

KREŠIMIR ZAVRŠKI, ing.građ.,
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
49 210 Zabok, Stjepana Radića 1
tel.: 049 221 638, 098 16 78 035; e-mail: zavrski.kresimir@gmail.com

Predmet: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Naručitelj: **TRGOCENTAR d.o.o.**
103. brigade 8, Zabok
OIB 84210581427

Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Lokacija: **k.č. br. 1195/1, k.o. Zaprešić**

Broj elaborata: **P-08/24**

Izradio: **Krešimir Završki, ing.građ**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

Mjesto i datum
izrade: Zabok, 26. kolovoza 2024.

SADRŽAJ

1. IZVOD IZ PROCJENE
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA
ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
3. UVOD
4. NALAZ
5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
6. PROCJENA VRIJEDNOSTI
7. PRILOZI
 - 7.1. fotodokumentacija
 - 7.2. ZK izvadak
 - 7.3. Izvod iz katastarskog plana

1. IZVOD IZ PROCJENE:

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č. br. 1195/1, k.o. Zaprešić, na dan vrednovanja 24. srpnja 2024. u iznosu:

1.610,00 €

Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza kojima je reguliran promet nekretninama.

U Zaboku, 26. kolovoza 2024.

Krešimir Završki, ing.građ.
*Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*



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

Broj: 4 Su-165/2021
Zagreb, 22. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Keršimira Završki, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Krešimir Završki (OIB 36106393515), ing.građ. iz Zaboka, Stjepana Radića 1, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:

1. Krešimir Završki
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

3.1. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja TRGOCENTAR d.o.o., 103. brigade 8, Zabok, izrađena je procjena vrijednosti nekretnine, građevinskog zemljišta na lokaciji k.č. br. 1195/1, k.o. Zaprešić, u Zaprešiću.

Dan kakvoće: 24. srpnja 2024.

Dan vrednovanja: 24. srpnja 2024.

3.2. PODACI O OČEVIDU I DOSTAVLJENOJ DOKUMENTACIJI

Očevid na predmetnoj nekretnini obavljen je 24. srpnja 2024., kojim su ustanovljene sve relevantne karakteristike bitne za procjenu vrijednosti, pregled, izmjera i fotografiranje.

Predmetna nekretnina identificirana je uvidom u dostupnu dokumentaciju:

- katastarski plan
- ZK izvadak
- PPUG Zaprešića

3.3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE:

Građevinski propisi:

- Zakon o prostornom uređenju (NN br.153/13, 65/17, 114/18),
- Zakon o gradnji (NN br.153/13, 20/17)

Propisi o vrednovanju:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15),
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija", IGH
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 67/2019),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj (NN 98/18)
- Portal: <https://nekretnine.mgipu.hr>

Propisi o vlasništvu:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br.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 i 152/14)

Prostorno-planska dokumentacija:

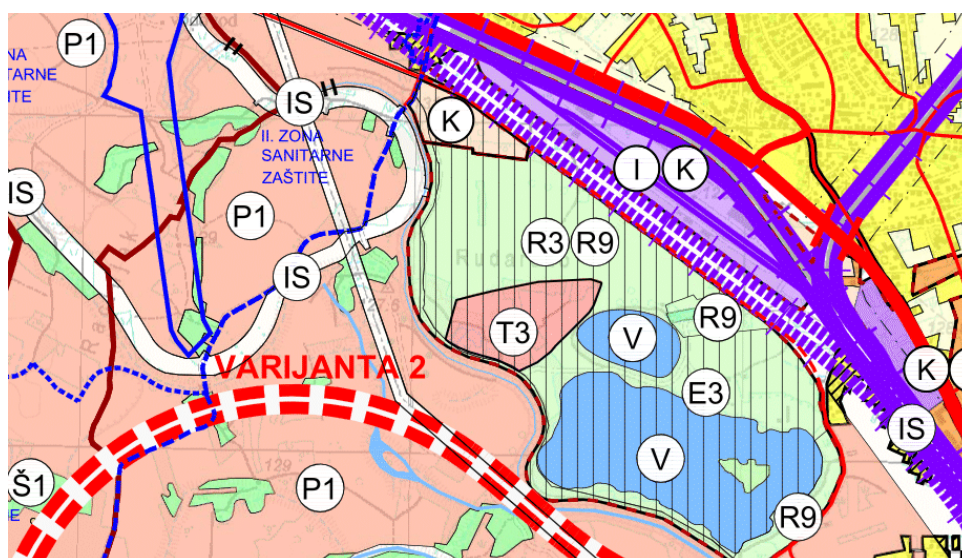
- V. Izmjene i dopune PPU Grada Zaprešića (2022.)
(Službene novine Grada Zaprešića, broj 2/2022)

