

PROCJEMBENI ELABORAT – 1087/22



Nekretnina: **Šumsko zemljište**

Lokacija: **k.č. 1746/1, k.o. Hum na Sutli**

Naručitelj: **CREDO BANKA d.d. "u stečaju"**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 27.4.2022. godine

VLASNIK: Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

Nekretnina

Lokacija:
Zemljišnoknjižni uložak (BZP):
Zemljišnoknjižna čestica:
ZK katastarska općina:
Općinski sud / Zk. odjel:
Katastarska čestica:
Katastarska općina:
Namjena:
Datum pregleda nekretnine:
Svrha procjenjivanja:
Pretpostavka procjenjivanja:

Šumsko zemljište

k.č. 1746/1, k.o. Hum na Sutli
1629
1746/1
Hum
Zlatar / Pregrada
1746/1
Hum na Sutli
Šuma
27.4.2022.
Određivanje tržišne vrijednosti
Potrebe naručitelja

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretninu : Šumsko zemljište
na lokaciji: k.č. 1746/1, k.o. Hum na Sutli

iznosi zaokruženo:

23.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,556106 kn

2.991,65 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 15. srpnja 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE o izmjeni rješenja

Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.), kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše: "Kristijan Erić – imenovan rješenjem Županijskog suda u Zagrebu", te se odaje: "Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu"

Obrazloženje

1. Rješenjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-nekretnine d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 od 6. rujna 2019. (izmjene rješenja 21.10.2019. i 02.01.2020.) kao zaposleni stalnih sudski vještaci u HPB-nekretnine d.o.o. navedeni su: Kristijan Erić i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

3. Pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. dana 28. lipnja 2020. podnijela je zahtjev za izmjenu rješenja broj 4Su-1069/2019, s obzirom da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Kristijan Erić više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o., te da je u HPB-nekretnine d.o.o. zaposlena stalna sudska vještakinja za

arhitekturu i procjenu nekretnina Petra Škevin – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu. Zahtjevu je priložena potrebna dokumentacija iz koje je vidljivo da je Kristijanu Eriću 27. lipnja 2021. prestao radni odnos u HPB-nekretnine d.o.o., te da je Petra Škevina u HPB-nekretnine zaposlena od 23. ožujka 2015.

4. Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
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)
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 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za četvrto tromjesečje 2021. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zk. odjel Pregrada, stanje na dan 24.03.2022. - neslužbena kopija
2. Prijepis posjedovnog lista 940, stanje na dan 26.04.2022. - neslužbena kopija
3. Izvodi iz katastarskog plana od 23.03.2022.

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom. Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine, u naravi šumsko zemljište koje se nalazi na području Općine Hum na Sutli, k.č. 1087/22, k.o. Huma na Sutli.

Procjena je izrađena na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, javno dostupnih podataka i podataka dobivenih od Naručitelja.

Datum očevida: 27.4.2022.

Datum kakvoće: 27.4.2022.

Datum vrednovanja: 27.4.2022.

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, prema mogućnostima prodaje.

****Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

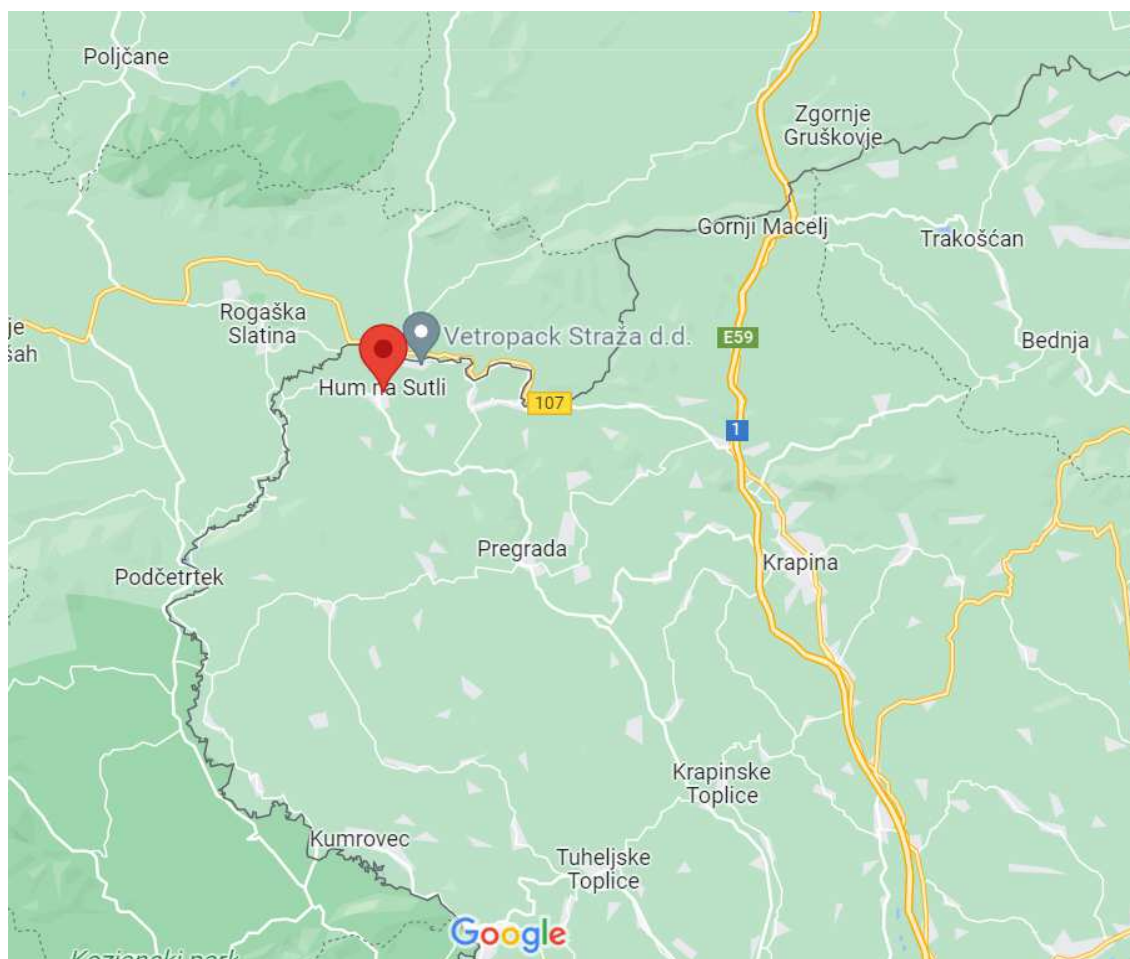
Zk. izvadak:	Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zk. odjel Pregrada, stanje na dan 24.3.2021. - neslužbena kopija
Zemljišnoknjižni uložak:	1629
Zemljišnoknjižna čestica:	1746/1
Zemljišnoknjižna k.o.:	Hum
Katastarska čestica:	1746/1
Katastarska općina:	Hum na Sutli
Opis nekretnine:	Šumsko zemljište
Površina - z.k.:	1 jutro 150 čhv
Površina - katastar:	6.294,00 m ²
Vlasnik:	Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige
Teret:	Prema priloženom izvatku iz zemljišne knjige
Pristup na JPP:	Predmetno zemljište nema pristu na javnu prometnu površinu, okruženo je drugim četicama šume.

