

PROCJEMBENI ELABORAT



- NARUČITELJ • Stečajna masa iza FI – IZOLACIJE d.o.o.
Županijska ulica 2
31 000 Osijek
- PREDMET • [Nekretnine upisane u ZK ul.br. 3040 i ZK ul.br.1827,](#)
[k.o.Domaslovec](#)
- SVRHA • Utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine
- NADNEVAK • 14.09.2020.



IZRADILA: KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ.



SADRŽAJ

1. Rješenje o imenovanju
2. Popis primijenjenih propisa i literature
3. Zadatak
4. Očevid
5. Kakvoća nekretnine
6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina
7. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
8. Odabir metode procjenjivanja
9. Zaključak
10. Prilozi
11. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-618/2019-4
Velika Gorica, 22. studenoga 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Katarine Brebrić Sudić, ing. građ. za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 22. studenoga 2019.

riješio je

Katarina Brebrić Sudić, ing. građ., OIB: 64351546171, iz Male Rakovice, Stara cesta 20A, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Katarina Brebrić Sudić, ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, policu osiguranja, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, popis predmeta, potvrđnice Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja i potvrdu o zaposlenju.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-568/15-4 od 23. studenoga 2015. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja u kojima je bila angažirana

od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositeljicu zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Katarina Brebrić Sudić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

GRAĐEVINSKI PROPISI:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15)
- Zakon o gradnji (N.N. 153/13, N.N. 20/17, N.N. 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13, N.N. 65/17, N.N. 114/18, N.N. 39/19)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (N.N. 86/12, 143/13, N.N. 65/17, N.N. 14/19)

PROPISI O VREDNOVANJU:

- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (N.N. 100/14)
- Podatak o prosječnim troškovima građenja 1m³ etalonske građevine (N.N. 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, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17)

OSTALI PROPISI I PRAVILNICI:

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (N.N. broj 36/1995, 70/1997, 128/1999, 57/2000, 129/2000, 59/2001, 150/2002, 26/2003, 82/2004, 108/2004 i 178/2004)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/2007.)
- Prostorni plan uređenja općine u kojoj se nalazi nekretnina
- Uredba o visini vodnoga doprinosa (N.N. 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13p)
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti zemljišta, prikupljenim od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave.
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“ (DZS br. 3.1.1/12. iz ožujak 2009.)
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (N.N. 79/14, 48/14)
- Propisi iz zemalja članica EU
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- Izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina
- Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

KORIŠTENA LITERATURA:

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- Uhliř Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

3. ZADATAK

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina upisanih u ZK ul. br. 3040 kao ZK k.č.br. 996/1 i ZK k.č.br. 996/3 k.o. Domaslovec i ZK ul. br. 1827 kao ZK k.č.br. 996/4, ZK k.č.br. 996/6 i ZK k.č.br. 996/7 k.o. Domaslovec, koje odgovaraju katastarskim česticama k.č.br. 533, k.č.br. 534, k.č.br. 535 i k.č.br. 536 k.o. Domaslovec prema kopiji katastarskog plana i kopiji prijepisa posjedovnog lista.

Uzimajući u obzir prostorno plansku dokumentaciju, svojstva i karakteristike nekretnine.

Datum procjene vrijednosti 14.09.2020.

Datum procjene kvalitete 14.09.2020.

Datum očevida 14.09.2020.

Opseg obilaska	Obavljen je pregled sa ceste.
Korištena dokumentacija	Podatci iz Zemljišnoknjižnog odjela
	Posjedovni list
	Preslik katastarskog plana

Pri izradi procjene koristila sam od naručitelja dostavljene podatke i dostupne web podatke (e-prostorni plan, Geoportal DGU...) i podatke Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i projekte Europske unije, Grad Samobor, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja, podacima HNB-a i Hedonistički indeks cijena.

- Kopija izvotka iz zemljišne knjige - zk.ul. 3040, k.o. Domaslovec



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

Katastarska općina: 324981, DOMASLOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23341/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3040

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	996/1	ORANICA JALEŠINA U TOPOLJU		640		
2.	996/3	ORANICA JALEŠINA U TOPOLJU		522		
		UKUPNO:		1162		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 FI-IZOLACIJE D.O.O., OIB: 67361150115, VIDA DOŠENA 44, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.1 Zaprimljeno 16.06.2011. broj Z-2526/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj:115-51010315 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14. svibnja 2011., solemniziranog pod br. OV-8005/2011 dana 16. lipnja 2011., uknjižuje se pravo zaloge (simultane hipoteke) za iznos od 225.000,00 EUR (dvjestodvadesetpettisuća eura), u protivvrijednosti u kunama po srednjem tečaju za devize protustranke, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, s krajnjim rokom dospelosti 01. kolovoza 2021. godine, na nekretninama upisanim u A., za korist: 3.2 Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao glavni uložak, a z.k. uložak broj 1827 k.o. Domaslovec, kao sporedni uložak. 3.4 Zaprimljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-23341/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014 B 2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	225.000,00 EUR	na 3.3

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2020.

- Kopija izvotka iz zemljišne knjige - zk.ul. 1827, k.o. Domaslovec



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

Katastarska općina: 324981, DOMASLOVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23341/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1827

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	996/4	ORANICA JAKŠINA U TOPOLJU		489		
2.	996/6	ORANICA JAKŠINA U TOPOLJU		282		
3.	996/7	ORANICA JAKŠINA U TOPOLJU		280		
		UKUPNO:		1051		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 FI-IZOLACIJE D.O.O., OIB: 67361150115, VIDA DOŠENA 44, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	4.1 Zaprmljeno 16.06.2011. broj Z-2526/11 Temeljem Ugovora o kreditu broj:115-51010315 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 14. svibnja 2011., solemniziranog pod br. OV-8005/2011 dana 16. lipnja 2011.,uknjižuje se pravo zaloga (simultane hipoteke) za iznos od 225.000,00 EUR (dvjestodvadesetpettisuća eura), u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju za devize protustranke, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove, s krajnjim rokom dospelosti 01. kolovoza 2021. godine, na nekretninama upisanim u A., za korist: 4.2 Zabilježuje se da je ovaj uložak određen kao sporedni uložak, a z.k.ul.broj 3040 k.o. Domaslovec, kao glavni uložak. 4.4 Zaprmljeno 26.10.2016.g. pod brojem Z-23341/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU TRAŽBINE 17.12.2014 B 2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	225.000,00 EUR	na 4.3
5.			

OPIS PROCJENJIVANIH NEKRETNINA:

Predmetne nekretnine 4 katastarske čestice koje odgovaraju zemljišno knjižnim česticama su zapuštene livade, tri čestice (k.č.br. 534, 535 i 536) imaju direktan pristup sa asfaltirane prometnice, a četvrta k.č.br. 533 ima pristup sa poljskog puta. Čestice se nalaze uz Ulicu Gradna.