4. NALAZ

4.1. IDENTIFIKACIJA

Z.K. izvadak: Općinski sud u Novom Zagrebu, Z.K. odjel Zaprešić
Katastarska općina: Zaprešić
Uložak br.: 3703
Čestica br.: 1195/1
Opis/oznaka: LIVADA VRBINA
Površina: 460 m²
Vlasništvo: 1. Vlasnički dio: 1/1
MORSKA RAPSODIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56387121286, II RAKITOVEC
15A, 10290 ZAPREŠIĆ
Teret: Prema upisu u C Teretovnica

4.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA: V. Izmjene i dopune PPU Grada Zaprešića (Službene. novine Grada Zaprešića, broj 2/2022)



GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA izgrađeni / neizgrađeni dio	
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA MJEŠOVITE NAMJENE
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	D2-socijalna, D3-zdravstvena, D6-srednjoškolska, D7-visoko učilište i znanost
	ZELENE POVRŠINE, Z1-javne
IZDVOJENO GRAĐEVINSKO PODRUČJE IZVAN NASELJA PROIZVODNA NAMJENA	
	I1-pretežito industrijska, I2-pretežito zanatska
POSLOVNA NAMJENA	
	K1-pretežito uslužna (vjeternarska stanica-1), K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno-servisna (odlagalište komunalnog, inertnog i građevinskog otpada; odlagalište za azbest-1, reciklažno dvorište-2, deponij za papir-3, prostor za budući razvoj i nove tehnologije s lokacijom kogeneracijskog postrojenja na biomasu-4)
	UGOSTITELJSKO - TURISTIČKA NAMJENA
	T1-hotel, T2-turističko naselje, T3-kamp
	SPORTSKO - REKREACIJSKA NAMJENA
	R1-golf, R2-konjički klub, R3-centar za vodene sportove, R4-teniski centar, R5-sladion, R6-športska dvorana, R7-bazeni, R9-rekreacija
GROBLJE	
	POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA - SANACIJA I PRENAMJENA
	E3-sijunak, E6-kamen
POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	
	ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
	ŠUMA POSEBNE NAMJENE

Županija: ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	
Jedinica lokalne samouprave: GRAD ZAPREŠIĆ	
Naziv Plana: V. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA ZAPREŠIĆA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 2.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Objava Odluke Gradskog vijeća o izradi Plana: Službene novine Grada Zaprešića, br. 1/21	
Objava Odluke Gradskog vijeća o donošenju Plana: Službene novine Grada Zaprešića, br. 2/22	
Datum objave javne rasprave: - 22.11.2021. i 09.05.2022. u elektroničkom obliku - 17.11.2021. i 28.04.2022. na mjestnim urednicima MPOG u ovom mjestu - 09.11.2021. i 28.04.2022. na mjestnim urednicima Grada Zaprešića u ovom mjestu	
Javni uvid održan: od 23.11.2021. do 13.12.2021. i od 09.05.2022. do 18.05.2022.	
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Marija Jaman, mag.iur.	

