



info@m-investa.hr
www.m-investa.hr

međimurje - investa d.o.o.

Poslovni centar Moderna, Ruđera Boškovića 16, 40 000 Čakovec
Tel. +385 (0) 40 390 833; 390 834; Fax. 390 835

Ratko Matotek, dipl.ing.građ. REV i Dragutin Matotek, dipl.ing.
stalni sudski vještaci za graditeljstvo i procjenu nekretnina

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Fotografija preuzeta sa Google Street View-a

Nekretnina:	Građevinsko i poljoprivredno zemljište
Lokacija:	Ulica Augusta Šenoe odvojak bb (kat.čest.br. 483, k.o. Mala Gorica) Zagrebačka županija
Naručitelj:	STEČAJNA MASA IZA KUČKOVEČKI d.o.o. Franje Punčeca 4, HR-40000 Čakovec, Međimurska županija OIB: 55742134622
Svrha:	Prodaja u stečajnom postupku

SADRŽAJ

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina
REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)

1. UVOD
2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA
3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)
4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA
5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
 - 6.1. Zamljište
 - 6.2. Doprinosi i priključci
 - 6.3. Vanjsko uređenje
 - 6.4. Uzgredni troškovi

REKAPITULACIJA

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja

PRILOZI

Imenovanja za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-481/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016.g.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16.) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14., 123/15. i 29/16), povodom zahtjeva pravne osobe "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o., predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja **za područje graditeljstva i procjenu nekretnina**, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravna osoba "MEDIMURJE-INVESTA" d.o.o. sa sjedištem u Čakovcu, R. Boškovića 16, podnijela je po ovlaštenoj osobi zahtjev za dozvolom za obavljanje poslova sudskih vještačenja pravne osobe za područje graditeljstva i procjene nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka za pravnu osobu i za fizičke osobe – imenovanih vještaka Dragutina Matoteka, Ratka Matoteka i Vjerana Mesarića, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom Dragutinom Matotekom od 20. prosinca 2012. godine broj 4 Su-533/12-4, Ratkom Matotekom od 20. prosinca 2016. godine broj 4 Su-532/12-4, Vjeranom Mesarićem od 11. travnja 2016. godine broj 4 Su-78/15-12, te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da cit. pravna osoba udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica suda odlučila udovoljiti zahtjevu.

U skladu sa odredbama čl. 37. Pravilnika, pravna osoba unijeti će se u Popis pravnih osoba za obavljanje poslova vještačenja.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-483/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dragutin Matotek, dipl.ing. iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-533/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Dragutin Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDSJEDNIKA SUDA

Broj: 4 Su-484/16-4
Varaždin, 21. prosinca 2016. godine

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima (NN br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16) i čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14. i 123/15. i 29/16.), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, posljednji puta rješenjem broj: 4 Su-532/12-4 od 20. prosinca 2012. godine, **ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ratko Matotek, dipl.ing. građevinarstva iz Čakovca, Braće Vajs 13 podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložena potrebna dokumentacija, propisana čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima – uvjerenje da se protiv osobe ne vodi postupak pred nadležnim općinskim sudom, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, rješenje o ponovnom imenovanju stalnim sudskim vještakom 4 Su-463/12-4 od 20. prosinca 2012. godine te popis izvršenih vještačenja.

Uvidom u dokumentaciju utvrđeno je, da imenovani udovoljava traženim uvjetima, te je predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan odlučila udovoljiti zahtjevu.

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, odlučila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama (NN br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda:

Snježana Hrupek-Šabijan

Dostaviti:

1. Ratko Matotek, Čakovec, Braće Vajs 13
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Čakovec
5. pismohrana

REV (Recognized European Valuer) certifikat (TEGoVA)



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA

ČESTITAK NA UČESTVOVANJU U
KURZU ZA OBLASTI VALUACIJE I PROCJENJENJA

CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Ratko Matotek REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/7
Issued on: 01/12/2017
Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

. Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

1. UVOD

Naručitelj: **STEČAJNA MASA IZA KUČKOVEČKI d.o.o.**
 Nekretnina: **Građevinsko i poljoprivredno zemljište**
 Lokacija: **Ulica Augusta Šenoae odvojak bb (kat.čest.br. 483, k.o. Mala Gorica)**

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon o gradnji (NN br. 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN br. 68/20)
- European Valuation Standards (EVS) - Europski standardi procjenjivanja
- Podaci o vrijednosti cijena građenja iz Biltena "Standardna kalkulacija" IGH d.d. Zagreb
- Pokazatelji troškova građenja Hrvatske komore arhitekata HKA
- Podaci o cijenama zemljišta s javno dostupnih internetskih stranica i eNekretnine
- Podaci o indeksima cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19 i 73/20)
- Odluka JLS-a o visini komunalnog doprinosa
- Podaci o vrijednostima indeksa razvijenosti i pokazatelja za izračun indeksa razvijenosti na lokalnoj i županijskoj razini (MRRFEU)
- Bilten br. 259 (svibanj 2020.), Hrvatska narodna banka, Zagreb
- Uhlir, Ž., Majčica, B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, 1. izdanje, DGIZ - Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb
- Rašić, I., Slijepčević, S., Stojčić, N., Vizek, M. (2020.) Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb
- Zagrebačka županija, Procjeniteljsko povjerenstvo (ožujak 2020.) Izvješće o tržištu nekretnina za 2019. godinu za područje - Zagrebačka županija
- Statistika Burza nekretnina (www.burza-nekretnina.com/statistike)

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći

nalaz i mišljenje vještaka *procjembeni elaborat*

Zadatak: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**
 Osnovica: **Tržišna vrijednost**
 Svrha: **Prodaja u stečajnom postupku**

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Datum očevida: -
 Dan kakvoće: **04.12.2020.**
 Dan vrednovanja: **04.12.2020.**

