hrastovljan 92, općina Martijanec, Varaždinska županija
TIP GRAĐEVINE	Poslovna zgrada – dječji vrtić
BROJ ETAŽA	Prizemlje
GODINA GRADNJE	Prema dostupnim podacima 2015.g.
INFRASTRUKTURA	Uređena
KROV	Ravan neprohodan termo izolirani
POKROV	Sika folija, okapni lim
PROČELJE	Etics sustav, 8 cm stiropor
LIMARIJA	Pocinčana obojana
TEMELJI	Trakasti, betonski
HIDROIZOLACIJA	Izvedena
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Zidana Ytong bokovima, ab serklaži
STROPNA KONSTRUKCIJA	Ytong strop
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani Ytong blokovima
OBRADA ZIDOVA	Oličeni, keramika
OBRADA STROPOVA	Ožbukani
PODNA OBLOGA	Epoksi pod, keramika
PROZORI	Pvc ostakljeni izo staklom
ZAŠTITA PROZORA	Rolete
VRATA	Ulazna pvc, unutarnja furnirana puna
INSTALACIJE VODE	Provedena
INSTALACIJA KANALIZACIJE	Provedena na septičku
INSTALACIJA EL. ENERGIJE	Provedena
INSTALACIJA PLINA	Nije provedena
GRIJANJE	Centralno podno + radijatori preko peći na pelete, za grijanje sanitarne vode postavljena dva kolektora
VLAŽNOST	Nema vidljivih tragova
SPECIFIČNOSTI	Zgrada je građena materijalima dobre kvalitete obzirom na vrijeme izgradnje, održavanje je dobro. Zgrada se koristila kao dječji vrtić koji trenutno nije u funkciji. Dvorište je ograđeno, te je jednim dijelom popločeno betonskim opločnicima.

7. Procjena vrijednosti nekretnine

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, to kako slijedi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 105/15)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 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)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13., 20/17. i 39/19 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)

8. PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun NKP-a, BRP-a i obujma
Prilog br.3	Izračun vrijednosti

8.1. Prilog br. 1: fotodokumentacija



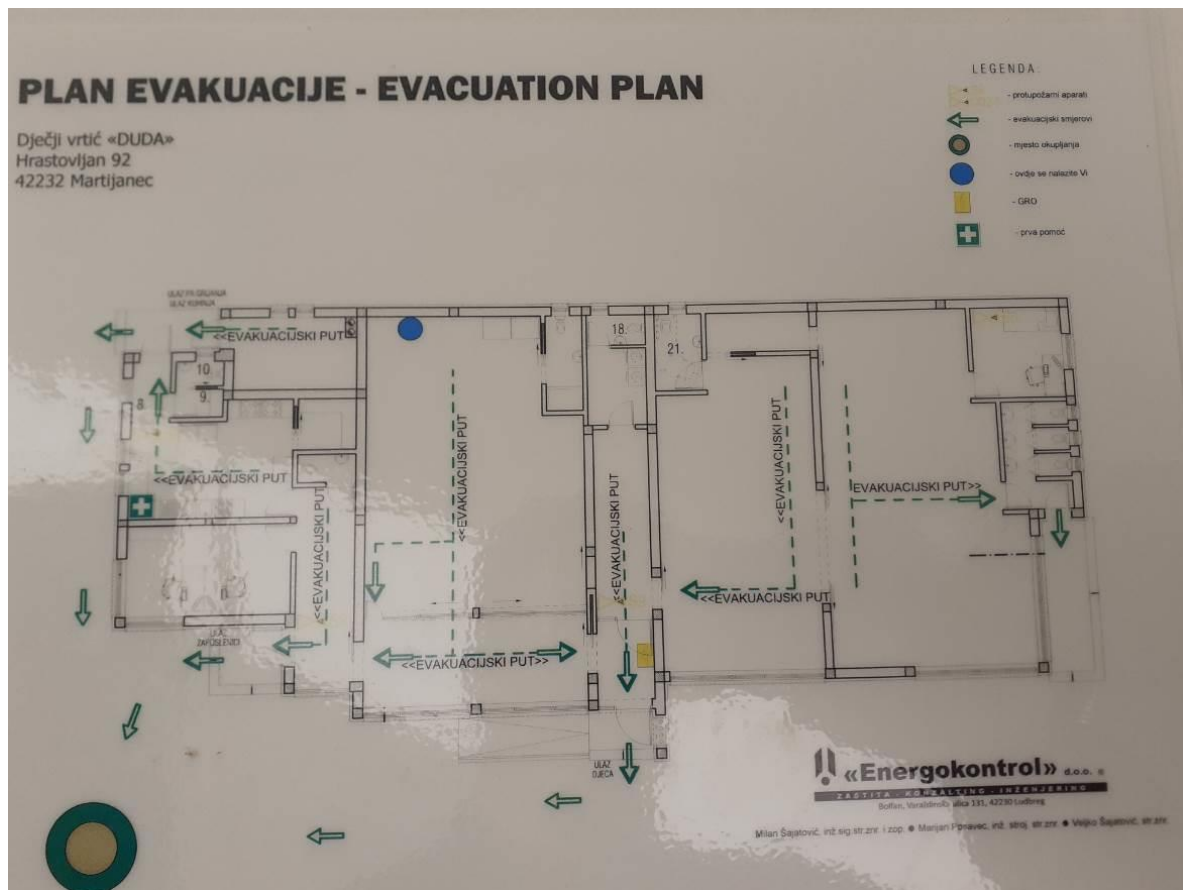




8.2. Prilog br. 2; Iskaz površina

Površina poslovne zgrade koja se nalazi na predmetnom zemljištu utvrđena je izmjerom prilikom uviđaja 15. studenog 2023. godine.

POSLOVNA ZGRADA	Visina h (m)	Korisna površina KP (m ²)	Koeficijent korisne vrijednosti površina	Korisna vrijednost površina KVP (m ²)
Prizemlje - dječji vrtić				
Natkriveni ulaz	3,05	4,83	0,50	2,42
Ured	3,05	14,14	1,00	14,14
Hodnik	3,05	10,81	1,00	10,81
Kuhinja	3,05	16,85	1,00	16,85
Garderoba	3,05	4,57	1,00	4,57
Natkriveni ulaz	3,05	4,20	0,50	2,10
Ulaz	3,05	2,16	1,00	2,16
Garderoba	3,05	1,35	1,00	1,35
Wc	3,05	1,20	1,00	1,20
Kotlovnica	3,05	9,19	1,00	9,19
Jaslična skupina	3,05	60,89	1,00	60,89
Hodnik	3,05	18,07	1,00	18,07
Natkriveni ulaz	3,05	3,14	0,50	1,57
Hodnik i garderoba	3,05	15,12	1,00	15,12
Vešeraj	3,05	4,97	1,00	4,97
Wc odgajatelji	3,05	1,95	1,00	1,95
Wc i tuš	3,05	3,77	1,00	3,77
Mješovita skupina	3,05	49,14	1,00	49,14
Wc - invalid	3,05	3,95	1,00	3,95
Spremište	3,05	4,42	1,00	4,42
Predškolska skupina	3,05	67,04	1,00	67,04
Izolacija	3,05	9,00	1,00	9,00
Wc djeca	3,05	7,28	1,00	7,28
Ulazni podest	3,05	7,27	0,50	3,64
UKUPNO:		325,31		315,59
SVEUKUPNO:		325,31		315,59



8.3. Prilog br. 3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama preuzeti su iz aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/> za nekretnine koje se sa svojim bitnim obilježjima mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine – zemljišta. Temeljem navedenog, uvidom dostavljeni izvadak iz eNekretnine, na promatranom području, utvrđene su evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

Procjena vrijednosti poslovne zgrade utvrditi će se troškovnom metodom u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15). Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.



Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti (NN 105/15), članak 10., kategorije zemljišta 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.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja

Poredbene nekretnine

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1714749
Datum pregleda	26.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4788632
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.07.2022
Površina u prometu	870,00
Vrijednost nekretnine (KN)	13.200,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.754,18
Datum ugovora	28.06.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
HRASTOVLJAN - IZGRABENO
GP - IZGRABENI I NEIZGRABENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1317124
Datum pregleda	26.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4327334
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.09.2020
Površina u prometu	561,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.708,07
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.554,75
Datum ugovora	17.09.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
HRASTOVLJAN - IZGRABENO
GP - IZGRABENI I NEIZGRABENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1298678
Datum pregleda	26.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4228955
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.08.2020
Površina u prometu	1.778,00
Vrijednost nekretnine (KN)	69.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.158,61
Datum ugovora	20.03.2020

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka
Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
MARTIJANEC - IZGRABENO
GP - IZGRABENI I NEIZGRABENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1635505
Datum pregleda	26.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4714758
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.04.2022
Površina u prometu	1.526,00
Vrijednost nekretnine (KN)	56.873,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.512,16
Datum ugovora	04.04.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
MARTIJANEC - IZGRAĐENO
GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1806706
Datum pregleda	26.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4905087
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.12.2022
Površina u prometu	554,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.990,84
Datum ugovora	25.11.2022

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka


PROVEDENA EVALUACIJA
MARTIJANEC - IZGRAĐENO
GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO
GRAĐEVINSKOG PODRUČJA

Međuvremensko (5316intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama.

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

Indeksi cijena stambenih nekretnina

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD za STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
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
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	184,58	199,62	170,86	165,78

Izračun vrijednosti nekretnine zk.ul. 534, zkč.br. 148/2, k.o. Hrastovljan, pravo građenja zk.ul. 2506 k.o. Hrastovljan:

Izračun vrijednosti zemljišta - analiza usporednih nekretnina							
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE	PROMATRANA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNINA	USPOREDNE NEKRETNINE – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU				
		GZ – građevinsko zemljište	1.	2.	3.	4.	5.
	ID ZKC (enekretnine)		1714749	1317124	1298678	1635505	1806706
	LOKACIJA	Hrastovljan	Hrastovljan	Hrastovljan	Martijanec	Martijanec	Martijanec
	KATASTARSKA ČESTICA	148/2	159/6	159/5	88/1	76/10	739
	KATASTARSKA OPĆINA	Hrastovljan	Hrastovljan	Hrastovljan	Martijanec	Martijanec	Martijanec
	VRSTA NEKRETNINE	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište
	POVRŠINA (m2)	2.870,00	870,00	561,00	1.778,00	1.526,00	554,00
	VRJEDNOST NEKRETNINE (€)		1.754,18	1.554,75	9.158,61	7.512,16	1.990,84
	JEDINIČNA CIJENA (€/m2)		2,02	2,77	5,15	4,92	3,59
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		28.06.2022	17.09.2020	20.03.2020	04.04.2022	25.11.2022
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije		140,80	113,35	109,31	140,80	146,19
	Indeks na dan procjene		165,78	165,78	165,78	165,78	165,78
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,1774	1,4625	1,5166	1,1774	1,1340
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE		Usporedba poredbenih nekretnina sa promatranom nekretninom, usporedbom njihovih svojstava				
	Komunalna infrastruktura		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija / položaj / pristup		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Namjena zemljišta / mogućnost gradnje		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik / veličina		0,80	0,80	0,90	0,90	0,80

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		1,90 €/m2	3,24 €/m2	7,03 €/m2	5,22 €/m2	3,26 €/m2
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	4,13 €/m2					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE		-2,23 €/m2	-0,89 €/m2	2,90 €/m2	1,09 €/m2	-0,87 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE		-54,01%	-21,48%	70,25%	26,31%	-21,06%
	ULAZI U PRORAČUN		NE	DA	NE	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE			3,24 €/m2		5,22 €/m2	3,26 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA			0,79		1,18	0,76
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	2,72	STANDARDNA DEVIJACIJA			1,17	29,88%
			DVOSTRUKA STANDNA DEVIJACIJA				0,60
REKAPITULACIJA	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	3,91 €/m ²					
	POVRŠINA	2.870,00 m ²					
	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	11.211,44 €					