Parcele su nepravilnog je oblika, oblika izduženog pravokutnika, izduženog u smjeru sjeveroistok - jugozapad.

Teren na kojem je smještena predmetna čestica je ravan u razini s prometnicom. Zemljište je u funkciji zapuštene livade, obrasle poluvisokim raslinjem i travom.

Nalazi se u okruženju istih livada, poljoprivrednog zemljišta i poslovni zgrada.



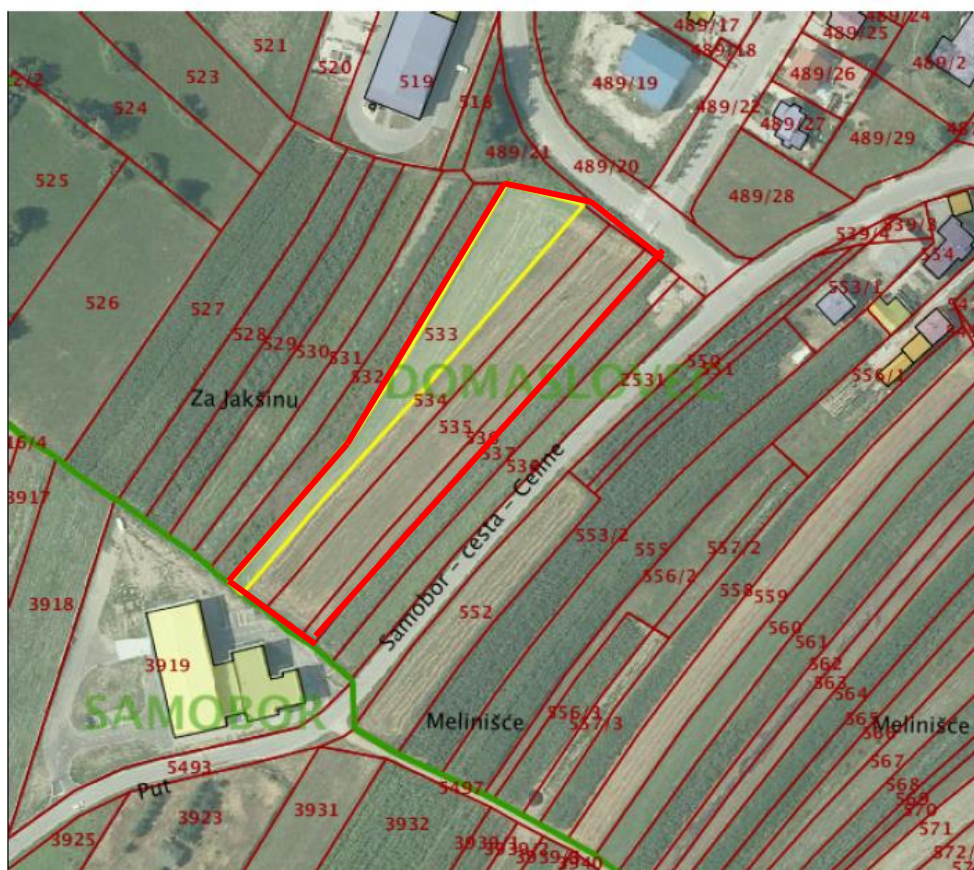
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. DOMASLOVEC, 324981
k.č. br.: 533

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 31.08.2020. 23:35

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DOMASLOVEC (Mbr. 324981)

Posjedovni list: 1433

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	FI-IZOLACIJE D.O.O., VIDA DOŠENA 44, ZAGREB (VLASNIK)	67361150115

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
		533	ZA JAKŠINU	2302	7		
			ORANICA	2302			
		534	ZA JAKŠINU	1876	7		
			ORANICA	1876			
		535	ZA JAKŠINU	2766	8		
			ORANICA	2766			
		536	ZA JAKŠINU	1014	6		
			ORANICA	1014			
Ukupna površina katastarskih čestica				7958			

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

Procjena je izrađena za potrebe Naručitelja.

Na zahtjev naručitelja potpisani vještak izvršio je očevid na licu mjesta glede izrade procjemenog elaborata za potrebe naručitelja.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

PRIMJENJENA VALUTA:

Kn i €, na dan procjene (14.09.2020.) 1 € = 7,530172Kn

METODA PROCJENE:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji i podacima uzetim na očevidu.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina: troškovnom metodom, poredbenom metodom i / ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

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 trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

Procjena vrijednosti nekretnina 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, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

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

U svrhu izrade ovo elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

4. OČEVID

Očevidom na licu mjesta 14. rujna 2020 .godine, zatekla sam slijedeće:

4.1. FOTODOKUMENTACIJA

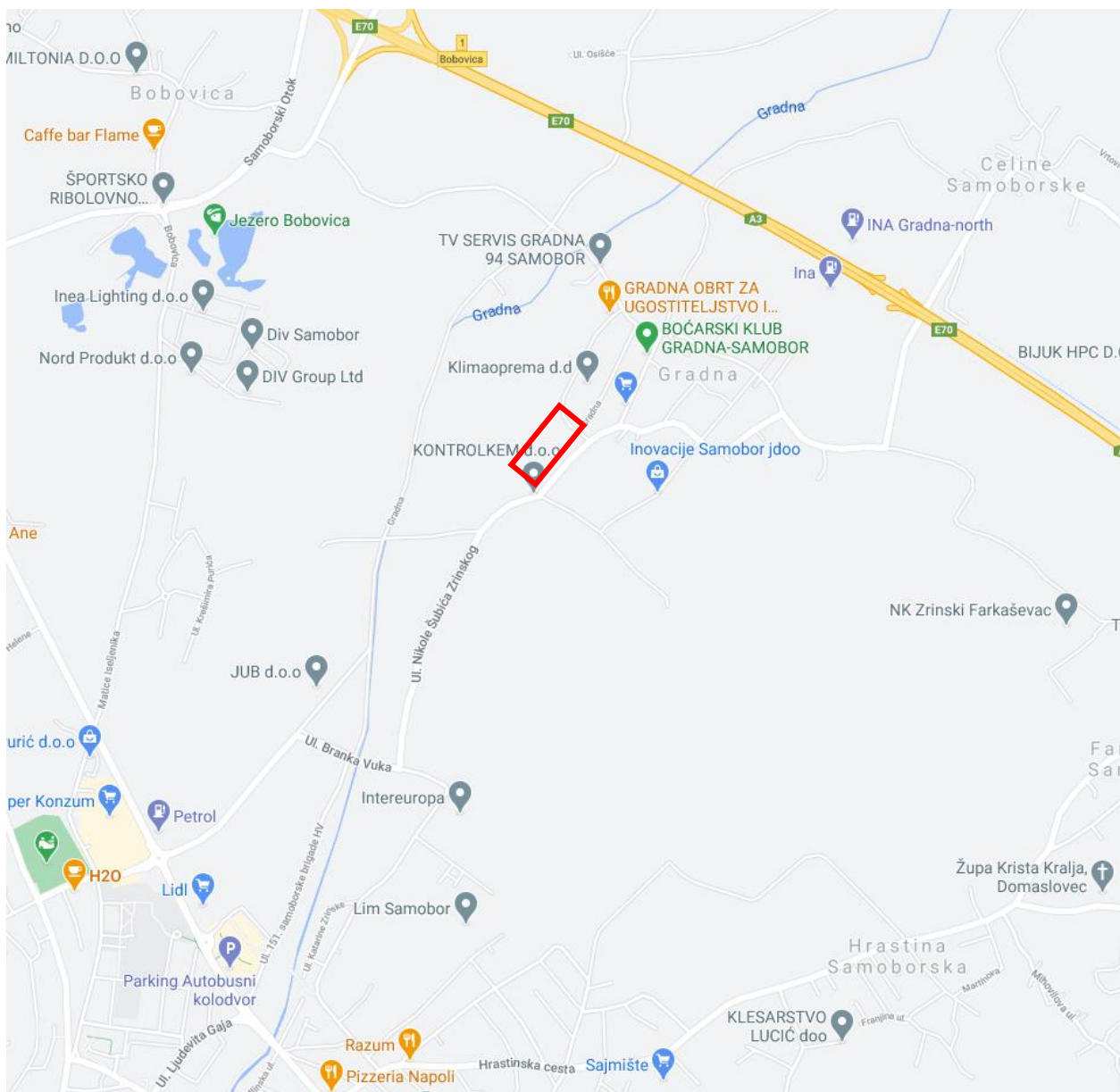




4.2. LOKACIJA NEKRETNINA

a) REGIONALNI POLOŽAJ (makrolokacija)

Predmetno zemljište nalazi se u naselju Gradna koje je u sastavu Grada Samobora, grada u Zagrebačkoj županiji, smješten cca. 25 km zapadno od Zagreba, 3 km sjeverno od centra Grada Samobora. Administrativno područje grada Samobora obuhvaća cca. 250 km², u čijem se sklopu nalazi 78 naselja.



Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Maps

b) LOKALNI POLOŽAJ (mikrolokacija)

Mikrolokacija nekretnine je u jugozapadnom dijelu naselja Gradna koje se nalazi u sastavu Grada Samobora koja se nalazi cca. 3 km sjeverno od centra Grada Samobora. Dok je od centra naselja Gradna udaljena cca. 0,5 km. Nekretnine se nalaze uz Ulicu Gradna, u okružju poslovnih zgrada, građevinskog i poljoprivrednog zemljišta. Lokacija je povoljna.

Mikrolokacija nekretnine, Izvor: Google Maps



4.3. VRSTA I STANJE NEKRETNINE

Predmetne nekretnine su zapuštene livade, prema gruntovnom izvatku i katastru su oranice. Predmetna čestica k.č.br. 263/4 nalazi se unutar građevinskog područja naselja. Pretpostavka ove procijene prema PPUG-u Grada Samobora da će se na predmetnom zemljištu graditi.

- a) Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Prometna povezanost :

Predmetne nekretnine nalaze se u naselja Gradna koje je sastavu Grada Samobora, smješteno sjeverno u odnosu na centar Grada Samobora.

Lokacija je udaljena cca. 3 km od centra Grada Samobora, javni prijevoz – autobus i osobnim automobilom.

Lokacija nekretnine je dobro prometno povezana sa samim središtem Grada Samobora, a sa Zagrebom postoji izravna autobusna linija.

Ulica uz koju se nalazi predmetno zemljište je asfaltirana.

Komunalna infrastruktura

Vizualnim pregledom je utvrđeno da do predmetnog zemljišta dolaze sva komunalna infrastruktura, osim sustava odvodnje.

- b) Buka i zagađenje

Buka Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Zagađenje Na lokaciji nema izvora zagađenja tla koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

- c) Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta

Predmetne nekretnine su zapuštene livade, prema gruntovnom izvatku i katastru su oranice. Pretpostavka ove procijene je da će se korištenje mijenjati.

4.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA

U neposrednom susjedstvu nalaze se poslovno proizvodni objekti, a cca. Na 0,5 km udaljenosti nalaze se crkva, trgovina, obiteljske kuće i poslovne građevine.