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Općinski sud: Novi Zagreb

ZK odjel: Samobor

TABELARNI PRIKAZ PODATAKA

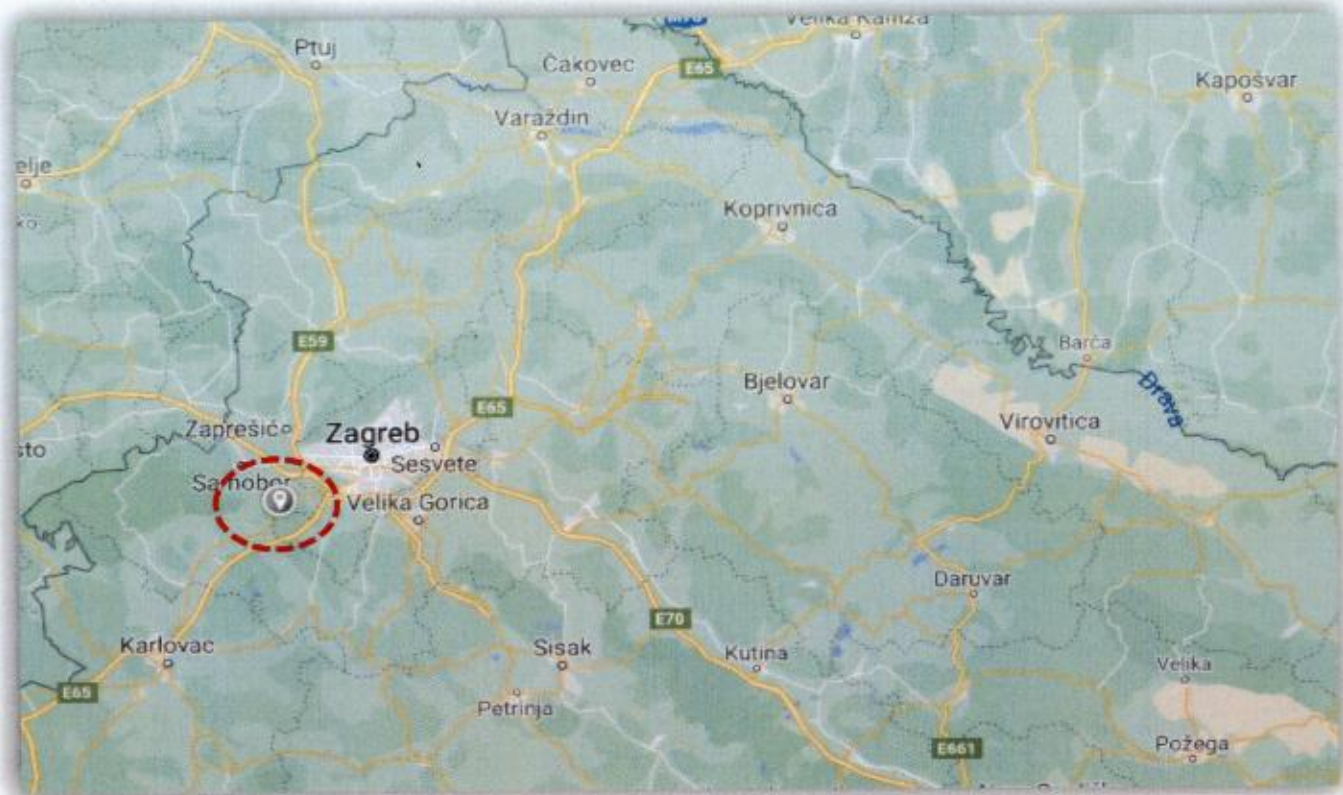
Red.br.	KATASTAR		ZEMLJIŠNA KNJIGA		
	k.o.	Mala Gorica	k.o.	Mala Gorica	
	kat.čest.br.	površina (m2)	zk.čest.br.	površina (m2)	zk.ul.br.
1.	483	9.697	483	9.697	483
SVEUKUPNO :		9.697	m2	9.697	m2

Red.br.	ZEMLJIŠNA KNJIGA		SUVLASNIŠTVO
	zk.ul.br.	TERET	
1.	483	Ima!	Kučkovečki d.o.o. i ostali (suvlasnički dijelovi s neodređenim omjerima!)

Napomene: Prema članku 12. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15) stavak (3) Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine.

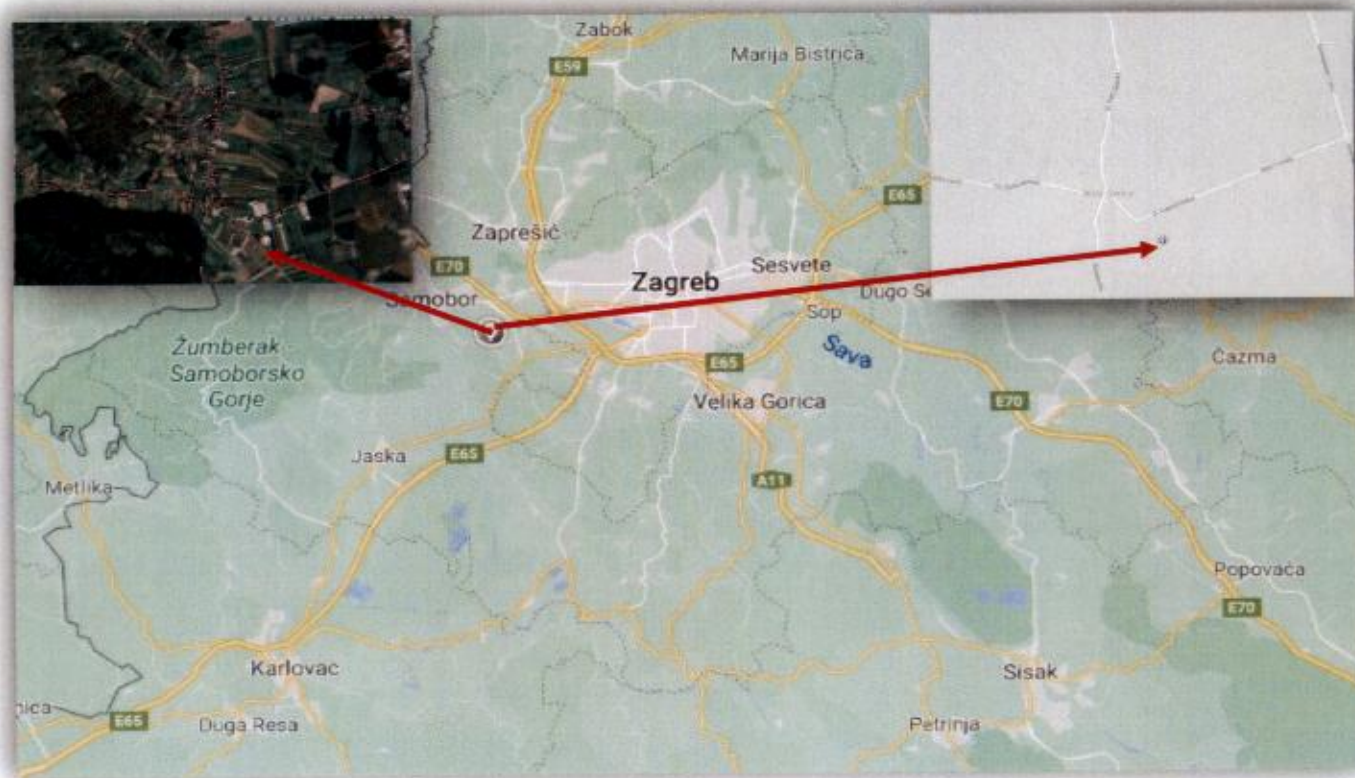
POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija)



Izvor: Google maps

Kartografski prikaz - makrolokacija (položaj unutar županije)



3. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE (utvrđivanje kakvoće)

Mala Gorica je naselje u sastavu grada Svete Nedelje.

