

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
INTERNA OZNAKA	322/2022/EF
NEKRETNINE	Zemljište zk.č.br. 1662 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
NARUČITELJ	Scatula Staklenici d.o.o. u stečaju
DATUM	

SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	17.695,51	kn	ZAOKRUŽENO:	17.700,00	kn
--	-----------	----	--------------------	-----------	----

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Namjena zemljišta.....	9
2.5 Korisna površina.....	10
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 14. srpnja 2022. godine.....	11
2.7 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
2.8 Pravna i metodološka osnova.....	12
2.9 Obuhvat.....	12
2.10 Indeksi nekretnina.....	13
2.11 Procjena vrijednosti nekretnine.....	14
2.11.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda – poljoprivredno zemljište.....	16
2.11.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	16
2.11.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	18
2.11.2.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	19
2.11.2.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	20
2.11.2.3 Statistička obrada i izračun.....	21
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	23

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: zemljište zk.č.br. 1662 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
Naručitelj:	Scatula Staklenici d.o.o.
Nekretnine:	zemljište zk.č.br. 1662 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
Datum pregleda nekretnine:	14.07.2022.
Dan kakvoće:	14.07.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	18.08.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:	17.695,51 kn	ZAOKRUŽENO:	17.700,00 kn
---	--------------	--------------------	--------------

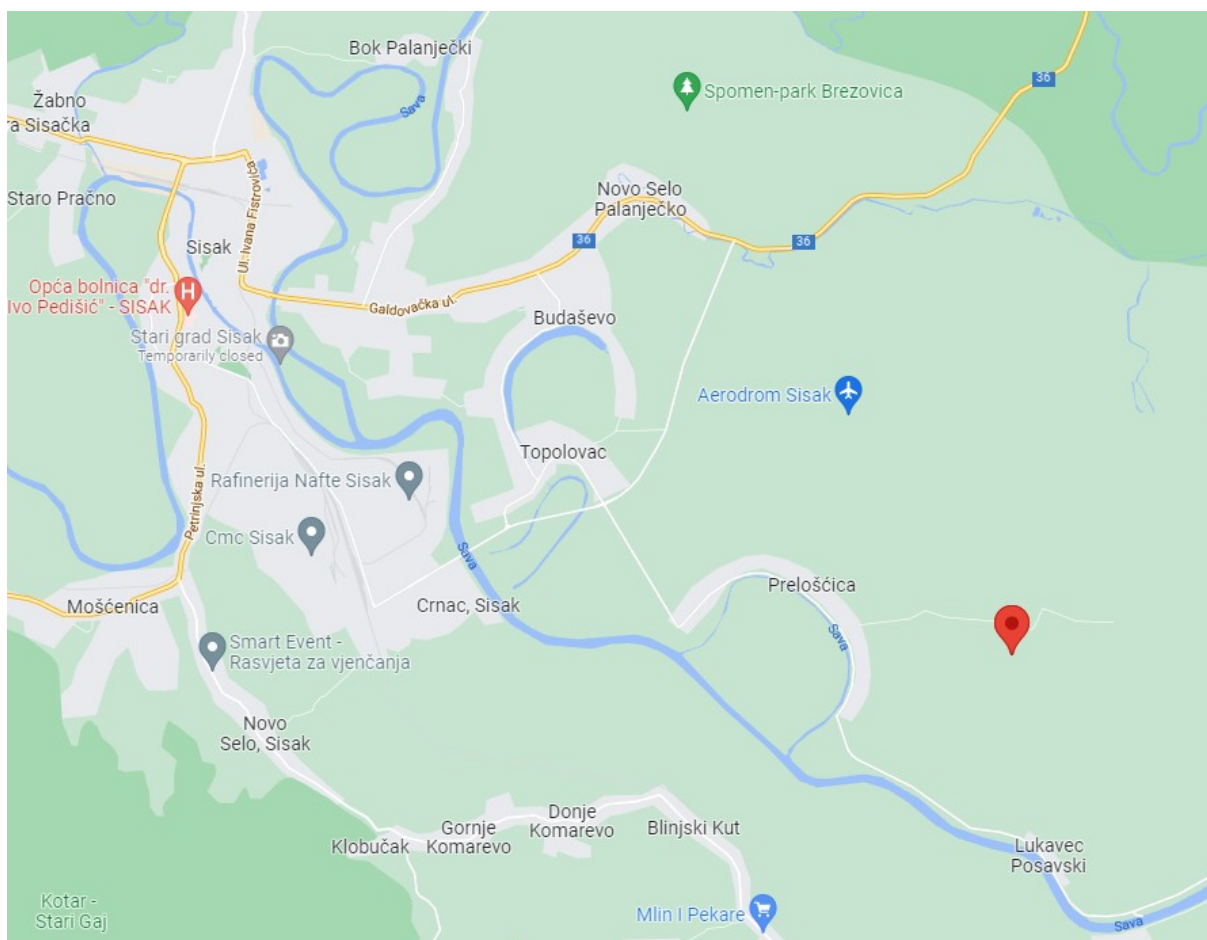
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 18. kolovoza 2022. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Zemljište zk.č.br. 1662 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
-----------------	--