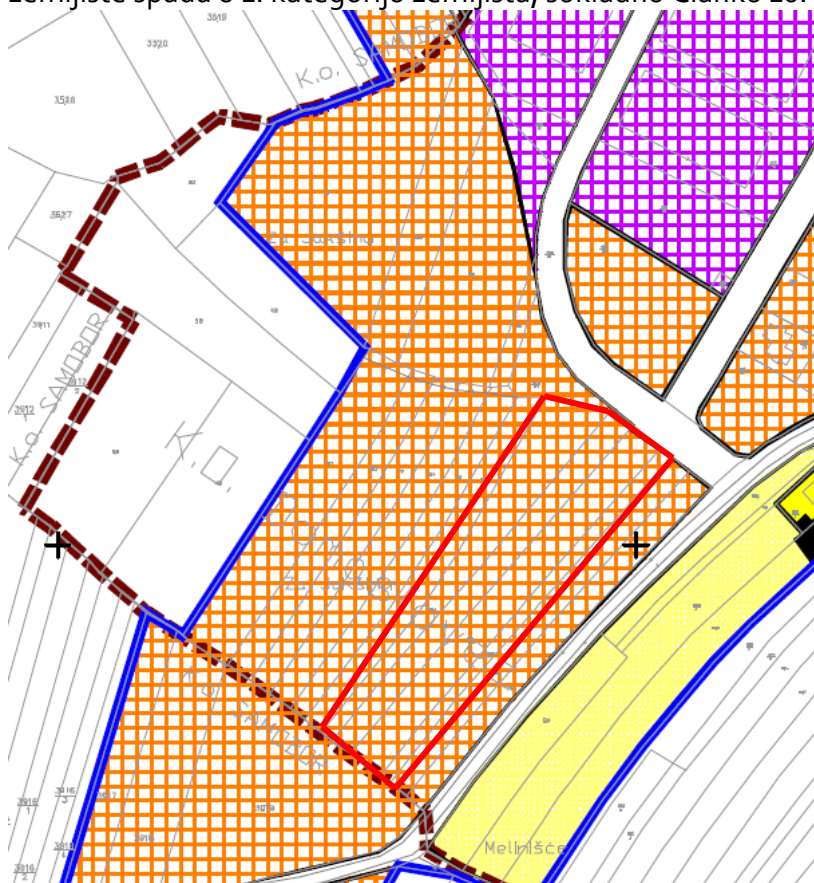
5. KAKVOĆA NEKRETNINE

a) Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

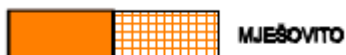
Predmetne nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Samobor u ZK ul. br. 3040 kao ZK k.č.br. 996/1 i ZK k.č.br. 996/3 k.o. Domaslovec i ZK ul. br. 1827 kao ZK k.č.br. 996/4, ZK k.č.br. 996/6 i ZK k.č.br. 996/7 k.o. Domaslovec, koje odgovaraju katastarskim česticama k.č.br. 533, k.č.br. 534, k.č.br. 535 i k.č.br. 536 k.o. Domaslovec prema kopiji katastarskog plana i kopiji prijepisa posjedovnog lista. Ukupne površine 7958 m². Parcele su u privatnom vlasništvu.

b) Zemljište

Predmetno zemljište nalazi se prema PPUG -u Grada Samobora unutar građevinskog područja naselja, mješovite namjene. Svrha izrade procjemenog elaborata je prodaja. Predmetno zemljište spada u 1. kategoriju zemljišta, sukladno Članku 10. Pravilnika.



Izvor podataka : Prostorni plan uređenja Grada Samobora (PPUG),
stranica www.samobor.hr



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u RH

Za Hrvatsku Europska komisija u ovoj godini predviđa pad BDP-a od 9,1%, što je neznatno optimističnija procjena od one Ministarstva financija. Prema takvoj je procjeni Hrvatska, nažalost, zajedno s Grčkom, Španjolskom i Italijom u skupini članica EU najviše pogođenih prisutnom pandemijom. Pritom komisija ističe da je Hrvatska u ovu godinu ušla s boljim stanjem gospodarstva nego u 2008. godini, što se ponajprije odnosi na stanje javnih financija, inozemne zaduženosti i tržišta rada, a navodi i manje troškove servisiranja javnog duga te prednosti koje je donijelo pristupanje Europskoj uniji. Međutim, Hrvatska će kao i druge zemlje biti snažno pogođena globalnim kretanjima, prije svega očekivanom recesijom najvećih izvoznih tržišta, te posebno smanjenjem prihoda od turizma, koji ima snažan utjecaj na gospodarstvo, u uvjetima zatvaranja granica i ograničavanja međunarodnih putovanja.

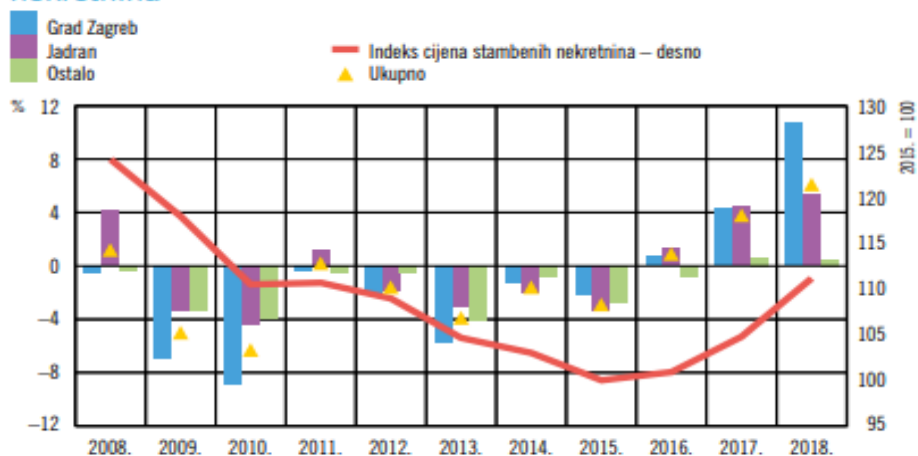
Oporavak Hrvatske bi također trebao započeti već u idućoj godini, kada bi BDP trebao porasti 7,5% na godišnjoj razini. Pritom bi domaća potražnja trebala imati veći utjecaj na taj oporavak od izvoza, čemu bi znatno trebale pridonijeti mjere Vlade RH za očuvanje radnih mjesta te daljnji utjecaj korištenja EU fondova na brz oporavak investicija.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. – objavljeno 06.05.2020.)

6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 20 od svibnja 2019., sektor Nekretnine: "Tržište stambenih nekretnina u 2018. nastavilo se oporavljati, što je vidljivo u kreditnoj aktivnosti usmjerenoj na tržište nekretnina, rastu cijena, broju transakcija i kretanju fizičkih pokazatelja u građevinarstvu. Unatoč očekivanom nastavku rasta cijena nekretnina, rizici povezani s ovim tržištem ne ocjenjuju se prekomjernima s obzirom na povoljna makroekonomska kretanja. Tijekom 2018. tržište nekretnina nastavilo se oporavljati uz prirast (0,7% BDP-a) novog duga umanjenog za otplate (mjereno transakcijama). Najveći doprinos tom rastu dolazi od povećanog obujma stambenih kredita koji su tijekom 2018. porasli za 0,5% BDP-a. Istodobno su se blago povećali i krediti domaćih kreditnih institucija poduzećima iz djelatnosti poslovanja s nekretninama kao i njihove inozemne obveze, a smanjene su domaće i inozemne obveze poduzeća iz djelatnosti građevinarstva. Ipak, nominalno stanje duga krajem 2018. u odnosu na prethodnu godinu blago je smanjeno (za 0,5% na godišnjoj razini) ponajprije pod utjecajem tečajnih, cjenovnih i ostalih promjena u dugu

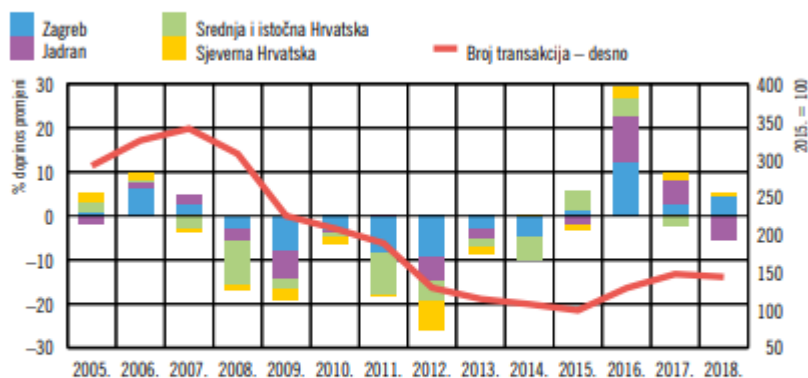
4.3. Velike regionalne razlike u intenzitetu promjene cijena nekretnina