LOKACIJA

Općina Hum na Sutli prostire se na površini od 36,83 km² u najzapadnijem dijelu Krapinsko-zagorske županije. Sa sjeverne i zapadne strane, uz rijeku Sutlu i Sutlansko jezero, graniči u dužini od 27 km s Republikom Slovenijom (općinama Rogatec, Rogaška Slatina i Podčetrtek), a s južne i jugoistočne strane s općinama Zagorska Sela, Desinić, Pregrada i Đurmanec. Općina Hum na Sutli obuhvaća pored istoimenog središnjeg i najvećeg sela još sedamnaest okolnih sela. U svih osamnaest sela živi 5.060 stanovnika (Izvor: www.humnasutli.hr)

Predmetna nekretnina je šuma-šumsko zemljište unutar veće šumske površine.

Prikaz makrolokacije nekretnina



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je šumsko zemljište, u naravi k.č. 1746/1, k.o. Hum na Sutli, koje se nalazi u Općini Hum na Sutli. U naravi je čestica šumsko zemljište koje se nalazi unutar veće šumske površine.

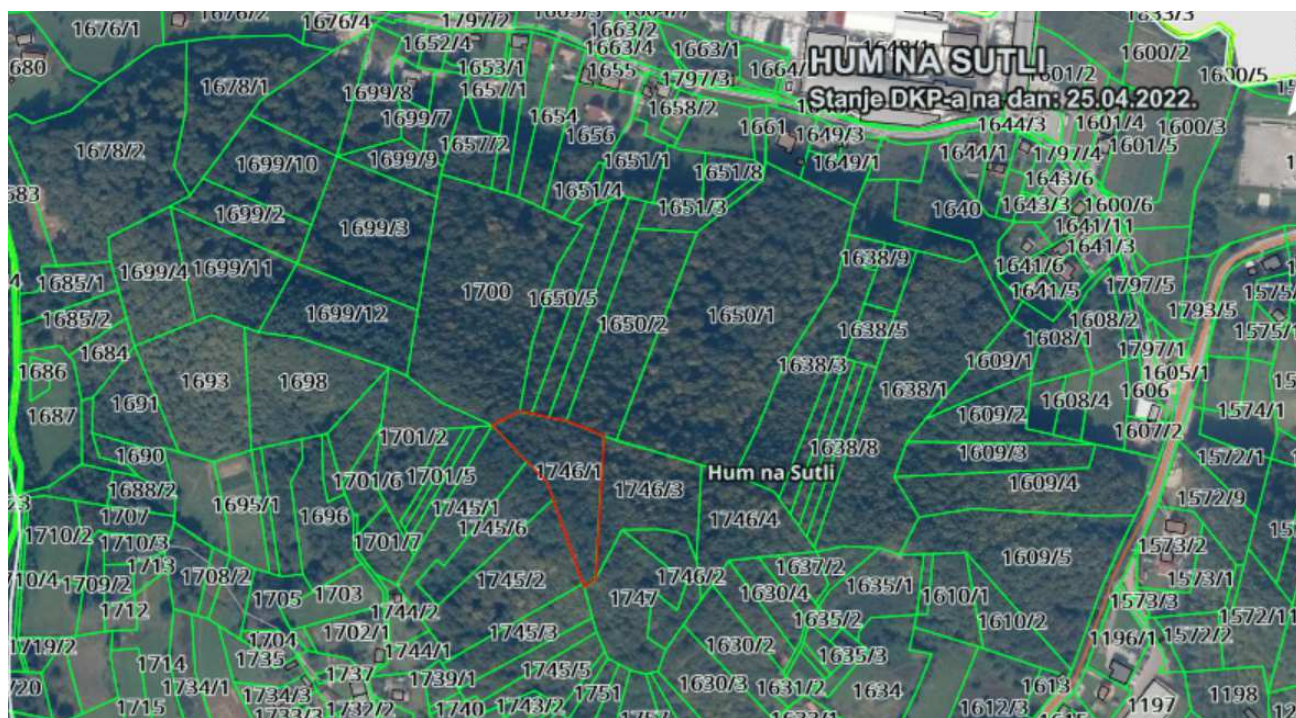
Predmetno zemljište je u trenutku očevida je u cijelosti obrađeno i privedeno namjeni.