- lokacija u odnosu na Grad Sisak -



- mikrolokacija k.č.br. 1662 k.o. Prelošćica -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 1423 k.o. Preloščica je upisana zk.č.br. 1622 kao oranica Velika Greda površine 9.887,00 m². Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Sisku
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SISAK
Stanje na dan: 17.08.2022. 23:03

Katastarska općina: 326658, PRELOŠĆICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2837/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1423

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1662	VELIKA GREDA ORANICA VELIKA GREDA			9887 9887	Pripis iz uložka 1416
2.	1725	VELIKA GREDA LIVADA VELIKA GREDA			9031 9031	Pripis iz uložka 1416
		UKUPNO:			18918	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 SCATULA STAKLENICI D.O.O. U STEČAJU, OIB: 48153397412, RADNIČKA CESTA 218, 10000 ZAGREB	
1.4	Zaprimljeno 07.03.2022.g. pod brojem Z-2837/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U OSIJEKU BROJ ST-118/2022 07.03.2022	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.08.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 1251 k.o. Preloščica je upisana k.č.br. 1662 kao oranica površine 9.887,00 m². Prikaz posjedovnog lista je u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 18.08.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PRELOŠĆICA (Mbr. 326658)

Posjedovni list: 1251

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PEREMIN KREŠIMIR, MARKUŠEVAČKA CESTA 81, 10000 ZAGREB (VLASNIK)	78930689868

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
		1543	U SELU	5226	31		
			LIVADA	5226			
		1662	VELIKA GRED A	9887	0		
			ORANICA	9887			
		1725	VELIKA GRED A	9031	26		
			LIVADA	9031			
Ukupna površina katastarskih čestica				24144			