Sveta Nedelja je slikovito mjesto nedaleko od Zagreba. Koje se uzdiže pored stare Samoborske ceste i suvremene autoceste kojom je Zagreb povezan sa slovenskom granicom i dalje Europom. Sveta Nedelja se prvi puta spominje još daleke 1301. godine kao jedna od župa Zagrebačke nadbiskupije.

Zakonom o lokalnoj samoupravi od 30. prosinca 1992. godine utvrđena je općina Sveta Nedelja u koju su ušle tadašnje mjesne zajednice: Bestovje, Brezje, Kerestinec sa Žitarkom i Kalinovica, Mala Gorica sa Srebrnjakom, Novaki, Orešje, Rakitje, Strmec, Jagnjić Dol i Sveta Nedelja i Svetonedeljski Breg. To područje, površine 65 km², poklapa se s bivšom općinom i župom Presvetog Trojstva, a nalazi se zapadno od Zagreba između Save te Okićkog i Samoborskog gorja.

Čitav svetonedeljski kraj leži na aluvijalnoj savskoj nizini, naslonjen na trup samoborskog gorja koje je nastalo u mezozoiku u formaciji trijasa i krede. Iz miocena potječu naslage vapnenca i lapora, a iz pliocena slojevi belvederskog šljunka. U pleistocenu su nastale naslage ilovače i šljunka kojima su pokriveni najniži ogranci Samoborskog gorja. O doseljavanju Hrvata u ove krajeve ima malo pouzdanih podataka i tek od Ladislavove darovnice (druga polovica 13. stoljeća) možemo koliko-toliko, pratiti povijesni tijek u Svetoj Nedelji. Naime čitav kraj, sve do Save, pripadao je vlasnicima Okić-grada, a tadašnja župa Sveta Nedelja i danas je pod okićkim dekanatom. Najveća zanimljivost svetonedeljskoga kraja je nekoć dvokatni, a poslije potresa 1880., prizemni dvorac Kerestinec. Posjed Kerestinec kupio je 1560. godine grof Petar II. Erdody, a 1575. novim vlasnikom postao njegov sin Petar III. Siguran i čvrst dvorac u Kerestincu uskoro je postao stalno sjedište obitelji Erdody. Iako je nekoliko puta pregrađivan, a njegov današnji oblik dosta izmijenjen u odnosu na prvotni, dvorac u Kerestincu još i danas sadrži još izrazite fortifikacijske elemente, te je spomenik kulture I. kategorije.

Današnja župa Presvetog Trojstva u Svetoj Nedelji barokna je građevina s dopadljivim ornamentiranim stropom. U njoj je od 1760. do 1787. godine župovao i jedan od znamenitijih ljudi ovoga kraja, svetonedeljski župnik Mihalj Šilobod Bolšić, tvorac prve hrvatske aritmetike „Arithmetika Horvatszka“, izdane na književnom kajkavskom jeziku u Zagrebu 1758.

S etnološkog stajališta ovaj kraj je posebno zanimljiv. Administrativno je povezan sve do kraja Drugog svjetskog rata te predstavlja zasebnu cjelinu. Nošnju možemo pratiti od polovice 19. stoljeća u njezinim osnovnim oblicima i funkcijama koje su u stalnoj promjeni. Sela ovoga kraja nalaze se na pola puta između Samobora i Zagreba i otvorena su njihovim utjecajima više od većine prometno izoliranih sela samoborske općine. Žitelji ovoga kraja u prošlosti su se pretežito bavili poljodjelstvom i, pored ostalih kultura, uzgajali su lan i konoplju, čija su vlakna osnove muške i ženske narodne narodne nošnje.

Gospodarska osnova ovoga kraja u zadnjih 50 godina potpuno se izmijenila. Kao što smo rekli, nekoć je to bio isključivo poljodjeljski kraj. Prvi industrijski pogoni javljaju se uoči kraja Drugog svjetskog rata, da bi do prave industrijske eksplozije došlo potkraj 60-tih godina. Uz već formirana industrijska središta Kerestinec, Brezje i Rakitje, stvara se tzv. Industrijska zona Novaki-Bestovje južno od ceste Samobor – Podsused, koja se proširuje i na sjevernu stranu prema Strmcu i dalje prema trokutu Betonska cesta – Potok Rakovica – autocesta u Svetoj Nedelji. Danas Sveta Nedelja predstavlja najmlađi grad u županiji, s obzirom da je taj status dobila 2006. godine.

Fotografije preuzete sa Google Street View-a



Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se na lokaciji: *Ulica Augusta Šenoe odvojak bb (kat.čest.br. 483, k.o. Mala Gorica)*

Predmetna nekretnina nalazi se u rubnom dijelu naselja Mala Gorica.

Okolne nekretnine su obiteljske kuće, livade i oranice.

Javna komunalna infrastruktura

Na javnoj prometnoj površini je izvedena sljedeća komunalna infrastruktura:

- vodovod
- električna energija
- telefon
- plin

Pretpostavka je da komunalna infrastruktura završava na asfaltiranom dijelu javne površine.