Napomena: Indeks cijena stambenih nekretnina uzima u obzir kvalitativne faktore pri standardiziranju stambenih jedinica.
Izvor: DZS

Tijekom 2018. nastavio se rast cijena stambenih nekretnina koji je i nadalje bio nejednako rasprostranjen među regijama. Cijene stambenih nekretnina (mjerene indeksom cijena) porasle su u prosjeku za 6,1% na razini 2018. godine. No, unatoč značajnom oporavku u posljednje dvije godine, opaženi rast cijena i dalje je mnogo umjereniji nego u pretkriznom razdoblju, kada su cijene stambenih jedinica u svakom tromjesečju rasle po (godišnjim) stopama većima od 10%. Dinamiku cijena stambenih jedinica i dalje karakterizira snažna regionalna heterogenost (Slika 4.3.), pri čemu u Gradu Zagrebu i na jadranskoj obali cijene rastu znatno brže nego u ostatku zemlje. Tako su u 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu i na Jadranu na godišnjoj razini u prosjeku porasle za 10,7% odnosno 5,3%, dok se u istom razdoblju u ostatku Hrvatske cijene nisu znatnije mijenjale (Slika 4.3.).

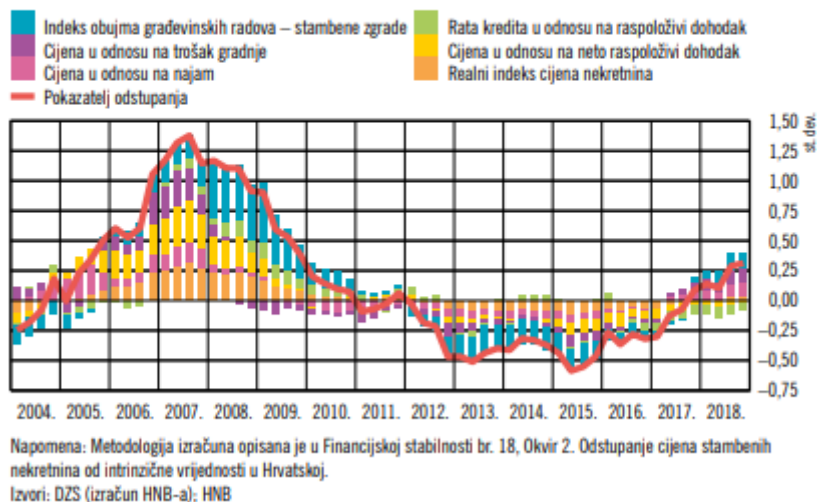
Slika 4.5. Iako broj kupoprodajnih transakcija raste, još je uvijek znatno niži nego prije desetak godina



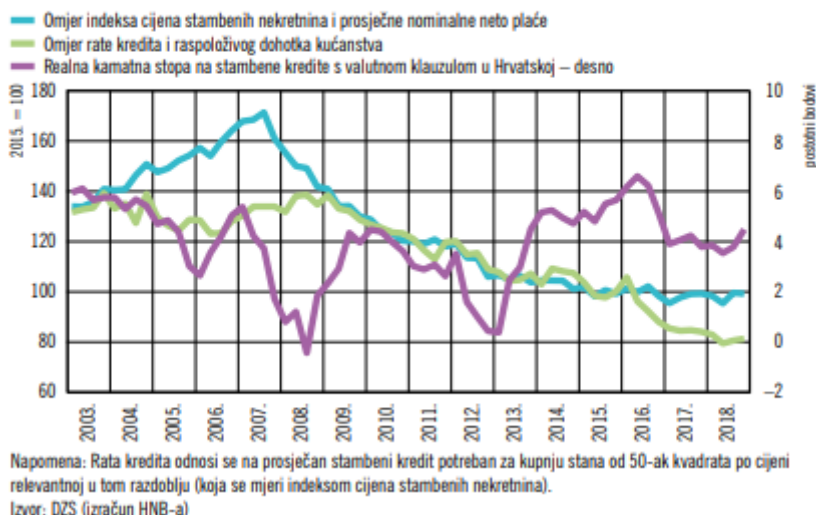
Napomena: Indeks broja transakcija odnosi se na kupoprodaje stanova i kuća. Podaci se odnose na prijavu poreza na promet nekretnina. Jadran obuhvaća: Dubrovačko-neretvansku, Istarsku, Ličko-senjsku, Splitsko-dalmatinsku, Šibensko-kninsku i Zadarsku županiju. Sjeverna Hrvatska obuhvaća: Koprivničko-križevačku, Krapinsko-zagorsku, Međimursku, Varaždinsku i Zagrebačku županiju. Srednja i Istočna Hrvatska obuhvaća: Bjelovarsko-bilogorsku, Brodsko-posavsku, Karlovačku, Osječko-baranjsku, Požeško-slavonsku, Primorsko-goransku, Sisačko-moslavačku, Virovitičko-podravsku i Vukovarsko-srijemsku županiju.
Izvor: DZS (izračun HNB-a)

Unatoč spomenutom oporavku, cijene nekretnina nisu znatno odstupale od svojih makroekonomskih fundamenata, iako se jaz blago povećava. Naime, nakon šestogodišnjeg razdoblja podcijenjenosti cijena nekretnina pokazatelj njihove povezanosti s osnovnim odrednicama tržišta nekretnina (Slika 4.6.) krajem 2018. počeo je upućivati na vrlo blagu precijenjenost cijena nekretnina. Budući da spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2018. pokazatelji financijske dostupnosti nekretnina (Mjereno omjerom prosječne rate kredita i raspoloživog dohotka kućanstva i omjerom indeksa cijena stambenih nekretnina i prosječne nominalne neto plaće) blago su se pogoršali (Slika 4.8.). Ipak, oni još uvijek osciliraju oko dosad najnižih razina. Pritom valja naglasiti da ovi pokazatelji mjere promjenu agregatne dostupnosti stambenih nekretnina, ne uzimajući u obzir diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstva s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

Slika 4.6. Cijene stambenih nekretnina porasle su blago iznad razine utemeljene na dugoročnoj vrijednosti njihovih fundamenata



Slika 4.8. Rast cijena blago je pogoršao financijsku dostupnost stambenih nekretnina



Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina: Tijekom 2019. u okruženju pozitivnih kretanja na tržištu rada i uz nastavak državnog programa subvencioniranja stambenih kredita očekuje se umjeren rast cijena stambenih nekretnina. Kreditni ciklus na ovom tržištu značajno će ovisiti o nastavku pozitivnih trendova na tržištu rada i kretanju agregatnog dohotka stanovništva. Ograničavajući faktor koji bi mogao utjecati na dinamiku kredita kojima se financira kupnja stambenih nekretnina jesu negativni migracijski trendovi, osobito mlađeg dijela populacije, koji i čini najveći dio populacije koja preuzima stambeni dug (vidi Okvir 3. Obilježja zaduženih kućanstava u Hrvatskoj), ali i stroži kriteriji za procjenu kreditne sposobnosti pri odobravanju dugoročnih kredita potrošačima. U tim okolnostima nije izgledno značajno povećavanje odstupanja cijena nekretnina od razine utemeljene na makroekonomskim fundamentima, što bi upućivalo na stvaranje neodrživog rasta i bilo potencijalni rizik za očuvanje financijske stabilnosti. Stoga se rizici povezani s ovim tržištem i dalje ocjenjuju umjerenima."