NARUČITELJ: TRGOCENTAR d.o.o., 103. brigade 8, Zabok
PREDMET: Procjena vrijednosti nekretnine
LOKACIJA: k.č. br. 1195/1, k.o. Zaprešić

Br. elaborate: P-08/24

Datum: 26. kolovoza 2024.

4.3. POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz



4.4. OPIS NEKRETNINE

Predmetna čestica 1195/1, k.o. Zaprešić, locirana je 2 km jugoistočno od gradskog naselja Zaprešić i 300 m od jezera Zajarki.

Parcela je nepravilnog izduženog oblika, proteže se u smjeru SZ-JI, na ravnom terenu.

Pristup čestici s nerazvrstane makadamske ceste moguć je preko JZ međe.

Zemljište je neodržavano, obraslo samoniklim šipražjem i šumskim drvećem.

Na promatranoj lokaciji utjecaj buke je „neznatan“, a utjecaj zagađenja zraka „nizak“

Okolne čestice iste su namjene- ugostiteljsko – turističke.

Javni mjesni i međumjesni prijevoz, autobusom i vlakom iz Zaprešića.

Prema odredbama PPUG Zaprešića, V. Izmjene i dopune (Službene. novine Grada Zaprešića, broj 2/2022), predmetna parcela nalazi se u izdvojenom građevinskom području izvan naselja, ugostiteljsko – turističke namjene, oznake T3-kamp.

Kategorija zemljišta: II kategorija.

5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarsko stanje u RH

Gospodarska aktivnost nastavila se početkom godine povećavati sličnim intenzitetom kao krajem prošle godine pod utjecajem opravka domaće potražnje i preusmjerenja potražnje na europskom tržištu prema uslugama praćenim smanjenjem cijena energenata i sirovina. Ti su povoljni utjecaji nadvladali ograničenja koja su postavljale geopolitička nestabilnost, još uvijek povišena inflacija i restriktivna monetarna politika (Slika 3.1.1.). Realni se BDP u prva tri mjeseca tekuće godine tako povećao za 1,4% u odnosu na prethodno tromjesečje, te je bio za 2,8% veći u odnosu na isto razdoblje prethodne godine. Viša stopa rasta realnog BDP-a u odnosu na prosjek za europodručje i Europsku uniju (Slika 3.1.2.) postupno je smanjivala dohodovne razlike, nakon što je u 2022. domaći proizvod po stanovniku (u terminima kupovne moći) dosegnuo 73% prosjeka EU-a.

Povoljnim gospodarskim kretanjima u prvom tromjesečju znatno su pridonijele investicije i snažna potražnja za uslugama. Ipak, kretanja u građevinarstvu kao i uvoz kapitalnih dobara upućuju na usporavanje rasta privatnih investicija, što bi se djelomično moglo povezati s postupnim pogoršavanjem uvjeta financiranja. U uslužnim djelatnostima, poglavito onima koje su povezane s turizmom, i dalje su vidljiva razmjerno povoljna kretanja povezana i sa znatnim godišnjim porastom dolazaka i noćenja stranih turista. Dok se izvoz usluga povećao u odnosu na kraj protekle godine, izvoz robe istodobno se snažno smanjio. Takva bi kretanja mogla biti djelomice pod utjecajem dinamike u 2022. kada je ostvaren iznimno snažan porast robnog izvoza. Međutim, slabljenje robnog izvoza vjerojatno je djelomično povezano i s prigušenom aktivnosti u zemljama koje su hrvatski glavni vanjski trgovinski partneri, kao i promjenama u strukturi potražnje, s dobara prema uslugama.