Komunalni priključci

Nema izvedenih komunalnih priključaka.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

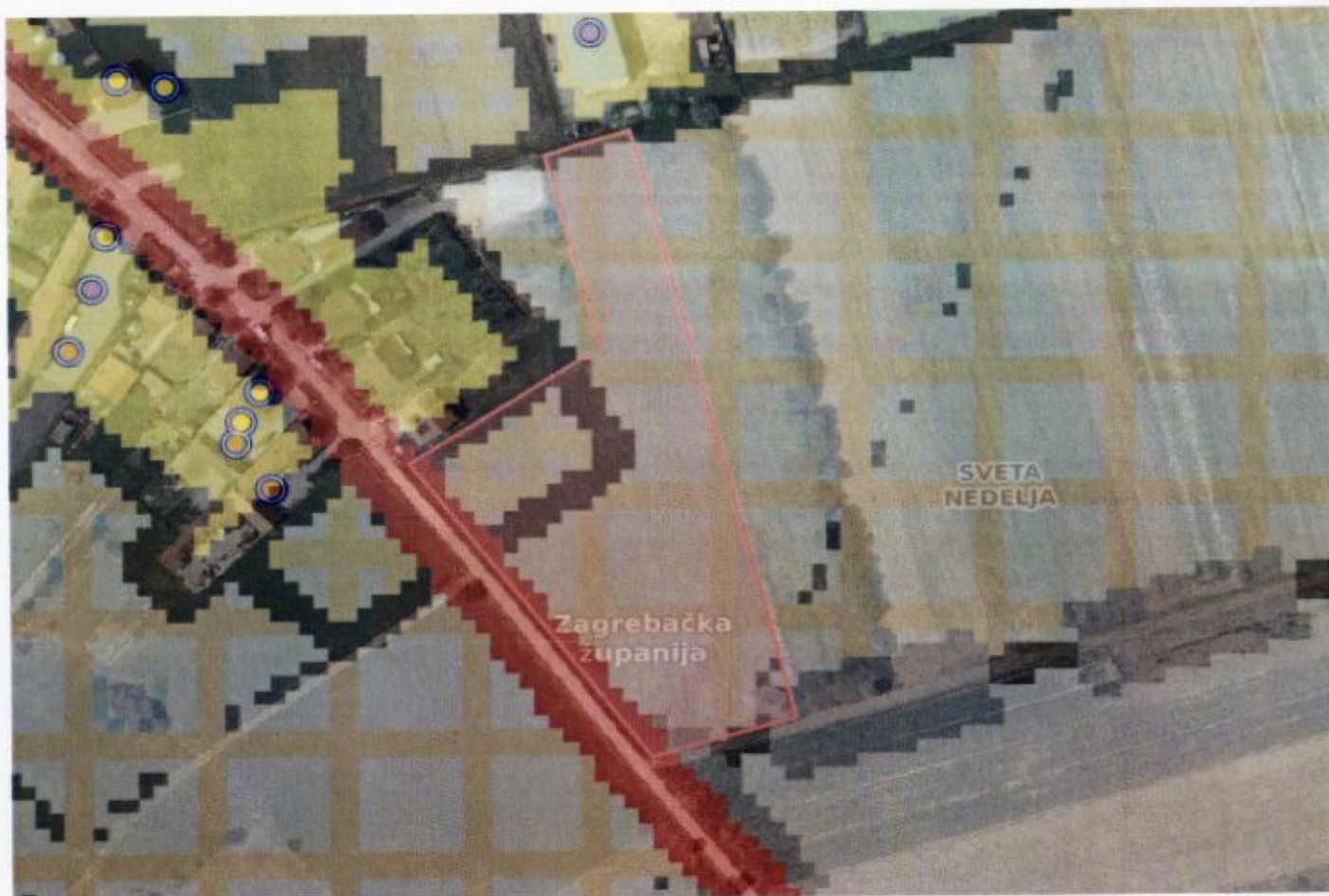
Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi.

Procjenjivana nekretnina nema neuobičajen utjecaj na zagađenje okoliša koji bi odudarao od uobičajene namjene/djelatnosti koja se obavlja, niti pak je kontaminirana (imisije i sl.).

Daljnja obilježja nekretnine

- | | |
|----------------------------|--|
| Položaj: | - Prema važećim VII. Izmjenama i dopunama Prostornog plana uređenja Grada Sveta Nedelja ("Glasnik Grada Svete Nedelje" br. 11/19) dio procjenjivane parcele od 1.500 m ² nalazi se unutar granica građevinskog područja - područje neizgrađenog dijela građevinskog područja naselja, dok se preostali dio parcele nalazi izvan granica granica građevinskog područja naselja - u području ostala obradiva tla. |
| | - Zemljište je nepravilnog oblika. Teren je ravan. U zemljišnoj knjizi i katastru vodi se kao livada što predstavlja i u naravi. |
| Pristup na javnu površinu: | Neposredan na javnu prometnu površinu na kat.čest.br. 755, k.o. Mala Gorica, Ulica Augusta Šenoe odvojak u vlasništvu Grada Svete Nedelje (1/1). |
| Cjenovni blok: | Mala Gorica |
| Kis (uzor čestica): | - |
| Akt za gradnju: | - |
| Ostalo: | - |

Izvod iz prostornog plana



1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	OPĆINSKA / GRADSKA GRANICA
	GRANICA NASELJA

1.1. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

POSTUJEĆE / PLANIRANO

GRADEVINSKO PODRUČJE NASELJA

	IZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
	NEIZGRADENI DIO GRADEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

GRADEVINSKO PODRUČJE IZDOVJENE NAMJENE

POSTUJEĆE / PLANIRANO

		GOSPODARSKA NAMJENA pretočno industrijska - I1, pretočno zanatska - I2 proizvodnja čelika i antisemena - I3
		PROIZVODNO I RAZVOJNO - ISTRAŽIVAČKI KAMPUS - C
		POSLOVNA NAMJENA
		UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA Dvorac Erdődy, T3-kamp
		ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
		POSEBNA NAMJENA SA ZONAMA OGRANIČENJA — zona zabranjene izgradnje — zona ograničene izgradnje I — zona ograničene izgradnje II
		KOMUNALNO - SERVISNA NAMJENA

POVRŠINE IZVAN NASELJA

		POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
		POVRŠINA ZA ISTRAŽIVANJE I ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA E2 - GEOTERMALNA VODA
		POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA E3 - SLJUNAK
		GROBLJE
		OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		VRIJEDNO OBRADIVO TLO
		OSTALA OBRADIVA TLA
		OSTALA OBRADIVA TLA, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
		ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
		ZAŠTITNA ŠUMA
		ŠUMA POSEBNE NAMJENE
		UREĐENJE VODOTOKA I VODA
		VOĐNE POVRŠINE
		VODOTOKI-KANALI
		RETENCIJA ZA OBRANU OD POPLAVA
		AKUMULACIJA ZA HIDROELEKTRANU