U komunalnom smislu zemljište je opremljeno jer se radi o isključivo šumskom zemljištu:

Pristup na javnu prometnu površinu:	nema
Vodovod priključak	nema
Kanalizacija priključak	nema
Elektroopskrba priključak	nema
Plin priključak:	nema
DTK priključak:	nema

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na usporedivim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

PRIKAZ LOKACIJE K.Č. NA GEOPORTALU DGU



izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

5. Prikaz površina

Površina čestice iskazana je temeljem priloženih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta. Priložen je e-izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 24.03.2022. godine, Općinskog suda u Zlataru, Zk odjel Pregrada i e-prijepisi posjedovnog lista, stanje na dan 26.04.2022. godine

PODACI IZ KATASTRA ZA k.o. Hum na Sutli			PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZA k.o. Hum		
PL	Katastarska čestica (k.č.)	Površina zemljišta po katastru (m ²)	Zk.uložak	Zk. čestica (zk.č.)	Površina zemljišta po zk. (m ²)
940	1746/1	6.294	1629	1746/1	1 jutro 150 čhv
UKUPNO		6.294,00			1 jutro 150 čhv

Napomena: za procjenu se usvaja površina iz Katastra, odnosno Posjedovnog lista

Fotografija zemljišta s očevida



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Tekuća gospodarska kretanja pozitivno su iznenađenje krajem 2020. godine i početkom 2021. godine, iako pandemija koronavirusa još nije završila. U takvim uvjetima te s pretpostavkom da će turistička sezona biti bolja od lanjske, realni BDP u cijeloj bi se 2021. mogao povećati za 6,8%, odnosno za oko jedan postotni bod više nego što je bilo projicirano u travnju. Nastavak relativno snažnoga rasta bruto domaćeg proizvoda očekuje se i u 2022. godini, ali ipak slabijeg intenziteta (4,4%) zbog iščezavanja baznog učinka snažne kontrakcije gospodarske aktivnosti iz sredine 2020. godine. Snažnijem rastu osobne potrošnje u ovoj bi godini trebao pridonijeti nastavak ublažavanja ograničenja za pružanje određenih usluga radi suzbijanja pandemije te rast zaposlenosti i plaća koji će potaknuti poboljšanje potrošačkog optimizma i snažnije zaduživanje stanovništva. Snažniji rast bruto investicija u fiksni kapital posebice bi mogao potaknuti intenziviranje radova na obnovi potresom pogođenih područja kao i povoljna pozicija u ciklusu povlačenja sredstava iz fondova EU-a te korištenje sredstava iz instrumenta oporavka EU-a. Neizvjesnost koju donosi pandemija bit će prisutna i u budućnosti, pa su rizici za gospodarski rast uglavnom negativno usmjereni. U 2021. očekuje se ubrzavanje prosječne godišnje stope inflacije potrošačkih cijena na 1,7%, što bi uvelike trebalo biti rezultat zadržavanja cijena energije (poglavito naftnih derivata) na visokoj razini dostignutoj u prvoj polovini godine, nakon čega bi se inflacija u 2022. mogla blago usporiti na 1,5%, uglavnom zbog očekivanog smanjenja godišnje stope rasta cijena energije. Na tekućem i kapitalnom računu platne bilance u 2021. moglo bi doći do primjetnog povećanja viška u odnosu na prethodnu godinu, ponajprije zahvaljujući snažnom oporavku prihoda od turizma te daljnjem intenziviranju korištenja sredstava iz fondova EU-a, uz dodatni blagi rast viška u 2022. godini. U skladu s tim, očekuje se nastavak trenda poboljšavanja relativnih pokazatelja inozemne zaduženosti. Tijekom prve polovine 2021. godine HNB je nastavio provoditi izrazito ekspanzivnu monetarnu politiku, održavajući stabilnost tečaja kune prema euru i osiguravajući povoljne domaće uvjete financiranja. Slobodna novčana sredstva banaka tako su u lipnju dosegla dosad najvišu razinu, što je pogodovalo smanjenju troškova financiranja i zadržavanju većine kamatnih stopa na dosad najnižim razinama, sličnima onima prije izbijanja pandemije (graf 3). Rast plasmana stanovništvu počeo se blago oporavljati tijekom prve polovine 2021., čemu je uglavnom pridonio nastavak višegodišnjeg intenziviranja rasta stambenih kredita, dok se rast plasmana poduzećima usporio. Prema posljednjim izmjenama i dopunama proračuna za 2021., u tekućoj bi se godini mogao ostvariti manjak proračuna opće države u iznosu od 3,8% BDP-a, koji bi se tijekom 2022. trebao nastaviti smanjivati. Nakon izraženog povećanja u 2020., očekuje se da će udio duga opće države u BDP-u u 2021. i 2022. biti ponovo na silaznoj putanji (graf 1).

