



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

<b>ELABORAT</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina				
<b>INTERNA OZNAKA</b>	328/2022/EF				
<b>NEKRETNINE</b>	Zemljište zk.č. br. 1725 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Preloščica				
<b>NARUČITELJ</b>	Scatula Staklenici d.o.o. u stečaju				
<b>DATUM</b>					

<b>SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	16.163,47	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	16.200,00	kn
--	-----------	----	--------------------	-----------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	8
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	9
2.4 Namjena zemljišta.....	12
2.5 Korisna površina.....	14
2.6 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 14. srpnja 2022. godine.....	15
2.7 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	16
2.8 Pravna i metodološka osnova.....	16
2.9 Obuhvat.....	16
2.10 Indeksi nekretnina.....	17
2.11 Procjena vrijednosti nekretnine.....	18
2.11.1 procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda – poljoprivredno zemljište.....	20
2.11.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	20
2.11.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	23
2.11.2.1 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	25
2.11.2.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	26
2.11.2.3 Statistička obrada i izračun.....	27
3 Ukupna procijenjena tržišna vrijednost.....	29

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu Naručioca izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: zemljište zk.č.br. 1725 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
<b>Naručitelj:</b>	Scatula Staklenici d.o.o.
<b>Nekretnine:</b>	zemljište zk.č.br. 1725 k.o. Prelošćica upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	14.07.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	14.07.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	18.08.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

<b>Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:</b>	16.163,47 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	16.200,00 kn
---	--------------	--------------------	--------------

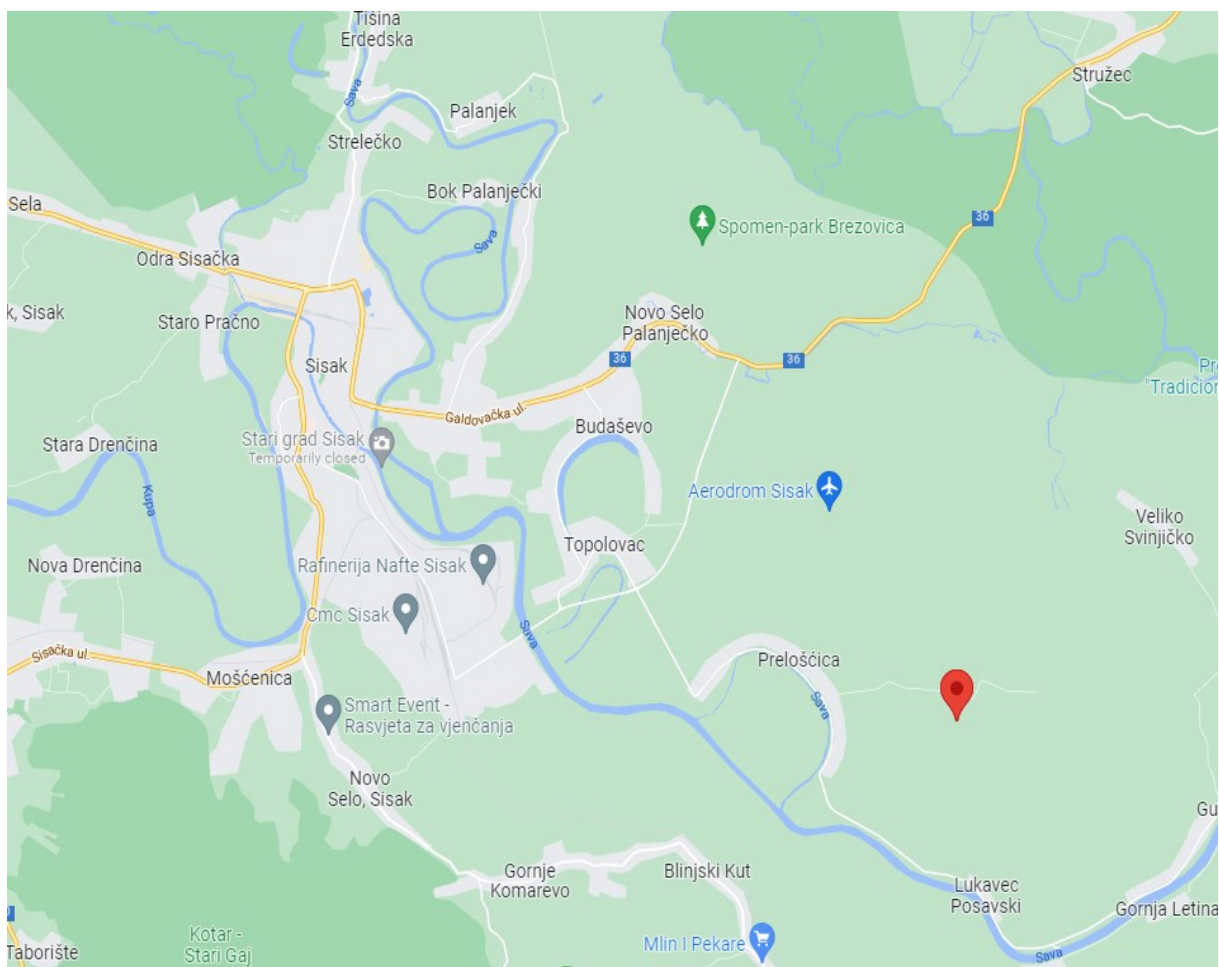
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 18. kolovoza 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