Županija: ZAGREBAČKA	
Grad: SVETA NEDELJA	
Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SVETA NEDELJA	
Naziv kartografskog prikaza: KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA	
Broj kartografskog prikaza: 1.1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25.000
Odluka o izradi VII. Izmjena i dopuna PPUG Sveta Nedelja: "Glasnik Grada Svete Nedelje" br. 01/19, 04/19	Odluka Gradskog vijeća Grada Sveta Nedelja o donošenju Plana: "Glasnik Grada Svete Nedelje" br. 11/19 od 30.12.2019.
Javna rasprava (datum objave): www.grad-svetanedelja.hr - 10.07.2019., www.mgipu.hr - 10.07.2019., Večernji list - 11.07.2019.	Javni uvid održan: od 17.07.2019. do 16.08.2019.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: 	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:  Dario Zurovec, mag. ing. el. techn. inf.
Mišljenje na Plan prema članku 107. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine br.153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) (KLASA: 350-02/19-0532, HR-BROJ: 238/1-126-19-2, DATUM: 11. studeni 2019.)	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo Plan: URBANISTIČKI INSTITUT HRVATSKE d.o.o. ZAGREB, Frane Petrića 4, 10000 Zagreb, tel. 01/4804-300, fax. 01/4812-708	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo Plan: 	Odgovorna osoba:  mr.sc. Ninoslav Dusper, dipl.ing.arh.
Odgovorna voditeljica: Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh. Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh.	 TEREZIJA MIRKOVIĆ BERKOVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENARHITEKTICA URBANISTICA A 11381  TEREZIJA MIRKOVIĆ BERKOVIĆ dipl.ing.arh. OVLAŠTENARHITEKTICA A 2776
Stručni tim u izradi Plana: 1. Terezija Mirković Berković, dipl.ing.arh. 2. Daliborka Pavlović, građ.teh. 3. Dunja Ožvatić, dipl.ing.arh. 4. Karlo Žebčević, mag.oecol.et.prof./mag.ing.agr.	

4. PRIKAZ I ANALIZA PODATAKA

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Državni zavod za statistiku (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.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
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

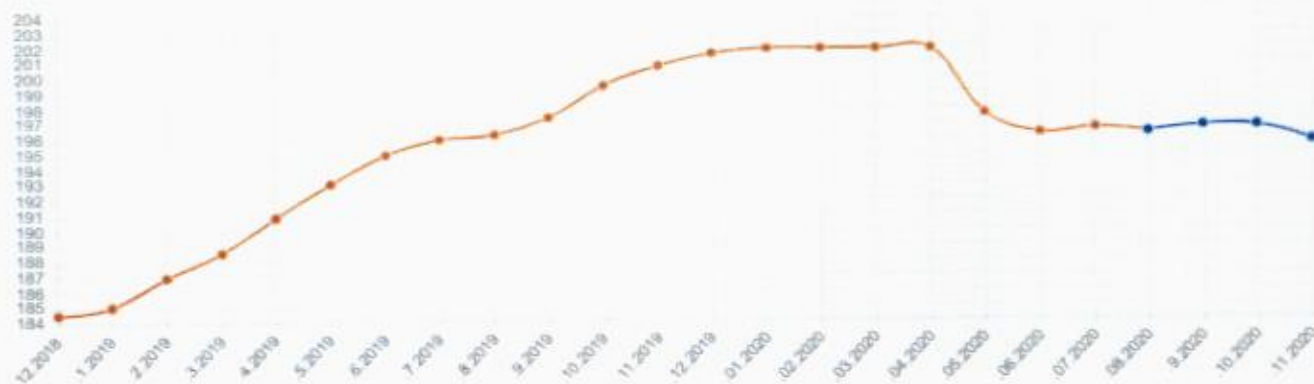
Tablica. Indeksi cijena stambenih nekretnina (www.dzs.hr)



Izvor podataka: *Burza nekretnina* (www.burza-nekretnina.com/statistike)

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 08/2020

196,2

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,13%

Promjena u odnosu na godinu dana

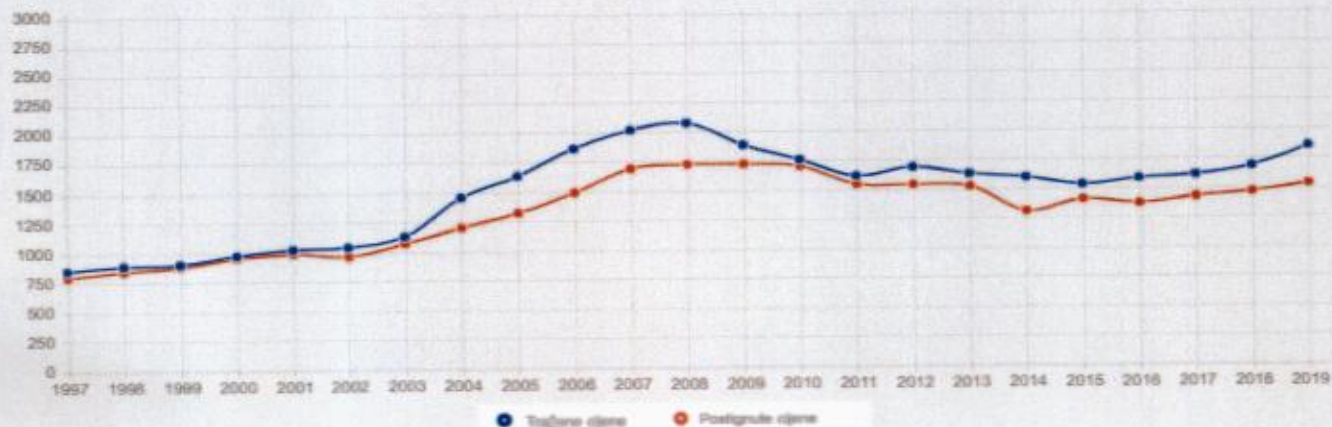
0,00%

U odnosu na početak godine

-2,86%

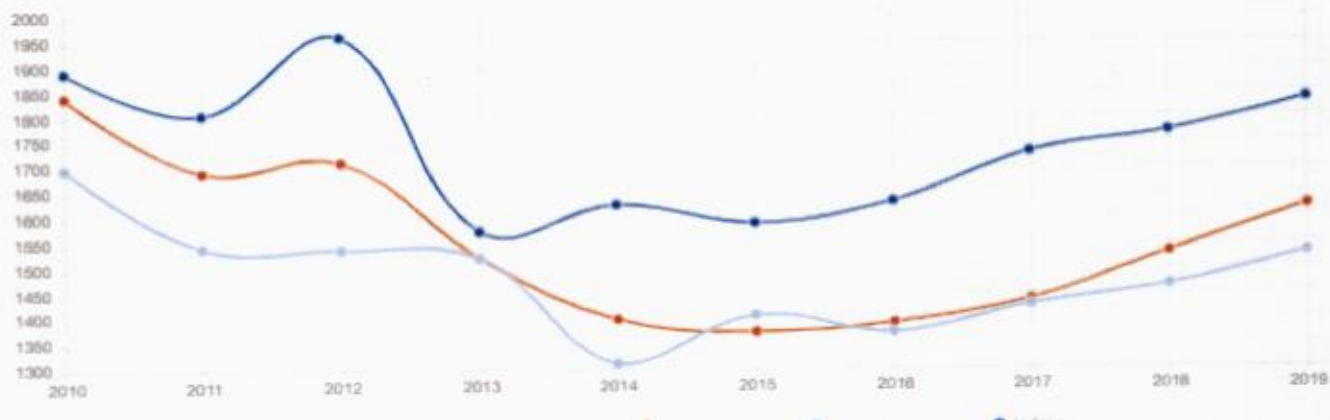
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Izvor podataka: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ekonomski institut, Zagreb