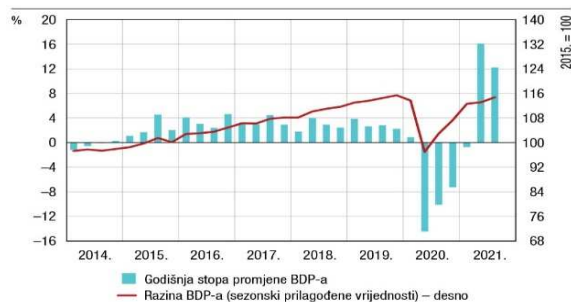
Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze, broj 10, srpanj 2021., str. 3

6.2 Građevinski sektor

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola od siječnja do listopada 2021. u usporedbi s istim razdobljem 2020. veći je za 13,8 % (graf 2).

Izvor: DZS, Izdane građevinske dozvole u listopadu 2021.

Graf 1. Tromjesečni bruto domaći proizvod



Napomena: Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na Mjesečni pokazatelj realne gospodarske aktivnosti HNB-a, procijenjen na temelju podataka objavljenih do 29. listopada 2021.
Izvori: DZS (sezonska prilagodba HNB-a); izračun HNB-a

Graf 2. Fizički obujam građevinskih radova



Podatak za treće tromjesečje 2021. odnosi se na srpanj i kolovoz.
Izvor: DZS (sezonska prilagodba HNB-a)

Graf 3. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite



Izvor: HNB

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 271

6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednost prodanih nekretnina u 2020. godini iznosila je 40,023 milijarde kuna, što u odnosu na 2019. godinu predstavlja povećanje od 0,5 posto. Prosječna vrijednost nekretnine kojom se trgovalo u 2020. godini iznosila je 388.226 kuna.

Najznačajniji udio u vrijednosti kupoprodaja na tržištu nekretnina u 2020. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,1 posto vrijednosti ugovorenih kupoprodaja, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,5 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19,4 posto.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

6.3.1 Stanovi

U 2020. godini ostvareno je 23.564 kupoprodaja stanova/apartmana ukupne vrijednosti od 16,5 milijardi kuna. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije iznosila je 698.680 kuna. U usporedbi s 2019. godinom ostvareno je 11 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanih stanova/apartmana bilježi pad od 1,2 posto. Promatrano po županijama, Grad Zagreb se izdvaja s daleko najvećim brojem kupoprodaja stanova/apartmana, njih 9.153 ili 38,8 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija tržišta stanova/apartmana u Hrvatskoj 2020. godine. Zatim slijede Primorsko-goranska županija s 2.168, Splitsko-dalmatinska s 2.046 i Istarska županija s ostvarenih 1.786 kupoprodaja. Više od tisuću kupoprodaja zabilježeno je i u Zadarskoj (1.520), Osječko-baranjskoj (1.174) i Zagrebačkoj županiji (1.089). Spomenutih sedam županija uključujući i Grad Zagreb tako ostvaruju gotovo 80 posto svih kupoprodaja stanova/apartmana ostvarenih u prošloj

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,7%. U odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,0%. U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 13 385 kuna. U izračunu ukupne prosječne cijene 1 m² stana u prvom polugodištu 2021. stanovi POS-a sudjelovali su s 2,7% u ukupnom obujmu praćenih prodanih m², a ostali prodavatelji s 97,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 8,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 1,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2020. za 9,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2021. u odnosu na drugo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 1,3%, za Jadran za 2,9%, a za Ostalo za 0,4%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 9,6%, za Jadran za 8,9% i za Ostalo za 8,2%.

Tblica 4. Indeks cijena stambenih objekata

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE
HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	VIII – IX, 2021. ¹⁾ Ø 2015.	VIII – IX, 2021. IV – VI, 2021.	VIII – IX, 2021. VII – IX, 2020.
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	141,44	1,7	9,0
Novi stambeni objekti	120,30	1,3	8,5
Postojeći stambeni objekti	145,56	1,8	9,2
Grad Zagreb ²⁾	154,60	1,3	9,6
Jadran ²⁾	138,18	2,9	8,9
Ostalo ²⁾	122,62	0,4	8,2

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).

2) Popis pripadajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata možete preuzeti na poveznici [Statistika u nizu](#).

Izvor: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/13-01-02_03_2021.htm

Tablica 5. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2020. i 2021.

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		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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18

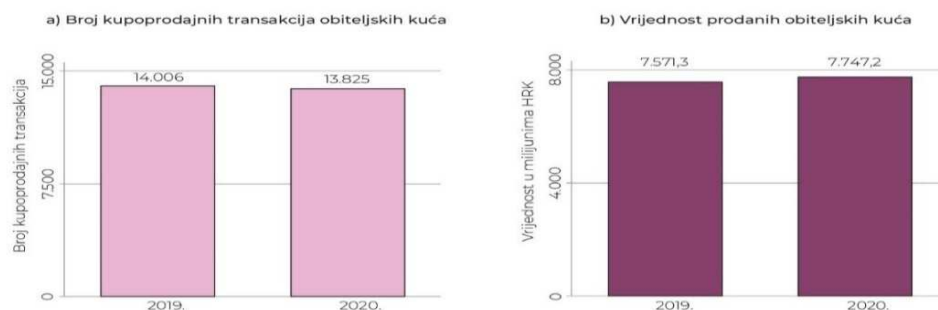
Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

6.3.2 Kuće

U Hrvatskoj je 2020. godine ostvareno 13.825 kupoprodaja obiteljskih kuća ukupne vrijednosti od 7,7 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom ostvaren je pad broja kupoprodaja za 1,3 posto, dok je njihova ukupna vrijednost porasla za 2,3 posto. Prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije obiteljske kuće tako je u 2020. godini iznosila 560.376 kuna, a godinu dana ranije 540.575 kuna.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Graf 6. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2019. i 2020.



Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

6.3.3 Poslovni prostori

U Republici Hrvatskoj je u 2020. godini zabilježeno 1.928 kupoprodaja poslovnih nekretnina. U odnosu na 2019. kada je zabilježeno 2.419 kupoprodaja poslovnih nekretnina, broj kupoprodaja u 2020. smanjio se za 20,3 posto. Smanjenje broja kupoprodaja za jednu četvrtinu u 2020. se događa nakon višegodišnje ekspanzije ovog tržišta koje je svoju kulminaciju doživjelo tijekom 2019. kada je ostvaren i rekordno visok broj ostvarenih kupoprodajnih transakcija poslovnim nekretninama. Istovremeno vrijednost ostvarenih kupoprodajnih transakcija se u 2020. u odnosu na 2019. blago povećala za 97,6 milijuna kuna, odnosno za 3,4 posto, te je dosegla iznos od gotovo 3 milijarde kuna. U 2019. godini ukupna vrijednost kupoprodaja je iznosila 2,89 milijardi kuna.

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

6.3.4 Zemljišta

U 2020. godini ostvareno je 16.215 kupoprodaja građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,6 milijardi kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, u 2020. godini ostvareno je 5,2 posto kupoprodaja manje, a vrijednost prodanog građevinskog zemljišta zabilježila je rast od 2,3 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala. U 2019. godini ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija građevinskim zemljištem iznosila 8,4 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 33.315 kupoprodaja građevinskim zemljištem ukupne vrijednosti u iznosu 17,0 milijardi kuna.

U 2020. godini nastavio se trend smanjenja kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta. Ostvarene su ukupno 34.322 kupoprodajne transakcije poljoprivrednog zemljišta, što u usporedbi s 2019. godinom čini pad od 10,4 posto. Osim smanjenja broja kupoprodaja, u 2020. godini zabilježeno je i smanjenje ukupne vrijednosti prodanih poljoprivrednih zemljišta. Ukupna je vrijednost kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila skoro 1,5 milijardi kuna u 2020. godini što predstavlja smanjenje od 20,8 posto u odnosu na prethodnu godinu. U 2019. godini ukupna je vrijednost 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednih zemljišta iznosila 1,9 milijardi kuna. Tijekom 2019. i 2020. godine na području Republike Hrvatske ostvareno je ukupno 72.637 kupoprodaja poljoprivrednog zemljišta ukupne vrijednosti u iznosu 3,3 milijarde kuna.

U 2020. godini ostvareno je 1.999 kupoprodaja šumskog zemljišta ukupne vrijednosti 117,73 milijuna kuna. U usporedbi s prethodnom godinom, ostvareno je 11 posto manje kupoprodaja, a vrijednost prodanog šumskog zemljišta bilježi rast od 67,8 posto. To ukazuje da se prosječna vrijednost kupoprodajnih transakcija povećala, te je u 2020. godini prosječna vrijednost jedne kupoprodajne transakcije šumskim zemljištem iznosila 58.894 kune.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

6.4 Turistički sektor

U prvih 11 mjeseci 2021. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 12,5 milijuna dolazaka i 69,6 milijuna noćenja turista, što je 80,7% više dolazaka i 71,5% više noćenja turista u odnosu na isto razdoblje 2020. U odnosu na prvih 11 mjeseci 2019. ostvareno je 34,7% manje dolazaka i 23,0% manje turističkih noćenja.

Izvori: https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2021/04-03-01_11_2021.htm

Tablica 7. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2021.

Hotel

Županija	Ukupno objekata	Ukupan broj smještajnih jedinica	Ukupan broj stalnih kreveta
2*	45	3675	7360
3*	302	19225	37860
4*	342	30568	59273
5*	49	6638	13016
Hotel - ukupno RH:	738	60106	117509
Hotel baština (heritage)	25	431	852
Difuzni hotel	2	32	62
Integralni hotel	26	534	1120
Hotel posebnog standarda	5	1350	2708
ukupno RH:	796	62453	122251

Izvor: <https://mint.gov.hr/pristup-informacijama/kategorizacija-11512/arhiva-11516/11516> 29.10.2021.

6.5 Industrijska proizvodnja

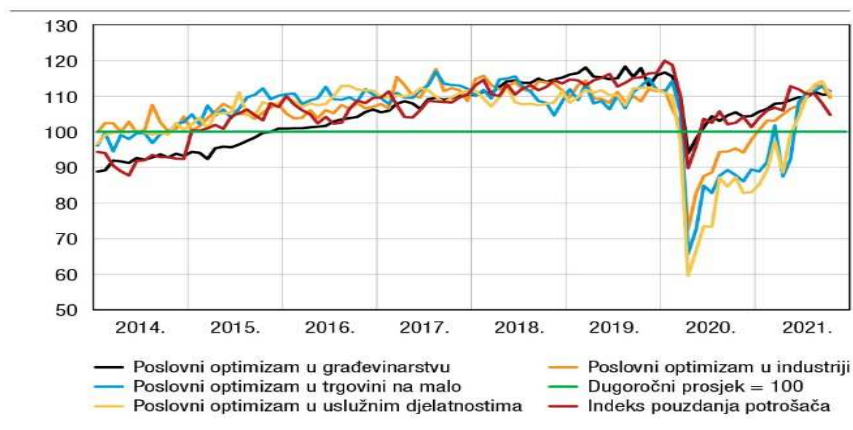
Industrijska je proizvodnja u trećem tromjesečju 2021. godine bila za 0,9% manja od prosječnog ostvarenja iz prethodna tri mjeseca, pri čemu se u rujnu smanjila za 1,3% na mjesečnoj razini.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 271

6.6. Aktualni rizici tržišta nekretnina

Podaci Ankete o pouzdanju potrošača pokazuju kako se indeks potrošačkog optimizma u listopadu 2021. godine pogoršao i na mjesečnoj i na tromjesečnoj razini.