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

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2000



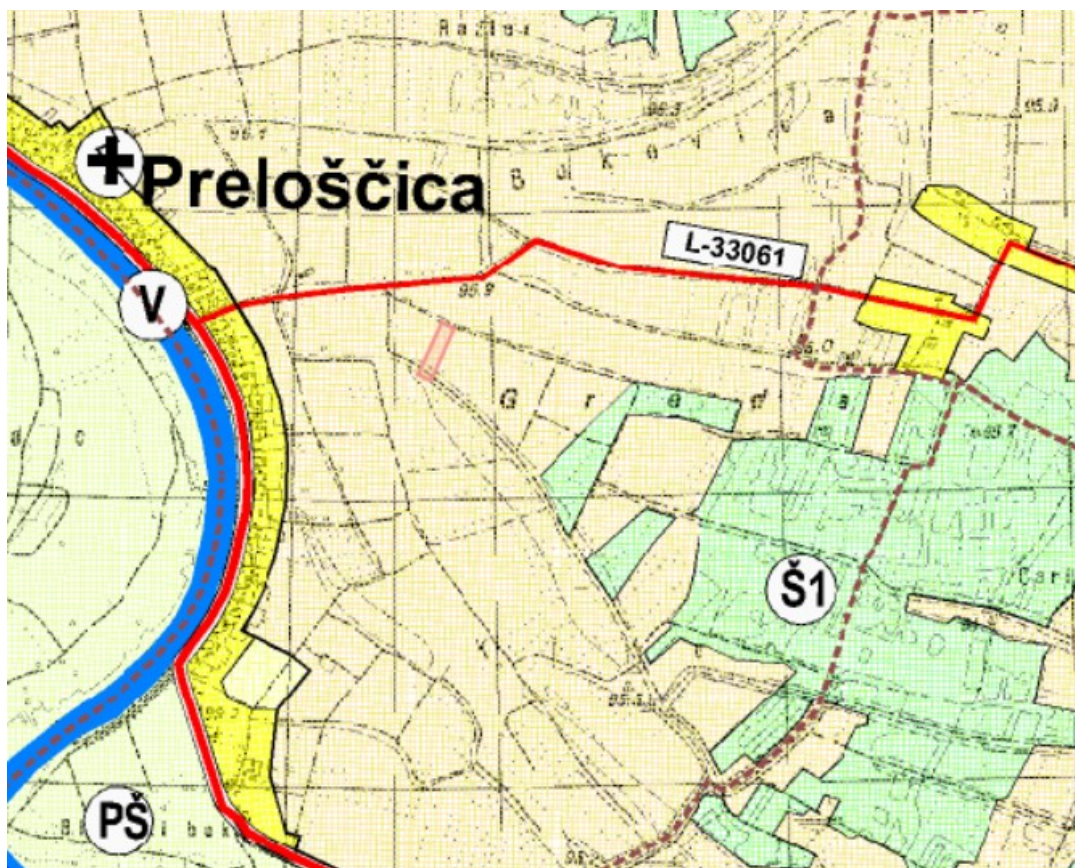
Datum ispisa: 18.08.2022

- grafički prikaz k.č.br. 1662 k.o. Prelošćica na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema Prostornom planu uređenja grada Siska (Odluka o donošenju II. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Siska, ožujak 2013.) nalazi u sljedećim zonama:

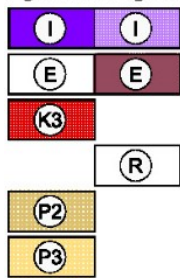
- prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora u zoni **Razvoj i uređenje površina izvan naselja – ostala obradiva tla (oznaka P3)**



-grafički prikaz k.č.br. 1662 k.o. Preloščica prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora-

RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA

izgrađeno/neizgrađeno



GOSPODARSKA NAMJENA-PROIZVODNA I POSLOVNA
POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
(E1-energetske, E2-geotermalna voda, E3-eksploatacijsko polje šljunka i pijeska)
KOMUNALNO SERVISNA NAMJENA
(odlagalište komunalnog otpada)
ŠPORT I REKREACIJA
VRIJEDNO OBRADIVO TLO
OSTALA OBRADIVA TLA

- tumač PPUG Siska-

2.5 KORISNA POVRŠINA

ZEMLIŠTE

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu te je prikazana u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 1662 k.o. Preloščica upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Preloščica	9.887,00

2.6 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 14. SRPNJA 2022. GODINE



2.7 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.8 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

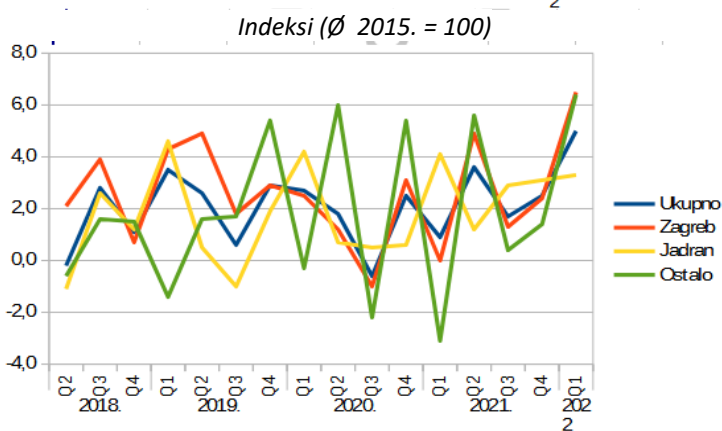
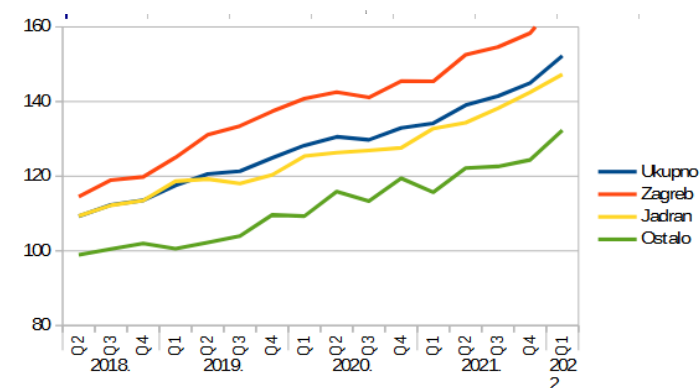
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

2.9 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.10 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

2.11 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

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)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 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)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora
Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