4.3. Građevinska zemljišta

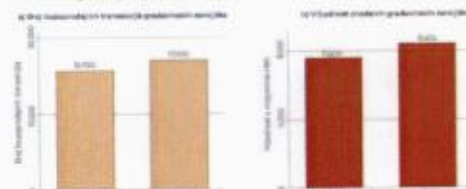
37

4.3.1. Na razini Hrvatske

Tijekom 2019. godine u Republici Hrvatskoj je ostvareno 17.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 8,4 milijarde kuna (slika 4.3). U usporedbi s prethodnom godinom zabilježeno je povećanje i broja kupoprodajnih transakcija i vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. godini povećan za 8,6 posto u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7 posto. Međugodišnji povećanja ukupne vrijednosti prodanih građevinskih zemljišta doprinijeli su i veći broj transakcija i povećanje cijena građevinskih zemljišta.

Tijekom 2018. i 2019. godine ostvareno je ukupno 32.850 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ukupne vrijednosti 18,0 milijardi kuna.

Slika 4.3. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih građevinskih zemljišta u milijardama kuna u 2018. i 2019. godini



izvor: EIU i MUP

Tablica 4.3. prikazuje distribucije pokazatelja kupoprodajnih cijena u kunama po m² i veličini u m² građevinskih zemljišta u 2019. godini te godišnju stopu promjene medijana u odnosu na 2018. godinu. Medijana cijena građevinskih zemljišta iznosila je u 2019. godini 308 kuna po m², što znači da je prosjek građevinskih zemljišta prodano po cijeni od 308 kuna i manje, dok je druga polovica prodana po cijeni od 308 kuna i više.

4.3. Građevinska zemljišta

39

S druge strane, manje od 100 kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljištima zabilježeno je u 2019. godini Bjelovarsko-bilogorska županija, u kojoj je ostvareno samo 67 kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljištima.

Gledano na razini NUTS2 regije, 84,3 posto transakcija ostvareno je na prostoru Jadranske Hrvatske, dok na kontinentalnu Hrvatsku otpada 8,1 posto ukupnog broja transakcija. Najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta u kontinentalnoj Hrvatskoj su tijekom 2019. godine zabilježili Grad Zagreb, njih 1.036, te Zagrebačka županija, 958 transakcija.

Slika 4.3. Broj kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta po županijama u 2019. godini



izvor: EIU i MUP

38

Poglavje 4. Pregled zemljišta

Medijana kupoprodajna cijena građevinskih zemljišta porasla je u 2019. godini za 1,5 posto u odnosu na prethodnu godinu. Distribucije pokazatelja prikazani u tablici 4.3 ukazuju da su cijene građevinskih zemljišta u 2019. godini u 95. percentilu bile 307 kuna veće nego u 5. om percentilu. Cijena građevinskih zemljišta bila prodana po cijeni od 8 kuna po m² ili manje, s druge strane, cijena u 95. percentilu iznosila je 1.036 kuna po m², što znači da je pet posto najjeftinijih građevinskih zemljišta bilo prodano po toj cijeni i više.

Tablica 4.3. također prikazuje i distribucije pokazatelja veličine prodanih građevinskih zemljišta u 2019. godini. Rezultati statističke analize ukazuju da je medijana veličina prodanih građevinskih zemljišta iznosila 545 m². Medijana veličine prodanih građevinskih zemljišta porasla je za 5,0 posto u 2019. godini u odnosu na prethodnu godinu. Pet posto najmanjih građevinskih zemljišta imalo je površinu od 18 m² ili manje, s druge strane, pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih tijekom 2019. godine imalo je površinu od 4.525 m² ili veći. Razlika u veličini između pet posto najmanjih i pet posto najvećih građevinskih zemljišta prodanih u 2019. godini iznosila je 4.507 m².

Tablica 4.3. Distribucije pokazatelja kupoprodajnih cijena po m² i veličini u m² građevinskih zemljišta u 2019. godini

	5. percentil	25. percentil	Medijan	75. percentil	95. percentil	Godišnja stopa promjene medijana
Kupoprodajna cijena po m ²	8	89	308	327	1.036	1,5%
Veličina u m ²	18	92	545	1.036	4.525	5,0%

izvor: EIU i MUP

4.3.2. Na razini županija

Promatrano po županijama, najveći broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta zabilježen je tijekom 2019. godine u Splitko-dalmatinskoj županiji gdje je ostvareno 2.461 kupoprodajna transakcija (slika 4.3). Osim Splitko-dalmatinske županije, više od 1.000 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta ostvareno su Primorsko-goranska (2.084 transakcija), Zadarska (2.327 transakcija), istarska (2.289 transakcija), Šibeniko-karlovačka županija (1.298 transakcija), te Grad Zagreb (1.036 transakcija). U 11 od 18 županija ostvareno ukupno 1.999 kupoprodajnih transakcija, odnosno 68,7 posto ukupnog broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljišta 2019. godine na području Republike Hrvatske.

39

Poglavje 4. Pregled zemljišta

Međugodišnje povećanje i broja prodanih građevinskih zemljišta zabilježeno je ukupno 18 županija (slika 4.3). U 2019. godini su ostvareni najveći godišnji porast broja kupoprodajnih transakcija građevinskih zemljištima zabilježili Šibeniko-moslavenska županija u kojoj je broj transakcija povećan za 141,4 posto, te Vukovarsko-srijemska županija s povećanjem od 136,5 posto. Pet je županija zabilježilo međugodišnji pad broja transakcija građevinskih zemljištima u 2019. godini. Tako je u Brodsko-posavskoj županiji zabilježeno međugodišnje smanjenje broja transakcija od 41,4 posto, u Primorsko-goranskoj od 14,2 posto, u istarskoj županiji od 13,5 posto, Primorsko-dalmatinskoj županiji od 8,2 posto i Republičko-urbovačkoj županiji od 6,3 posto.