Graf 8. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Izvori: Ipsos; HNB (sezonska prilagodba HNB-a)

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 271

7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

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

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Prostorno planski status lokacije



REPUBLIKA HRVATSKA
Krapinsko-zagorska županija
Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša
Pregrada

KLASA: 350-05/22-10/000226
URBROJ: 2140-08-4-22-0003
Pregrada, 05.04.2022.

➤ Credo banka d.d. "u stečaju"
HR-21000 Split, Bihačka 2

Predmet: Lokacijska informacija
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 1746/1 k.o. Hum na Sutli (Hum na Sutli) sljedeće informacije:

- I. **Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**
Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:
- PPUO Hum na Sutli - VIII. ID ("Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 6/99., 13/02., 9/04., 9/06., 13/06., 7/08., 18/11., 33/14., 26/16., 36/17)
- II. **Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**
Zemljište označeno kao kat. čest. br. 1746/1 k.o. Hum na Sutli, nalazi se IZVAN zone građevinskog područja naselja, oznake Š1 - šume osnovne namjene, postojeće (vidljivo iz izvoda iz prostornog plana)..
- III. **Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**
Ne nalazi se u području u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora..
- IV. **Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**
Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja.
- V. **Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**
Nema u izradi prostornih planova..
- VI. **Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**
Mjesto: Krapinsko-zagorska županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Pregrada, OIB 20042466298
Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19).

KLASA: 350-05/22-10/000226, URBROJ: 2140-08-4-22-0003

1/2 ID: P20220401-829809-Z25

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zalovata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Upravna pristojba prema Tarifnom broju 1. i 4. Uredbe o tarifi upravni pristojbi (Narodne novine, broj 92/21, 93/21 i 95/21) plaćena je u iznosu 40,00 kuna.

VIŠA REFERENTICA ZA PROSTORNO UREĐENJE I
GRADNJU

Josipa Horvat, bacc.ing.aedif.

DOSTAVITI:

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
 - elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte
- Credo banka d.d. "u stečaju"
HR-21000 Split, Bihačka 2

KLASA: 350-05/22-10/000226, URBROJ: 2140-08-4-22-0003

2/2 ID: P20220401-829809-Z25

Ove elektroničke isprave potpisane su kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://webgate.ec.europa.eu/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat, te je omogućen za LTV.



REKAPITULACIJA PODATAKA O NAMJENI I NAČINU KORIŠTENJA PREDMETNE ČESTICE:

Namjena zemljišta:: Š1 - šuma osnovne namjene
Kategorija zemljišta: 4.

8.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

Napomena: Na portalu eNekretnine nije dostupan odgovarajući broj usporednih nekretnina na području Općine Huma na Sutli. Radi navedenog korištene su usporedbe iz drugih jedinica lokalne samouprave koje su istog stupnja razvijenosti, odnosno nalaze se u VI. skupini jedinica lokalne samouprave prema Odluci o razvrstavanju lokalne i područne samouprave prema stupnju razvijenosti (NN 132717).

Usporedba 1 ID Nekretnine (ZKC)..... 1247166

Lokacija: Hum na Sutli

Datum ugovora: 6.3.2020.

ICSN: 109,31

K.č.: 79/1

K.o.: Lupinjak

Površina (m²): 14.086,00

Cijena (kn): 35.000,00

Cijena (€): 4.678,90

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,480383 kn

Cijena (€/m²): 0,33

Namjena: Š1

Kategorija: 4.

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1247166
Datum pregleda	26.4.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4215811
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	14.086,00
Vrijednost nekretnine (KN)	35.000,00
Datum ugovora	06.03.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<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	LUPINJAK, KLENOVEC HUMSKI, STRMEC HUMSKI - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUME OSNOVNE NAMJENE



Usporedba 2 ID Nekretnine (ZKC)..... 1425394

Lokacija: Zlatar Bistrica

Datum ugovora: 6.4.2021.

ICSN: 122,17

K.č.: 758/6

K.o.: Veleškovec

Površina (m²): 4.244,00

Cijena (kn): 15.000,00

Cijena (€): 1.982,70

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,565435 kn

Cijena (€/m²): 0,47

Namjena: P2S

Kategorija: 4.

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1425394
Datum pregleda	26.4.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4464153
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.04.2021
Površina u prometu	4.244,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	06.04.2021
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	<ul style="list-style-type: none">NE25NENE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELEŠKOVEC - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Usporedba 3 ID Nekretnine (ZKC) 866469

Lokacija: Hum na Sutli
Datum ugovora: 20.3.2018.
K.č.: 20/1
K.o.: Hum na Sutli
Površina (m²): 1.499,81
Cijena (kn): 5.000,00
Cijena (€): 672,73
Cijena (€/m²): 0,45
Namjena: Š1S
Kategorija: 4.