IZRAČUN SADAŠNJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - zgrade dječjeg vrtića

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA			
Površina zemljišta	Pz =	2.870,00 m ²	
Jedinična cijena zemljišta	Jcz =	3,91 €/m ²	
Prometna vrijednost zemljišta	Vz =	11.211,44 €	
TROŠAK ISHOĐENJA DOZVOLA, PODMIRIVANJE DOPRINOSA; % OD NGV			
Troškovi ishođenje dozvola, konzalting, podmirivanje doprinosa i taksi	5,0%	60,00 €/m ²	
Vrijednost dokumentacije		18.893,27 €	
TROŠAK PRIKLJUČENJA NA KOMUNALNU INFRASTRUKTURU; % OD NGV			
Troškovi priključenja na komunalnu infrastrukturu	1,0%	12,00 €/m ²	
Vrijednost priključaka		3.778,65 €	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST KUĆE			
Troškovi građenja i opremanja	100,0%	1.200,00 €/m ² NKP	
Korisna vrijednost površina	KVP =	314,89 m ²	
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST Ng		377.865,48 €	
UMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI			
GODINA PROCJENE		2023 godina	
GODINA IZGRADNJE - PROSJEČNA STAROST		2015 godina	
STAROST OBJEKTA - G		8 godina	
ODRŽIVI VJEK KORIŠTENJA OVK		80 godina	
PREOSTALI VJEK KORIŠTENJA (OVK-G)		72 godina	
FK MATRICA	A - Lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
	2	1 / 2	1 / 2
Odabrani faktor korištenja		2,00	
Relativna starost G/OVK (%) (G/OVK)		10,00%	
Predvidivi ostatak OVK u % OVK-a - PoOVK(%)		73,00%	
OOVK (OVK*PoOVK)		58 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) (godine)		22 god	
Zamjenska starost - ZS (OVK - OOVK) %		27,50%	
Linearni otpis (%) (100%-ZS(%))		72,50%	
REDUCIRANA VRIJEDNOST ZBOG STAROSTI		273.952,47 €	
TROŠKOVI UKLANJANJA NEDOSTATAKA I/ILI ŠTETA % OD NGV			
Troškovi uklanjanja nedostataka i/ili šteta	0,0%	0,00 €/m ² NKP	
Vrijednost troškova		0,00 €	
POČETNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:			
Vrijednost dokumentacije =		18.893,27 €	
Vrijednost priključaka =		3.778,65 €	
Sadašnja vrijednost kuće =		273.952,47 €	
Troškovi uklanjanja nedostataka =		0,00 €	
UKUPNO =		296.624,40 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
Koeficijent prilagodbe tržištu - Fp =	1,00		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:		296.624,40 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (zaokruženo):		297.000,00 €	

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina većih od 100.000,00 € i manjih od 1.000.000,00 € na cijele tisućice.

Na dodatno pitanje suda da stalni sudski vještak izračuna tržišnu vrijednost prava građenja upisanog na kat. čestici 148/2, broj z. k. ul. 534 k.o. Hrastovljan, a koje je pravo građenja upisno u broj z. k. ul. 2506 k.o. Hrastovljan slijedi:

8.3.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA OPTEREĆENOG PRAVOM GRAĐENJA

Neto korisna površina čk.br. 148/2, k.o. Hrastovljan iznosi 2.870 m².

Vrijednost zemljišta opterećenog pravom građenja iznosi 11.211,44 €.

8.3.2. KAMATNA STOPA NA NEKRETNINU

Kako je prethodno navedeno, na predmetnoj katastarskoj čestici 148/2, k.o. Hrastovljan, u površini od 373 m², izgrađen je dječji vrtić.

Orijentacijska kamatna stopa na nekretnina prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Prilog 13., za poslovnu zgradu, iznosi 5,0 – 6,0 %.

U ovom slučaju odabiremo srednju vrijednost kamatne stope na nekretninu (poslovna nekretnina) od 5,5 %.