Slika 4.3. prikazuje medijane cijene građevinskih zemljišta po m² i po županijama. U županijama koje se nalaze u Jadranskoj Hrvatskoj ostvareno su više medijane cijene građevinskih zemljišta nego u županijama kontinentalne Hrvatske. U 2019. godini najveća je medijana cijena građevinskih zemljišta ostvarena u Splitko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 821,1 kuna po m². Zatim slijede Šibeniko-karlovačka županija (690,4 kuna po m²), Dubrovačko-neretvanska županija (500,0 kuna po m²), Zadarska županija (460,0 kuna po m²), te Primorsko-goranska županija (384,2 kuna po m²).

S druge strane, najniža medijana cijena građevinskog zemljišta po m² zabilježena je u Primorsko-dalmatinskoj županiji gdje je iznosila 5,3 kuna po m². Manju medijanu cijenu od 50 kuna po kvadratnom metru zabilježile su još Karlovačko-ogorska, Virovitičko-podunavska, Šibeniko-moslavenska, Vukovarsko-srijemska, Korvačka, te Međimurska županija. Razlika u medijanim cijenama građevinskog zemljišta između županija s najvišom medijanom cijenom (Splitko-dalmatinska županija) i županije s najnižom medijanom cijenom (Primorsko-dalmatinska županija) iznosila je u 2019. godini čak 815 kuna po kvadratnom metru.

Promatni li se međugodišnje kretanje medijanih cijena građevinskog zemljišta po županijama, uočilo se smanjenje cijena u šest županija. Najviše se smanjila medijana cijena građevinskog zemljišta u Brodsko-posavskoj, Virovitičko-podunavskoj i Šibeniko-moslavenskoj županiji. Tako je u 2019. godini u Brodsko-posavskoj županiji medijana cijena građevinskih zemljišta bila 10,3 posto manja nego u 2018. godini, u Brodsko-posavskoj županiji, u Virovitičko-podunavskoj županiji u istom razdoblju zabilježeno smanjenje od 62,7 posto, a u Šibeniko-moslavenskoj za 55,8 posto. Međugodišnji porast medijanih cijena građevinskog zemljišta zabilježen je u 11 županija. Međugodišnji porast medijane cijene veći od 100 posto u 2019. godini zabilježile su Ličko-severinska i Bjelovarsko-bilogorska županija u kojima su cijene građevinskog zemljišta uvećane u godinu dana.

4.3. *Grasshopper acrobatic*

Plan 13. Shematski prikaz gradivinskog programa po m² u HK po kategoriji u 2009. godini

[illegible]

4.3. *Gyrodactylus zerkowitschi*

(po nř), Primární-generální Zápisy) (1 451,5 kura (po nř), Interní Zápisy) (1 445,4 kura (po nř), In- (Závěrečné) Zápisy) (1 061,5 kura (po nř)

Najveća razlika u cijeni između pot posto najjeftinijih i pot posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Općinama: neretvinski, županijski i županijski, iznosila 3.810,00 kuna po m², te u Općinama: dječji grad, županijski gdje je iznosila 2.340,00 kuna po m². S druge strane, najmanja razlika u cijeni između pot posto najjeftinijih i pot posto najskupljih građevinskih zemljišta zabilježena je u Općini: mošćinski, iznosila 1,00 kuna po m².

Tablica 4.20. Ukazivanja na političke i ekonomičke ciljeve građanstva u zemlji po vrsti i godini prvog pojavljivanja u 2009. godini

[illegible][illegible]

Šīsa 4.31. paragrāfā mediju un veidņu gadskārtējais amants ir 400 gramiem mazāks nekā iepriekš. Grāmatniecības izdevniecību mediju veidņu izmaksas 1000 RF tūkstos ir samazinātas par 1000 RF tūkstos, kas ir saistīts ar izmaiņām izdevniecību darījumos ar izdevniecībām. Izdevniecību mediju veidņu izmaksas 1000 RF tūkstos ir samazinātas par 1000 RF tūkstos, kas ir saistīts ar izmaiņām izdevniecību darījumos ar izdevniecībām. Izdevniecību mediju veidņu izmaksas 1000 RF tūkstos ir samazinātas par 1000 RF tūkstos, kas ir saistīts ar izmaiņām izdevniecību darījumos ar izdevniecībām.

Rogalsky & Rogalsky permits

[illegible][illegible]

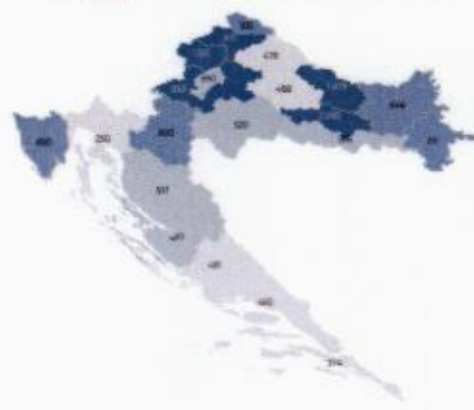
1999-2000

Tablica 4.71. Primarne distribucijske posredniške uopodriježnih cijena građevinskog zemljišta po površini po županiji za 2008. godinu i za godišnju stopu promjene u odnosu na 2007. godinu. Građevinsko zemljište u 5-om percentilu najjeftinije za litu u Sudaen-metostvoe: i Priobalno-donavsko županiji u kojoj je 8 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu od 0,8, odnosno 0,9 kuna po m² i manje; županije Sudaen-vihovidsko-podunavsko, vishovidsko, kiseljevo-egorsko županije u kojima je 6 posto građevinskog zemljišta imalo cijenu manju od 1 kuna po m². Najskuplje kiseljevo zemljište u 5. percentilu bilo je u 2008. godini u Dubrovničko-neretvanskoj županiji (774,4 kuna po m²), te Šibenik-inskim županiji (48,0 kuna po m²). U druge strane distribucije, u m², percentilu najjeftinije klase građevinskog zemljišta bilo su u Sudaen-metostvoe (176,4 kuna po m²), vishovidsko-podunavsko (165,0 kuna po m²), te kiseljevo-egorsko županiji (166,7 kuna po m²). Najskuplje građevinsko zemljište u 99. percentilu bilo je u Dubrovničko-neretvanskoj županiji (8.823,3 kuna po m²), najskuplje dubravinsko županiji (2.405,2 kuna po m²), Grada Zagreba (2.250,9 kuna po m²), Zadarako županiji (1.852,5 kuna po m²), Šibenik-inskim županiji (1.808,8 kuna po m²).