7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

7.1. Opis metode procjenjivanja

Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) te Pravilnika o metodama procijene nekretnina (NN 105/15) propisane su tri metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

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

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

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednosti nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjениh za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

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 samostojеćih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedivе. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojеćih, polu ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnina koje se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Buduće da se usporedne nekretnine razlikuju od predmetne, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na fizičku mjeru, što je obično 1 m³ površine (građevine ili zemljišta).

Jedinična cijena određuje se temeljem pribavljenog privremenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, preko aplikacije eNekretnine.

Temeljem pribavljenih podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće nekretnine čija kupoprodaja je realizirana.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

Obzirom na vrstu nekretnina i njihove specifičnosti u ovoj procjeni korištena je poredbena metoda procjene.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Izvor: Zagrebačka županija, Službeni Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

a) PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA

ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA I ISKLJUČIVANJE NETIPIČNIH IZNOSA

Analizom oblika, veličine, položaja, kategorije i postignute kupoprodajne cijene (stanova), odabrane su nekretnine, odnosno transakcije koje pokazuju dovoljnu podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Procjenjivano zemljište spada u I. Kategoriju zemljišta sukladno Članku 10. Pravilnika, kao i poredbeni stanovi.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN PRIVREM. POREDBENE VRIJEDNOSTI

Nakon provedene analize podataka iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja stanova/apartmana izdane od strane Grada Samobora Upravnog odjela za gospodarstvo, razvoj i projekte europske unije, u daljnji izračun moguće je ući s tri transakcije poredbenih nekretnina iste S- namjene koje ujedno predstavljaju minimum koji je dopušten odredbom čl. 24. st. 1 Zakona, s obzirom da su ostale transakcije u izvadku M - namjene prema GUP-u Grada Samobora, izbačene su iz daljnje obrade.

Stoga će se u okviru statističke obrade i izračuna provesti međuvremensko izjednačenje sukladno odredbi čl. 4. st.1. podst. 18., međuvremensko izjednačenje provesti će se pomoću Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku te interkvalitativno izjednačavanje prema obilježju mjere građevinskog korištenja odnosno koeficijenata iskoristivosti sukladno Prilogu br. 11. Pravilnika.

U cijenu nije uračunat PDV.

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU

Izvor: www.dzs.hr

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾
HOUSE PRICE INDICES¹⁾
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.
Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
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

KUPOPRODAJA - 1

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1288868
Datum pregleda	17.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4283248
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.07.2020
Površina u prometu	2.937,00
Vrijednost nekretnine (KN)	453.129,30
Datum ugovora	18.06.2020
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GRADINA - NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

KUPOPRODAJA - 2

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1147661
Datum pregleda	17.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4094498
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.028,00
Vrijednost nekretnine (KN)	509.275,74
Datum ugovora	18.07.2019
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.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KOLODVORSKO NASELJE - SAJMIŠTE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

KUPOPRODAJA - 3

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1124788	
Datum pregleda	17.9.2020.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4062789	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	710,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	262.501,41	
Datum ugovora	02.07.2019	
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.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	KOLODVORSKO NASELJE - SAJMIŠTE - GOSPODARSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA	

KUPOPRODAJA - 4

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	950062
Datum pregleda	17.9.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3852096
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.682,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.259.766,90
Datum ugovora	16.07.2018
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.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	BOBOVICA - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

KUPOPRODAJA - 5

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		902686
Datum pregleda		17.9.2020.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3804839
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		589,00
Vrijednost nekretnine (KN)		245.000,00
Datum ugovora		10.05.2018
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.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25	
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		KOLODVORSKO NASELJE - SAJMIŠTE - GOSPODARSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		G - GOSPODARSKA NAMJENA

8.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5	6	7	8	9	10
	LOKACIJA	Samobor	Samobor	Samobor	Samobor	Samobor					
	k.č.br.	3925	257/2	252/17	3551	252/28					
	k.o.	Samobor	Samobor	Samobor	Samobor	Samobor					
	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ					
	POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU (m2)	2.937,00	2.028,00 kn	710,00	5.682,00	589,00					
	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	453.129,30 kn	509.275,74 kn	262.501,41 kn	1.259.766,90 kn	245.000,00 kn					
	JEDINIČNA CIJENA (kn/m2)	154,28	251,12	369,72	221,71	415,96					
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.06.2020.	18.07.2019.	02.07.2019.	16.07.2018.	10.05.2018.					
	NAMJENA	GP	G - GOSPODARSKA NAMJENA	G - GOSPODARSKA NAMJENA	G - GOSPODARSKA NAMJENA	G - GOSPODARSKA NAMJENA					
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI										
	Ulazni podatak	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0					
	Odabrana vrijednost	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0					
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	1.	1.	1.	1.	1.					
	IZVOR	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine					
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA					
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE										
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE										
	Indeks na dan transakcije	109,31	103,98	103,98	100,51	88,94					
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,05	1,05	1,09	1,23					
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE										
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00					
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%					
	ODABRANI ODNOS	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	154,28 €/m2	263,99 €/m2	388,67 €/m2	241,12 €/m2	511,23 €/m2						
STATISTIKA	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	311,86 €/m2									
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	-157,58 €/m2	-47,87 €/m2	76,81 €/m2	-70,74 €/m2	199,37 €/m2					
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-50,53%	-15,35%	24,63%	-22,68%	63,93%					
	ULAZI U PRORAČUN	NE	DA	DA	DA	NE					
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE		263,99 €/m2	388,67 €/m2	241,12 €/m2						
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA		2.291,09	5.900,10	5.003,65						
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	13.194,84		STANDARDNA DEVIJACIJA			81,22	27,26%	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	162,45	
ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	297,93 kn/m2										