<b>LOKACIJA</b>	Zemljište zk.č.br. 1725 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica
-----------------	--



- lokacija u odnosu na Grad Sisak -






- mikrolokacija k.č.br. 1725 k.o. Preloščica -

## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 1423 k.o. Preloščica je upisana zk.č.br. 1725 kao livada Velika Greda površine 9.031,00 m<sup>2</sup>. Prikaz zemljišne knjige je u nastavku:



**NESLUŽBENA KOPIJA**

---

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

**Katastarska općina: 326658, PRELOŠČICA**

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

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 GRED ORANICA VELIKA GRED			9887 9887	Pripis iz uložka 1416
2.	1725	VELIKA GRED LIVADA VELIKA GRED			9031 9031	Pripis iz uložka 1416
		<b>UKUPNO:</b>			<b>18918</b>	

**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. Prelošćica je upisana k.č.br. 1725 kao livada površine 9.031,00 m<sup>2</sup>. 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 <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1543	U SELU	5226	31		
			LIVADA	5226			
		1662	VELIKA GRED	9887	0		
			ORANICA	9887			
		1725	VELIKA GRED	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.





REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PRELOŠĆICA, 326658  
k.č. br.: 1725

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 18.08.2022

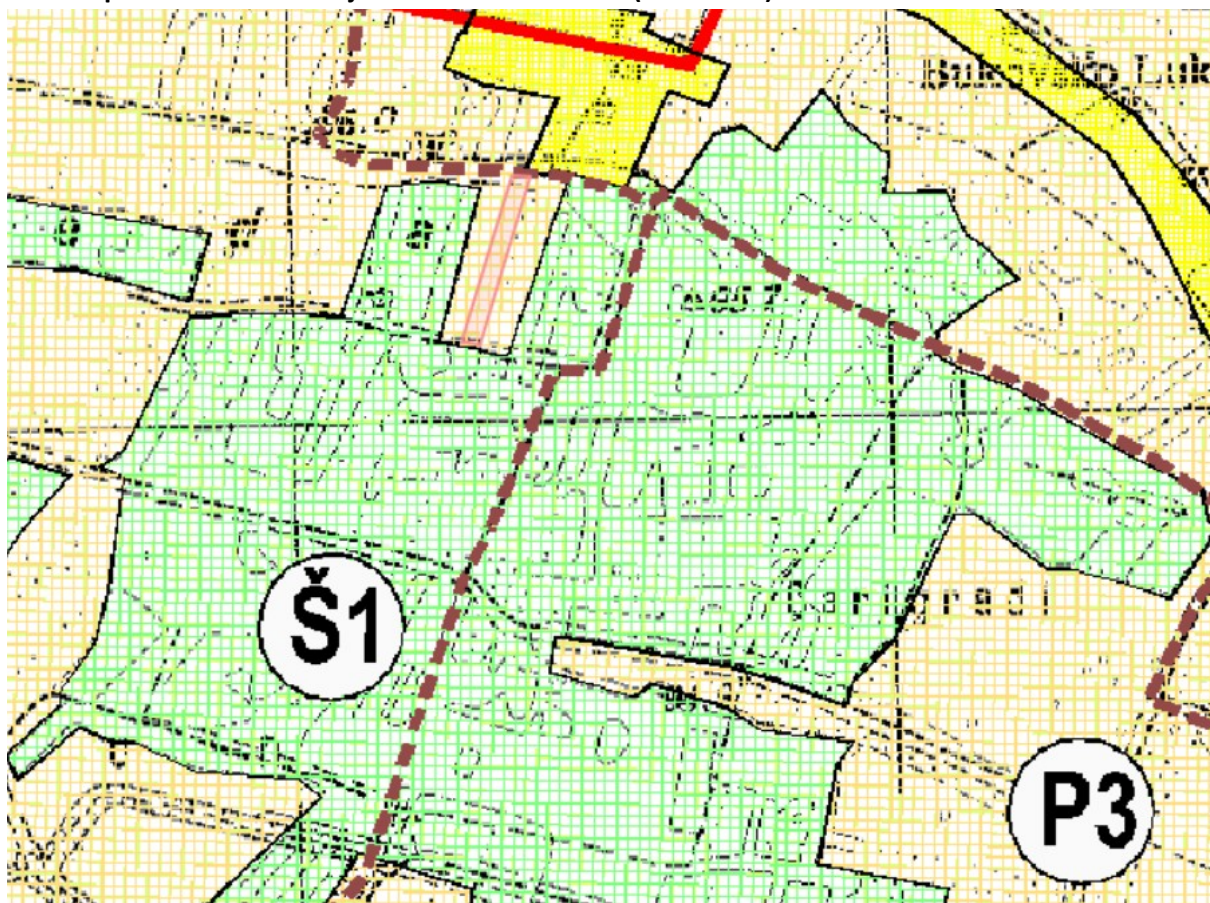
- grafički prikaz k.č.br. 1725 k.o. Prelošćica na katastarskom planu -