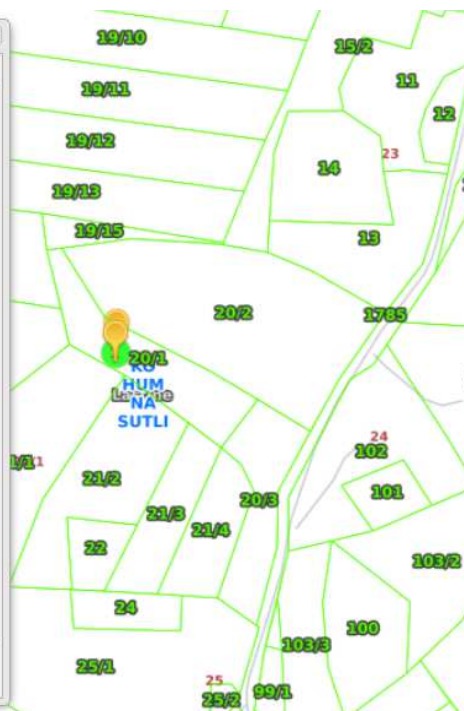
ICSN: 99,57

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,432398 kn

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	866469
Datum pregleda	26.4.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	3765922
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.499,81
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	20.03.2018
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	DRUŠKOVEC HUMSKI, DRUŠKOVEC GORA, GRLETINEC - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUME OSNOVNE NAMJENE



Usporedba 4 ID Nekretnine (ZKC) 1490654

Lokacija: Klinča Selo
Datum ugovora: 29.6.2021.
K.č.: 854/60
K.o.: Zdenčina
Površina (m²): 2.787,00
Cijena (kn): 10.000,00
Cijena (€): 1.334,59
Cijena (€/m²): 0,48
Namjena: Š3
Kategorija: 4.

ICSN: 122,17

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,492921 kn

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1490654
Datum pregleda	26.4.2022.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4543957
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.08.2021
Površina u prometu	2.787,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	29.06.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	DONJA ZDENČINA - ŠUMSKO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š3 - ŠUMA POSEBNE NAMJENE

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

ICSN: 124,37

8.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

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

8.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA (izvor: www.dzs.hr)

		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	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
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,75	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37

Lokacija	Kupoprodajna cijena (€/m ²)	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
Hum na Sutli	0,33	109,31	124,37	1,1378	0,38
Zlatar Bistrica	0,47	122,17		1,0180	0,48
Hum na Sutli	0,45	99,57		1,2491	0,56
Klinča Selo	0,48	122,17		1,0180	0,49

8.3.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Šumsko zemljište	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	Šumsko zemljište	Hum na Sutli	Zlatar Bistrica	Hum na Sutli	Klinča Selo
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Izjednačena cijena	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Površina zemljišta	6.294,00	14.086,00	4.244,00	1.499,81	2.787,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Lokacija	dobra	slična	slična	slična	slična
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Veličina zemljišta	6.294,00	14.086,00	4.244,00	1.499,81	2.787,00
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Oblik zemljišta	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Konfiguracija	dobra	dobra	dobra	dobra	dobra
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Kategorija zemljišta	4.	4.	4.	4.	4.
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Cestovni pristup	dobar	dobar	dobar	dobar	dobar
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Komunalna infrastruktura	-	-	-	-	-
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m²	0,48	0,38	0,48	0,56	0,49
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	0%	0%
Indikator vrijednosti poljoprivrednog zemljišta (€/m2)					
0,48		0,38	0,48	0,56	0,49

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:						
Odstupanje od prosjeka:			0,10	0,00	-0,08	-0,01
Odstupanje od prosjeka u postotku:			20%	0%	18%	3%
Kvadrat odstupanja:			0,01	0,00	0,01	0,00
Standardno odstupanje:	0,06	14%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,13	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Vrijednost zemljišta:	2.991,65 €
------------------------------	-------------------

8.4. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €
	0,00 €

DOBICI:

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €
3. Navodnjavanje	0,00 €
	0,00 €

Sveukupna tržišna vrijednost zemljišta na lokaciji iznosi:	2.991,65 €
---	-------------------

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procenjenjivanih parcela m2:	6.294
Vrsta:	Šumsko zemljište
Mjera korištenja:	-
Kategorija:	4.
Lokacija:	k.č. 1746/1, k.o. Hum na Sutli
Dan vrednovanja:	27.4.2022.

9. Rekapitulacija - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Šumsko zemljište

na adresi: k.č. 1746/1, k.o. Hum na Sutli

Zk.č.: 1746/1

Zk. k.o.: Hum na Sutli

zk.ul.: 1629

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

Tržišna* vrijednost predmetnog zemljišta iznosi zaokruženo:

23.000,00 kn
3,65 kn/m ²
2.991,65 €
0,48 €/m ²

1€ = 7,556106 kn

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PNP-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Izradio:

HPB-nekretnine d.o.o.

Sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina:

Petra Škevin

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina



Zagreb, 27.4.2022. godine

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Procjenitelj:

HPB-nekretnine d.o.o.

Sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Petra Škevin

Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina



Zagreb, 27.4.2022. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 24.03.2022. 23:26

Katastarska općina: 323918, HUM

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1629

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			Jutro	čhv	m2	
1.	1746/1	ŠUMA	1	150		
		UKUPNO:	1	150		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dlo: 1/1 CREDO BANKA D.D. SPLIT, KRALJA ZVONIMIRA 14/X	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.03.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
PREGRADA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.04.2022.