NEKRETNINA - k.č.br. 533 k.o. Domaslovec		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		297,93 kn/m2
Ukupna površina zemljišta		2.302,00 m2
Dio zemljišta u I. kategoriji zemljišta	100,00%	2.302,00 m2
Dio zemljišta u drugim kategorijama	0,00%	00,00 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		685.835,07 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	5,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		34.291,75 kn
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza, čišćenja i zbrinjavanja		0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)		720.126,83 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)		95.634,37 €
ZAKRUŽENO (kn)		720.100,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m2)		312,81 kn/m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m2)		41,54 €/m2

NEKRETNINA - k.č.br. 534 k.o. Domaslovec		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		297,93 kn/m2
Ukupna površina zemljišta		1.876,00 m2
Dio zemljišta u I. kategoriji zemljišta	100,00%	1.876,00 m2
Dio zemljišta u drugim kategorijama	0,00%	00,00 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		558.916,85 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	5,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		27.945,84 kn
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza, čišćenja i zbrinjavanja		0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)		586.862,70 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)		77.936,61 €
ZAKRUŽENO (kn)		586.900,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m2)		312,85 kn/m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m2)		41,54 €/m2

NEKRETNINA - k.č.br. 535 k.o. Domaslovec		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		297,93 kn/m2
Ukupna površina zemljišta		2.766,00 m2
Dio zemljišta u I. kategoriji zemljišta	100,00%	2.766,00 m2
Dio zemljišta u drugim kategorijama	0,00%	00,00 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		824.074,64 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	5,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		41.203,73 kn
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza, čišćenja i zbrinjavanja		0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)		865.278,37 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)		114.910,81 €
ZAKRUŽENO (kn)		865.300,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m2)		312,83 kn/m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m2)		41,54 €/m2

NEKRETNINA - k.č.br. 536 k.o. Domaslovec		ZEMLJIŠTE
Prosječna cijena		297,93 kn/m2
Ukupna površina zemljišta		1.014,00 m2
Dio zemljišta u I. kategoriji zemljišta	100,00%	1.014,00 m2
Dio zemljišta u drugim kategorijama	0,00%	00,00 m2
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		302.101,11 kn
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	5,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		15.105,06 kn
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		IZNOS
Teret služnosti	Nema	0,00 kn
Troškovi rušenja, odvoza, čišćenja i zbrinjavanja		0,00 kn
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		0,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)		317.206,17 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)		42.125,65 €
ZAKRUŽENO (kn)		317.200,00 kn
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m2)		312,82 kn/m2
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (€/m2)		41,54 €/m2

8. ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnina, zemljišta na k.č.br. 533, k.č.br. 534, k.č.br. 535 i k.č.br. 536 k.o.Domaslovec koje odgovaraju ZK k.č.br. 996/4, ZK k.č.br. 996/6 i ZK k.č.br. 996/7 k.o. Domaslovec upisane u ZK ul. br. 1827 i ZK ul. br. 3040 ZK k.č.br. 996/1 i ZK k.č.br. 996/3 k.o. Domaslovec upisane u ZK ul. br. 3040, sve u privatnom vlasništvu, koji su bili predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

Procijenjivana nekretnina		Tržišna vrijednost nekretnine	
		kn	€
Zemljište upisano u ZK ul.br. 3040 na zk.č.br. 996/1 i zk.č.br. 996/3 k.o. Domaslovec	k.č.br. 533 k.o. Domaslovec	720.126,83 kn	95.634,37 €
	k.č.br. 534 k.o. Domaslovec	586.862,70 kn	77.936,61 €
Zemljište upisano u ZK ul.br. 1827 na zk.č.br. 996/4, zk.č.br. 996/6 i zk.č.br. 996/7, k.o. Domaslovec	k.č.br. 535 k.o. Domaslovec	865.278,37 kn	114.910,81 €
	k.č.br. 536 k.o. Domaslovec	317.206,17 kn	42.125,65 €
UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST		2.489.474,07 kn	330.607,45 €



Izradila:

KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

9. PRILOZI

- Identifikacija čestice – k.č.br. 533, k.o. Domaslovec

Katastarska općina
324981, DOMASLOVEC

Broj katastarske čestice
533

Adresa katastarske čestice
ZA JAKŠINU

Površina katastarske čestice/m2
2302

Posjedovni list
1433 [Pregledaj](#)

Street view

Identifikacija čestice

Glavna knjiga	DOMASLOVEC
Broj k.č.	996/1
Broj ZK uloška	3040 Pregledaj

Podaci o identifikaciji su samo informativni.



- Identifikacija čestice – k.č.br. 534, k.o. Domaslovec

Katastarska općina
324981, DOMASLOVEC

Broj katastarske čestice
534

Adresa katastarske čestice
ZA JAKŠINU

Površina katastarske čestice/m²
1876

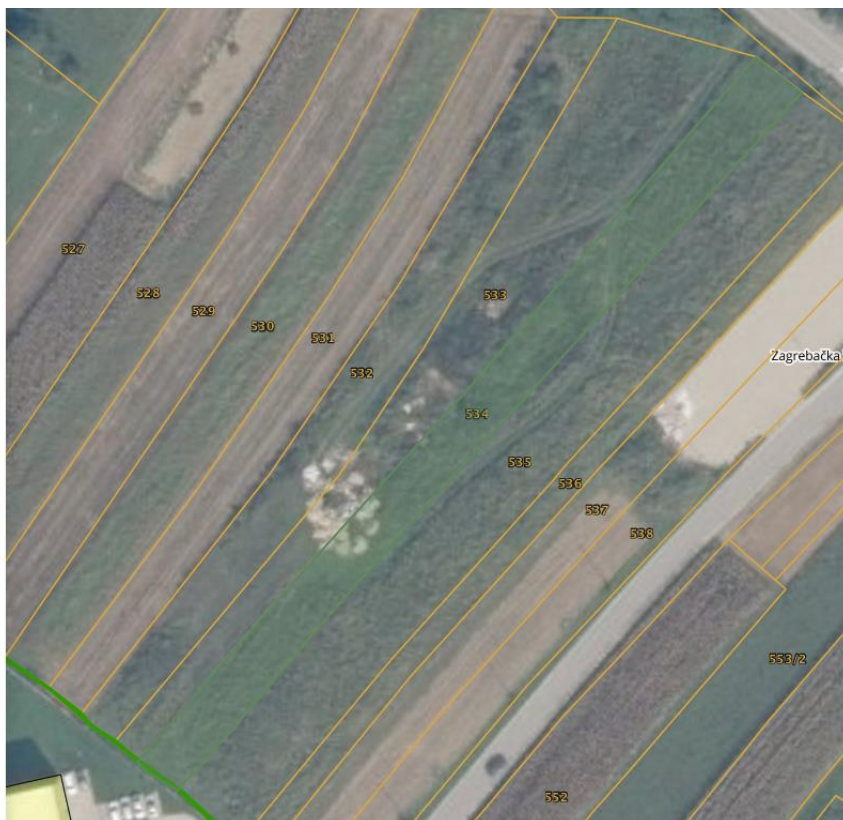
Posjedovni list
1433 [Pregledaj](#)

[Street view](#)

[Identifikacija čestice](#)

Glavna knjiga	DOMASLOVEC
Broj k.č.	996/3
Broj ZK uložka	3040 Pregledaj

Podaci o identifikaciji su samo informativni.