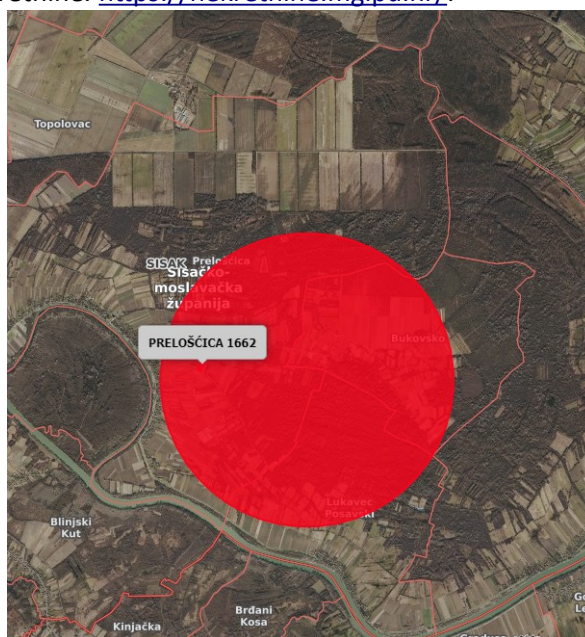
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

2.11.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

2.11.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1563975	4	1000969
2	1560942	5	1000968
3	1000974		

ID ZKC	ID PN	Županija	Grad/Općin	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok
1563975	4632775	SISAČKO-MOSLAVAČKA	SISAK	PRELOŠĆICA	PRELOŠĆICA	1627	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	12.08.2021.	35.000,00 KN	18.778,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	PRELOŠĆICA - OSTALA ...
1560942	4628366	SISAČKO-MOSLAVAČKA	SISAK	PRELOŠĆICA	PRELOŠĆICA	1358	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.07.2021.	14.000,00 KN	7.226,00 M ²	PROVEDENA EVALUACIJA	PRELOŠĆICA - OSTALA ...
1000974	3918459	SISAČKO-MOSLAVAČKA	SISAK	LUKAVEC POSAVSKI	PRELOŠĆICA	2215	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.09.2018.	103.888,77 KN	84.654,00 M ²	PREUZETO OD PU	PRELOŠĆICA - OSTALA ...
1000969	3918459	SISAČKO-MOSLAVAČKA	SISAK	LUKAVEC POSAVSKI	PRELOŠĆICA	2286	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.09.2018.	103.888,77 KN	84.654,00 M ²	PREUZETO OD PU	PRELOŠĆICA - OSTALA ...
1000968	3918459	SISAČKO-MOSLAVAČKA	SISAK	LUKAVEC POSAVSKI	PRELOŠĆICA	2203	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	KP - KUPOPRODAJA	20.09.2018.	103.888,77 KN	84.654,00 M ²	PREUZETO OD PU	PRELOŠĆICA - OSTALA ...

2.11.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su odabrane nekretnine koje su usporedive s vrednovanom nekretninom, sve se zadržavaju za daljnji proračun.

R. br.	ID ZKC	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	1563975	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1627	PZ	KP	12.08.21	35.000,00	18.778,00	Provedena evaluacija	Prelošćica – ostala obradiva tla	1,86
2	1560942	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1358	PZ	KP	29.07.21	14.000,00	7.226,00	Provedena evaluacija	Prelošćica – ostala obradiva tla	1,94
3	1000974	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2215	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	Preuzeto od PU	Prelošćica – ostala obradiva tla	1,23
4	1000969	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2286	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	Preuzeto od PU	Prelošćica – ostala obradiva tla	1,23
5	1000968	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2203	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	Preuzeto od PU	Prelošćica – ostala obradiva tla	1,23

2.11.2.1 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačavanje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1627	PZ	KP	12.08.21	35.000,00	18.778,00	1,86	122,62	132,32	2,01
2	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1358	PZ	KP	29.07.21	14.000,00	7.226,00	1,94	122,62	132,32	2,09
3	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2215	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	100,51	132,32	1,62
4	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2286	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	100,51	132,32	1,62
5	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2203	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	100,51	132,32	1,62

2.11.2.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1627	PZ	KP	12.08.21	35.000,00	18.778,00	1,86	2,01	12,38
2	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1358	PZ	KP	29.07.21	14.000,00	7.226,00	1,94	2,09	16,81
3	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2215	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
4	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2286	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
5	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2203	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
PROSJEK:											1,79	

2.11.2.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. br.	Županija	Grad / Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1627	PZ	KP	12.08.21	35.000,00	18.778,00	1,86	2,01	12,38
2	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	1358	PZ	KP	29.07.21	14.000,00	7.226,00	1,94	2,09	16,81
3	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2215	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
4	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2286	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
5	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2203	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
PROSJEK:											1,79	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta poljoprivredne namjene iznosi 1,79 kn/m².

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 1662 k.o. Preloščica upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Preloščica	9.887,00	1,79	17.695,51

3 UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Procjena zemljišta je izvršena u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena pribavljenom iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama eNekretnine.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 1662 k.o. Prelošćica upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica	9.887,00	1,79	17.695,51
UKUPNO:			17.695,51
ZAOKRUŽENO:			17.700,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 18. kolovoza 2022. godine