Osobna se potrošnja početkom 2023. oporavila nakon snažnog pada zabilježenoga krajem prošle godine (Slika 3.1.6.). Smanjenje potrošnje u četvrtom tromjesečju 2022. djelomice je odraz nastojanja kućanstava da povećaju štednju s vrlo niske razine dosegnute još početkom protekle godine (Slika 3.1.5.) i potisnutog pouzdanja potrošača nastalog zbog pada realnih dohodaka te neizvjesnosti u vezi s budućim ekonomskim kretanjima. Snažno tržište rada u prvom tromjesečju 2023., obilježeno nastavkom rasta broja zaposlenih i djelomičnim oporavkom realnih plaća, rezultiralo je poboljšanjem potrošačkog optimizma i porastom osobne potrošnje.

Raspoloživi mjesečni podaci upućuju na nastavak povoljnih trendova i u drugom tromjesečju. Prema modelu brze procjene gospodarske aktivnosti HNB-a, koji trenutačno uključuje mali broj dostupnih podataka za drugo tromjesečje, ocjenjuje se kako bi realni BDP u razdoblju od travnja do lipnja mogao porasti sličnim intenzitetom kao i u prvom tromjesečju (Slika 3.1.8.), ali, zbog baznog učinka, godišnja bi se stopa rasta mogla blago usporiti na 2,6%. Pritom se realni promet od trgovine na malo u travnju snažno povećao, uz nastavak rasta pouzdanja potrošača, što upućuje na oporavak potražnje za robom, a podaci o iznosima fiskaliziranih računa kao i zadržavanje optimizma u sektoru usluga odražavaju razmjerno snažnu potražnju za uslugama. Osim toga, poduzeća u sektoru građevinarstva i dalje su relativno optimistična kada je riječ o kretanjima u iduća tri mjeseca te se planiraju daljnja zapošljavanja (dostupnost radne snage izdvaja se i nadalje kao jedan od glavnih ograničujućih činitelja rasta). Nasuprot tome, industrijska se proizvodnja u travnju snažno smanjila, pri čemu su pad proizvodnje ostvarile sve glavne industrijske grupacije osim energije (Slika 3.1.7.), a tijekom travnja i svibnja nastavio je slabjeti i optimizam u industriji. Navedeno upućuje na slabost inozemne potražnje za robom koja bi mogla prigušiti rast robnog izvoza u nastavku godine.

HNB • MAKROEKONOMSKA KRETANJA I PROGNOZE • SAŽETAK • 14/2023.

Tržište nekretnina na području RH

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN komentar: 22.11.2023.

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

6.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

POREDBENA METODA je u prvome 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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 cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

TROŠKOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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.

PRIHODOVNOM METODOM prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

U skladu sa Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za predmetnu procjenu korištena je poredbena metoda.

6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						Tromjesečne stope promjene (u %) ^b						Godišnje stope promjene (u %) ^b					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	1. tr.	101,1	100,9	101,1	101,6	101,0	100,2	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8	-1,8	-4,2	-0,8	-0,4	-2,2	-2,9
	2. tr.	99,1	98,7	99,3	99,8	98,5	100,5	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3	-4,5	-7,1	-3,4	-2,3	-6,0	-2,9
	3. tr.	99,9	101,0	99,4	99,9	100,0	99,1	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4	-3,0	-6,4	-1,5	-2,3	-2,6	-5,6
	4. tr.	100,0	99,5	100,2	98,6	100,5	100,2	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0	-2,1	-6,9	0,1	-3,5	-2,2	0,7
2016.	1. tr.	101,2	99,1	101,7	100,4	101,8	100,2	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0	0,2	-1,8	0,6	-1,2	0,8	0,0
	2. tr.	100,3	95,8	101,2	99,9	100,3	100,5	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3	1,2	-2,9	1,9	0,1	1,9	0,0
	3. tr.	101,3	96,7	102,3	102,0	101,8	97,7	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8	1,5	-4,3	2,9	2,0	1,8	-1,4
	4. tr.	100,8	94,8	102,0	100,6	101,4	98,3	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5	0,8	-4,7	1,8	2,0	0,9	-1,9
2017.	1. tr.	100,9	92,9	102,5	100,7	102,3	95,5	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8	-0,4	-6,3	0,8	0,3	0,5	-4,7
	2. tr.	104,6	96,7	106,2	102,7	106,6	100,9	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7	4,3	0,9	4,9	2,8	6,2	0,4
	3. tr.	105,1	97,8	106,7	106,5	105,5	100,2	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7	3,8	1,1	4,3	4,4	3,6	2,5
	4. tr.	106,5	98,7	110,5	110,5	108,7	102,3	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1	7,6	4,1	8,3	9,8	7,2	4,1
2018.	1. tr.	109,4	99,0	111,6	112,2	110,5	99,6	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	2. tr.	109,3	98,5	111,5	114,5	109,3	98,9	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	3. tr.	112,3	100,8	114,7	119,0	112,2	100,5	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	4. tr.	113,5	101,5	116,0	119,8	113,5	102,0	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3
2019.	1. tr.	117,6	109,0	119,5	125,0	118,7	100,6	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4	7,4	10,1	7,1	11,4	7,4	1,0
	2. tr.	120,6	106,6	123,4	131,2	119,2	102,2	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6	10,4	8,2	10,7	14,5	9,1	3,3
	3. tr.	121,4	109,1	123,9	133,5	118,1	104,0	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7	8,0	8,2	8,0	12,2	5,2	3,5
	4. tr.	124,9	108,5	128,1	137,4	120,4	109,6	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8