8.3.3. ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA GRAĐEVINE

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), prilog 9., održivi vijek za stambene i poslovne zgrade –klasična urbana gradnja u gradovima 80 godina.

OOVK za dječji vrtić iznosi 58 godine

8.3.4. MULTIPLIKATOR

Multiplikator (M) određen je prema predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine (OOVK) i prikladne kamatne stope na pojedinu vrstu nekretnine, a koja u konkretnom slučaju iznosi 5,5 %.

Održivi vijek korištenja građevine (OOVK) za poslovnu zgradu izgrađenu na čk.br. 148/2, ko. Hrastovljan iznosi 58 godina.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, Prilog 14., za predmetne parametre, multiplikator (M) iznosi 17,37.

8.3.5. KAMATNA NA PRAVO GRAĐENJA

Rok za revalorizaciju, odnosno ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, jednak je predvidivom ostatku održivog vijeka korištenja građevine (OOVK), te iznosi 30 godine.

Kamatu na pravo građenja trebali bi ugovoriti Vlasnik nekretnine i Uzimatelja prava građenja.

Mišljenje nadležnog Ministarstva je da kamata na pravo građenja najčešće iznosi 1-2 postotnih bodova manje od kamate na nekretninu.

U konkretnom slučaju uzima se da je kamata na pravo građenja 3,50 %.

$$Kpg = 3,50\% \times 11.211,44 = 392,40 \text{ €}$$

Ovdje je također vrlo bitno za napomenuti, da je naknada za osnivanje prava građenja, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), odredbom čl. 4. st. 1., čisti godišnji prihod.

VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA U PRAVU GRAĐENJA

$$Vzk = 5,5\% \times 11.211,44 = 616,63 \text{ €}$$

$$Kpg = 392,40 \text{ €}$$

$$Vzpg = (616,63 - 392,40) \times 17,37 = 3.894,88 \text{ €}$$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA IZGRAĐENE GRAĐEVNE ČESTICE NA POČETKU TRAJANJA OSNOVNOG PRAVA GRAĐENJA:

$$\text{Troškovna vrijednost zgrade} = 296.624,40 \text{ €}$$

(Udio vrijednosti zgrade u pravu građenja)

$$\text{Tržišna vrijednost prava građenja} = 3.894,88 \text{ €}$$

(Udio vrijednosti zemljišta u pravu građenja)

Financijsko – matematička vrijednost prava građenja = 300.519,28 €

Lokalno izvedeni koeficijent za prilagodbu prava građenja = 0,9311

Dodaci ili odbici zbog posebno ugovorenih klauzula = 0,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA

300.519,28 € x 0,9311 = 279.783,45 €

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., te Uputi Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja od 08.05.2023.g., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina većih od 100.000,00 € i manjih od 1.000.000,00 € na cijele tisućice.

IZNOS OD 280.000,00 € PREDSTAVLJA SADAŠNJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA KATASTARSKE ČESTICE BROJ 148/2, k.o. Hrastovljan POVRŠINE 2870 M2 u Hrastovljanu, Hrastovljan 92.

9. MIŠLJENJE

IZNOS OD 280.000,00 € PREDSTAVLJA SADAŠNJU TRŽIŠNU VRIJEDNOST PRAVA GRAĐENJA KATASTARSKE ČESTICE BROJ 148/2, k.o. Hrastovljan POVRŠINE 2870 M2 u Hrastovljanu, Hrastovljan 92.

Navedena 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. Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za izračun PDV-a i ostalih poreza.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti izrađen je u digitalnom obliku za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 23.05 2024.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



10. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina Sudskog vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja Vas u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Procjenitelj:
Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



11. IMENOVANJE



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-97/2021-4
Varaždin, 19. veljače 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) 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 Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građevinarstva iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, OIB: 84494335294, koja je ranije imenovana stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-143/2017-4 od 15. ožujka 2017. za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 16. ožujka 2021.

Obrazloženje

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građevinarstva podnijela je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, uz koji je priložila svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje o radnoj i zdravstvenoj sposobnosti, potvrdu o stručnom usavršavanju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

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.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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