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HUM NA SUTLI (Mbr. 323918)

Posjedovni list: 940

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOROŠ ANA, M. GUPCA 35, BEDEKOVČINA	83263772681

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
		1746/1	U HUMU	6294	2		
			ŠUMA	6294			
Ukupna površina katastarskih čestica				6294			

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



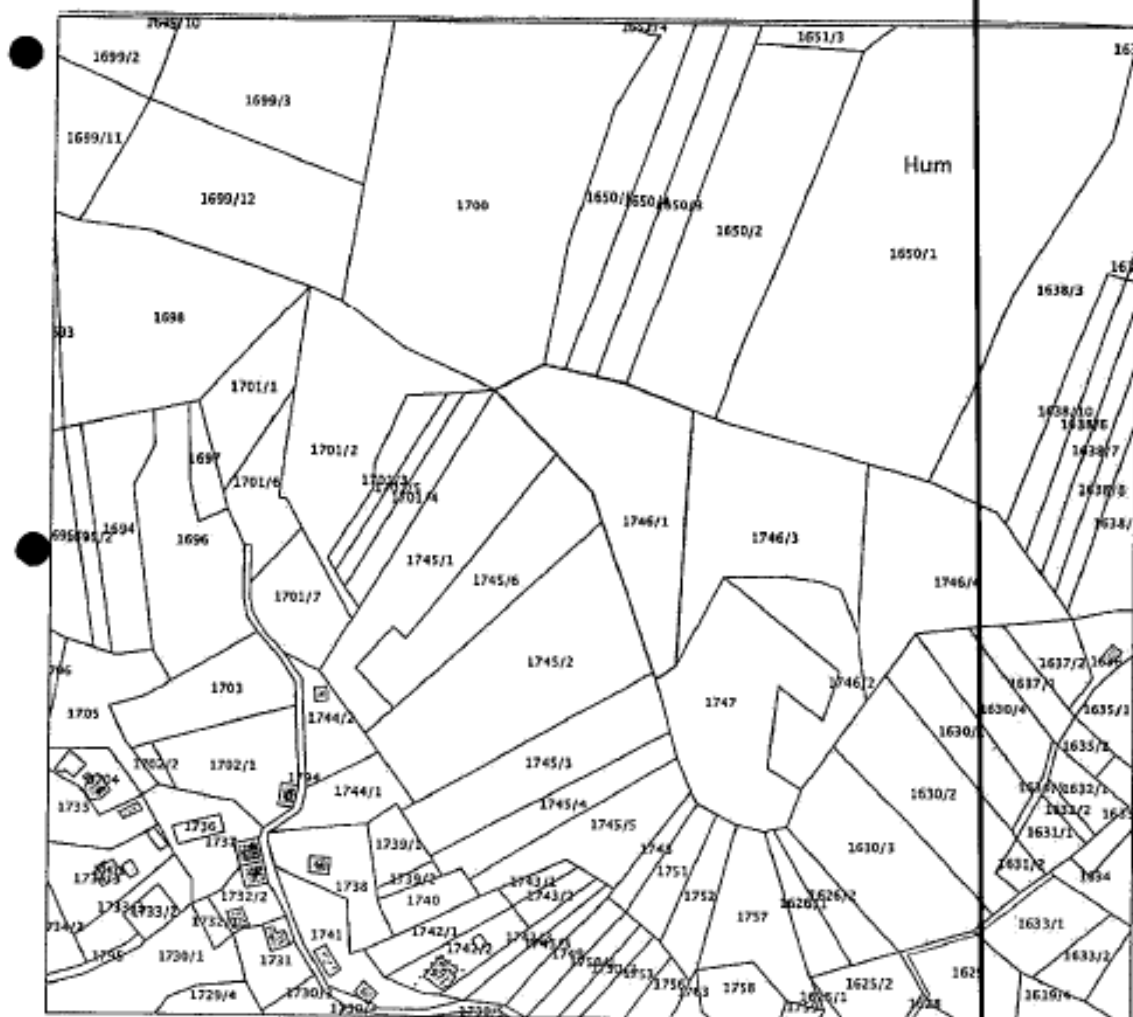
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PREGRADA

K.O. HUM NA SUTLI
k.č.br. 1746/1

KLASA:938-06/22-01/54
UR.BROJ:541-13-02-01/2-22-2
PREGRADA,23.03.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1 : 2880
Izvorno mjerilo 1:2880



Šukladno Zakonu o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", r. 92/21, 93/21 i 95/21) upravna pristojba po Tar. br. 1 ne naplaćuje se.

zradio: Darko Hustić, geodetski tehničar
vlašteni geodetski referent

DARKO
HUSTIĆ

Digitally signed by
DARKO HUSTIĆ
Date: 2022.03.23
08:44:44 +01'00'

HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izrada:

HPB-nekretnine d.o.o.

Sudsko vještačenje iz područja graditeljstva i procjene nekretnina

Petra Škevin

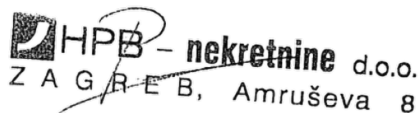
Stalni sudski vještak za arhitekturu i procjenu nekretnina



Ovjerava:

Voditelj Odjela procjena i posredovanja nekretnina

Mirko Paurić, dipl.ing.građ.



HPB - nekretnine d.o.o.
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 27.4.2022. godine