## 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. 1725 k.o. Prelošćica 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 <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 1725 upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica	9.031,00



## 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".

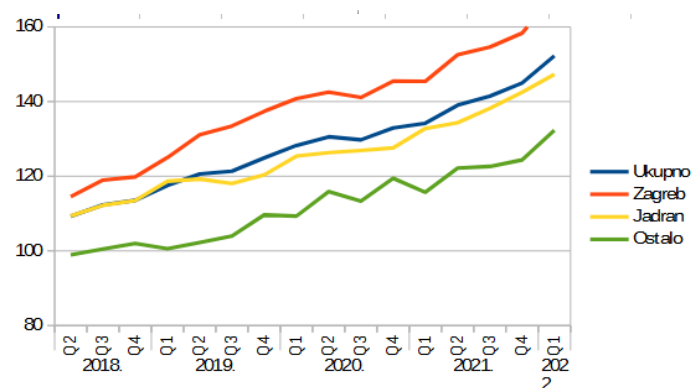
### **2.9 OBUHVAT**

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.

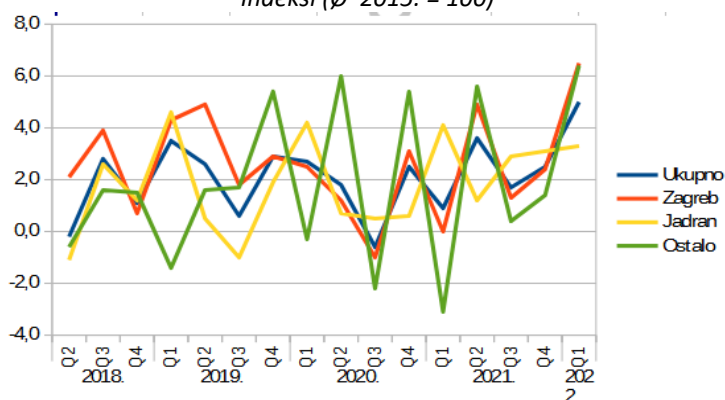


## 2.10 INDEKSI NEKRETNINA

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



Indeksi (Ø 2015. = 100)



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 m<sup>3</sup> 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](http://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.

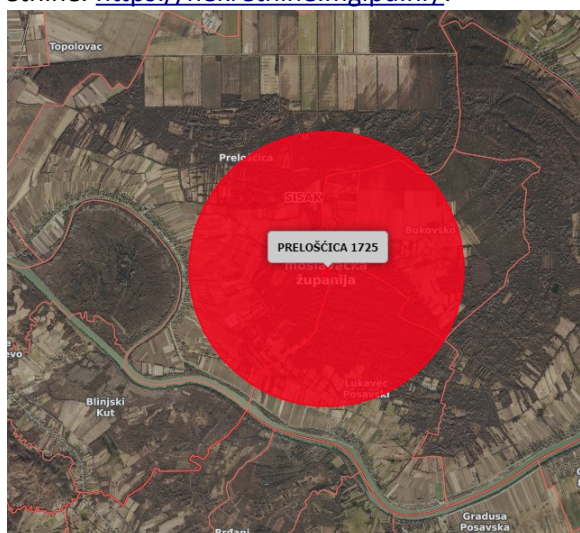
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

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	1,80E+308
2	1560942	5	1,80E+308
3	1,80E+308		



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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	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-mosalvačka	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-mosalvačka	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-mosalvačka	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-mosalvačka	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-mosalvačka	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 <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	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 <sup>2</sup> )	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	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
9	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2215	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
10	Sisačko-moslavačka	Sisak	PRELOŠĆICA	2286	PZ	KP	20.09.18	103.888,77	84.654,00	1,23	1,62	-9,73
11	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/m<sup>2</sup>.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 1725 k.o. Preloščica upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Preloščica	9.031,00	1,79	16.163,47

### 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 <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 1725 k.o. Prelošćica upisano u zk.ul.br. 1423 k.o. Prelošćica	9.031,00	1,79	16.163,47
UKUPNO:			16.163,47
ZAOKRUŽENO:			16.200,00

**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