^a Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.).^b Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produžena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

Izvor: Državni zavod za statistiku

POREDBENE NEKRETNINE

Za poredbene nekretnine izuzete su čestice iz baze eNEKRETNINE, koje s poredbenom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja.

Poredbena nekretnina 1 (eNEKRETNINE)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1282631
Datum pregleda	18.8.2024.
Vrsta nekretnine	RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)
ID PN (PU)	4273323
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.07.2020
Površina u prometu	3.341,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.834,19
Vrijednost nekretnine (EUR)	10.000,00
Datum ugovora	04.06.2020
POREZI:	
NAPOMENA: u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI CENTAR - KAMP
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T3 - GOSPODARSKA NAMJENA – UGOST.-TURISTIČKA - KAMP

Poredbena nekretnina 2 (eNEKRETNINE)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1341729
Datum pregleda	18.8.2024.
Vrsta nekretnine	RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)
ID PN (PU)	4365298
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.11.2020
Površina u prometu	3.684,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.500,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	4.962,15
Datum ugovora	11.11.2020
POREZI:	
NAPOMENA: u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI CENTAR - KAMP
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T3 - GOSPODARSKA NAMJENA – UGOST. - TURISTIČKA - KAMP

Poredbena nekretnina 3 (eNEKRETNINE)

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1882765
Datum pregleda	18.8.2024.
Vrsta nekretnine	RAZLIČITE NEKRETNINE (RN)
ID PN (PU)	4998868
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2023
Površina u prometu	2.921,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.672,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	20.04.2023
POREZI:	
NAPOMENA: u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a	
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI CENTAR - KAMP
Pretežita namjena cjenovnog bloka	T3 - GOSPODARSKA NAMJENA – UGOST. - TURISTIČKA - KAMP