- Identifikacija čestice – k.č.br. 535, k.o. Domaslovec

Katastarska općina
324981, DOMASLOVEC

Broj katastarske čestice
535

Adresa katastarske čestice
ZA JAKŠINU

Površina katastarske čestice/m2
2766

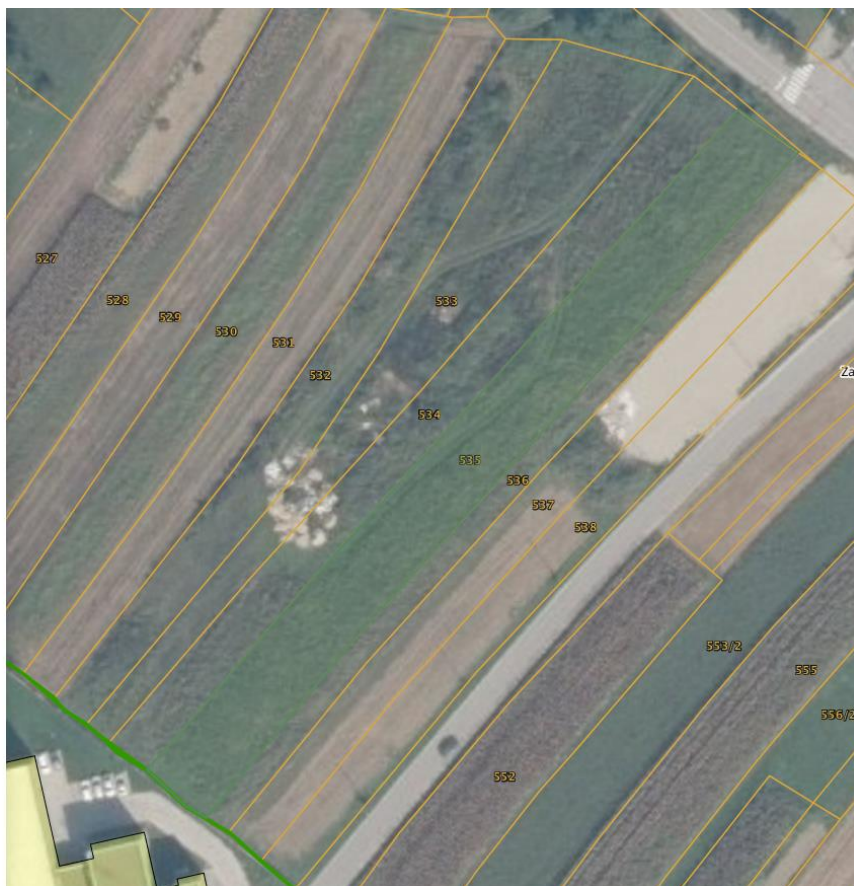
Posjedovni list
1433 [Pregledaj](#)

Street view

Identifikacija čestice

Glavna knjiga	DOMASLOVEC
Broj k.č.	996/4
Broj ZK uložka	1827 Pregledaj
Glavna knjiga	DOMASLOVEC
Broj k.č.	996/7
Broj ZK uložka	1827 Pregledaj

Podaci o identifikaciji su samo informativni.



- Identifikacija čestice – k.č.br. 536, k.o. Domaslovec

Katastarska općina
324981, DOMASLOVEC

Broj katastarske čestice
536

Adresa katastarske čestice
ZA JAKŠINU

Površina katastarske čestice/m2
1014

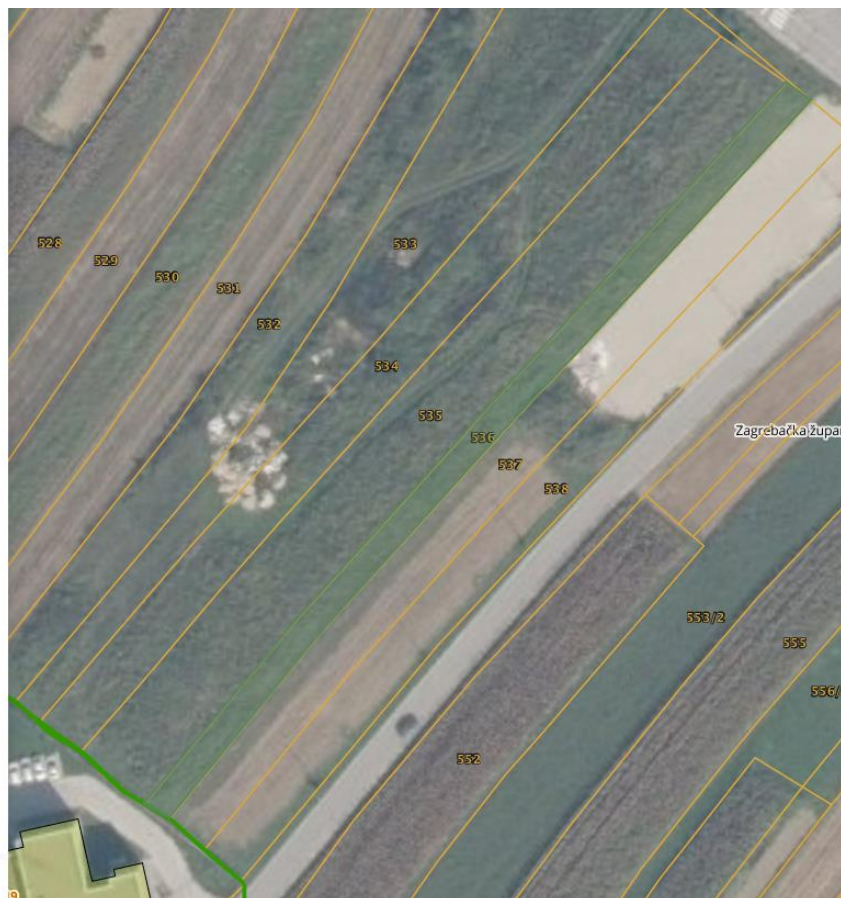
Posjedovni list
1433 [Pregledaj](#)

Street view

Identifikacija čestice

Glavna knjiga	DOMASLOVEC
Broj k.č.	996/6
Broj ZK uložka	1827 Pregledaj

Podaci o identifikaciji su samo informativni.



10. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost

KATARINA BREBRIĆ SUDIĆ, ing.građ