Interkvalitativno izjednačenje

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba br. 1	Usporedba br. 2	Usporedba br. 3
lokacija	k.č. br. 1195/1	Zaprešić	Zaprešić	Zaprešić
ULAZNI PODACI				
izvor podataka		eNEKRETNINE	eNEKRETNINE	eNEKRETNINE
prodajna/trazena cijena (€)		10.000,00	4.962,15	5.000,00
površina (m ²)		3.341,00	3.684,00	2.921,00
jedinična cijena €/m ²)		2,99	1,35	1,71
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije		kupnja	kupnja	kupnja
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Datum transakcije (ponude)		04.06.2020.	11.11.2020.	20.04.2023.
Bazni indeks na dan prodaje (A)		115,90	119,50	165,80
Bazni indeks na dan vrednovanja (B)		170,80	170,80	170,80
Koeficijent korekcije (B/A)		1,47	1,43	1,03
Rezultat cijene nakon međuvrem. Izjednačenja (4,41	1,93	1,76
FIZIČKI ASPEKTI				
Kategorije zemljišta	II	II	II	II
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Lokacija (položaj)	prosječna	slabija	slabija	slabija
prilagodba		1,10	1,10	1,10
Dokumentacija	da	da	da	da
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj prava služnosti puta				
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Utjecaj prava služnosti vodova				
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Stanje/obrađenost	prosječno	prosječno	prosječno	prosječno
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Pristup javnim prometnicama	da	ne	ne	ne
prilagodba		1,10	1,10	1,10
Zagađenja zraka, buka	ne	isto	isto	isto
prilagodba		1,00	1,00	1,00
Indikator vrijednosti		1,21	1,21	1,21
Usklađena vrijednost		5,34	2,33	2,13
PODUDARNOST S PROCJENJIVANOM ČESTICOM ČL. 19 PRAVILNIKA, + 40%		-3,16	-1,38	-1,75
		PODUDARA SE	PODUDARA SE	PODUDARA SE
Prosječna vrijednost		3,27		
ZAOKRUŽENO		3,50		

Izračun tržišne vrijednosti

Red.br.	Oznaka k.č.	Površina	Procijenjena tržišna vrijed.	UKUPNO
		m ²	€/m ²	€
1.	k.č. br. 1195/1	460,00	3,50	1.610,00

NARUČITELJ: TRGOCENTAR d.o.o., 103. brigade 8, Zabok
 PREDMET: Procjena vrijednosti nekretnine
 LOKACIJA: k.č. br. 1195/1, k.o. Zaprešić

Br. elaborate: P-08/24

Datum: 26. kolovoza 2024.

ZAKLJUČAK

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č. br. 1195/1, k.o. Zaprešić, na dan vrednovanja 24. srpnja 2024. u iznosu:

1.610,00 €

Tržišna vrijednost iskazana je bez poreza kojima je reguliran promet nekretninama.

U Zaboku, 26. kolovoza 2024.

Krešimir Završki, ing.građ.

*Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina*

7. PRILOZI

7.1. fotodokumentacija





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 30.07.2024. 20:56

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 3703

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20021/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1195/1	LIVADA VRBINA			460	
2.	1195/2	LIVADA VRBINA			519	
		UKUPNO:			979	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	MORSKA RAPSONDIJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 56387121286, II RAKITOVEC 15A, 10290 ZAPREŠIĆ	
1.6	Zaprimljeno 17.07.2024.g. pod brojem Z-20021/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1671/2024 (RANIJE ST-1940/2020) 15.07.2024, rješenja o prodaji u stečajnom postupku na nekretninama stečajnog dužnika Morska rapsodija d.o.o., u stečaju, OIB: 56387121286, II Rakitovec 15/A, 10290 Zaprešić.	na 1 (1.3)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 08.05.2018.g. pod brojem Z-9686/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O POZAJMICI BROJ 26-18 OD 04.05.2018.G., za iznos glavnice od 30.000,00 kuna (slovima:tridesettisuća kuna) zajedno s ugovorenom kamatom od 5 % godišnje te eventualnom zakonskom zateznom kamatom i troškovima te rokom vraćanja do 30.09.2018.g. , te prema ostalim uvjetima iz ugovora a kao nositelj tog prava upisuje se: TRGOCENTAR D.O.O., OIB: 84210581427, ULICA 103. BRIGADE 8, 49210 ZABOK	30.000,00 KN	glavni uložak
1.2	Zaprimljeno 08.05.2018.g. pod brojem Z-9686/2018 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, upisan u zk ul. 2629 i 4710 k.o. Zaprešić		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.07.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. ZAPREŠIĆ
k.č.br.: 1195/1

Stanje na dan: 30.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