Drosophila 4. Drosophila pinniflitta

I Grad Zagreb: Najnovija medicinska vilina gradinskog zemljišta obilježila su Pirmoslo-goransko i Dubrovačko-nenhtensko županija. Medicinska vilina gradinskog zemljišta iznosi je 250 m² u Pirmoslo-goranskoj županiji i 374 m² u Dubrovačko-nenhtenskoj županiji.

© 2006 by the author. All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system, or transmitted, in any form or by any means, electronic, mechanical, photocopying, recording, or by any information storage or retrieval system, without permission in writing from the author.



Downloaded from <http://ajphaphysiol.org/>

Tabela 4.12. primjene distribucije poslovanja u korporativne jedinice građevinskih
zemalja po vrsti poslovanja za 2010. godinu te godišnju stopu promjene
poslovanja u odnosu na 2009. godinu. Analiza distribucije poslovanja u
području građevinskih zemalja pokazuje da su najviše građevinskih zemalja u
Sjevernoj Americi bila u Primarnom-gospodarskom području i to veličine S, ref. 31. manje. S
druge strane, najveći građevinski zemalja u Sjevernoj Americi bila su u Području

Detaljna analiza lokalnog tržišta

Županija:	Zagrebačka	
Grad/Općina:	Sveta Nedelja	
Naselje:	Mala Gorica	
Razvojna skupina:	8. od 8	Izvor podataka: MRRFEU
Indeks razvijenosti:	112,070	
Tip nekretnine:	građevinsko zemljište	poljoprivredno zemljište
Broj ponuda:		
- za grad/općinu:	391	42
- za naselje:	0	0
Prosječna cijena ponuda:		
- za grad/općinu:	38 €/m2	9 €/m2
- za naselje:	- €/m2	- €/m2
Približna vrijednost:	- €/m2	1,40 €/m2
Izvor podataka:	eNekretnine	Izvor podataka:
Ostvarene kupoprodaje za 2016=	0	2016= 0 eNekretnine
naselje u posljednje 4 2017=	1	2017= 0
godine: 2018=	1	2018= 0
2019=	2	2019= 1
2020=	1	2020= 0

Navedeni podaci primijenit će se prilikom vrednovanja predmetne nekretnine i utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

U nastavku su priloženi podaci dostupni u sustavu eNekretnine za zemljišta na predmetnom području koji će biti korišteni prilikom izračuna tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom. Ulazni podaci ne pokazuju obilježja neuobičajenih ili osobnih okolnosti. Eventualne korekcije ulaznih podataka zbog različitih lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu bit će obavljene pomoću objavljenih indeksa razvijenosti područja MRRFEU.

Datum kupoprodaje	25.09.2019.	11.10.2018.	15.01.2018.
Lokacija (detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka)	Mala Gorica	Kalinovica	Kalinovica
	kat.čest.br.		
	429	391	667/2
Kategorija zemljišta	I	I	I
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Prodajna cijena (kn)	739.848,70	97.000,00	74.504,73
Prodajna cijena (€)	100.000,00	13.085,13	10.000,00
Površina (m2)	10.203,00	1.213,00	1.150,00
Cijena (€/m2)	9,80	10,79	8,70

Izvor podataka: sustav eNekretnine

5. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- ☐ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

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

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

- ☒ POREDBENA METODA
- ☐ PRIHODOVNA METODA
- ☐ TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

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

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

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

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

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

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost

6. UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. Zamljište

Datum kupoprodaje		25.09.2019.	11.10.2018.	15.01.2018.
Lokacija (<i>detaljniji podaci nalaze se u arhivi vještaka a nisu prikazani zbog odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka</i>)	Mala Gorica	Kalinovica	Kalinovica	
	kat.čest.br.			
	429	391	667/2	
Kategorija zemljišta	I	I	I	
Izvor podataka o cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	
Prodajna cijena (kn)	739.848,70	97.000,00	74.504,73	
Srednji tečaj HNB-a na dan kupoprodaje (kn/€)	7,398487	7,412995	7,450473	
Prodajna cijena (€)	100.000,00	13.085,13	10.000,00	
Površina (m ²)	10.203,00	1.213,00	1.150,00	
Cijena (€/m ²)	9,80	10,79	8,70	
Indeks razvijenosti MRRFEU	Indeks razvijenosti poredbene lokacije (A)	112,070	112,070	112,070
	Indeks razvijenosti procjenjivane lokacije (B)	112,070		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,00	1,00	1,00
	Rezultat cijene nakon korekcije indeksa razvijenosti područja (€/m ²)	9,80	10,79	8,70
Kontrola (čl.4. st.1. Pravilnika $\leq \pm 30\%$)		19,37%		
Međuvremensko izjednačenje DZS	Bazni indeks na dan prodaje/ponude (A)	103,98	102,00	99,57
	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	115,90		
	Koeficijent korekcije (B/A)	1,11	1,14	1,16
	Rezultat cijene nakon međuvremenskog izjednačenja (€/m ²)	10,88	12,30	10,09
Interkvalitativno izjednačenje	Utjecaj prava služnosti puta ili građenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj prava služnosti vodova	0,00%	0,00%	0,00%
	Utjecaj buke i/ili zagađenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Mjera građevinskog korištenja	0,00%	0,00%	0,00%
	Veličina zemljišta	0,00%	0,00%	0,00%
	Lokacija	0,00%	0,00%	0,00%
	Infrastruktura	0,00%	0,00%	0,00%
	Oblik	0,00%	0,00%	0,00%
	Ostalo (pogled, zona i sl.)	0,00%	0,00%	0,00%
	Kontrola (čl. 19. Pravilnika $\leq \pm 40\%$)	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana cijena (€/m ²)		10,88	12,30	10,09
Srednja vrijednost (€/m ²)		11,09		

Kontrola - statistička obrada dobivenih rezultata				
Apsolutno odstupanje od medijana	0,00	1,42	-0,79	---
Relativno odstupanje od medijana	0,00%	13,05%	-7,26%	
Apsolutna vrijednost apsolut. odstupanja	0,00	1,42	0,79	
Kvadrat odstupanja	0,00	2,02	0,62	
Pravilo 2-sigma	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Pojedinačno odstupanje od medijana	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	
Medijan	10,88			
Standardna devijacija	0,94			
	1,88			

Po provedenoj analizi tržišta, određena je prosječna jedinična cijena usporedive, odnosno prikladne orijentacijske nekretnine na promatranoj makrolokaciji za predmetno područje:

odabrano: **11,10 €/m²**

Kat.čest.br.	Zemljište (m ²)	Jedinična cijena (€/m ²)	Koeficijent prilagodbe prema Prilogu 4. Pravilnika	Koeficijent za ostale prilagodbe	Ukupno zemljište (€)		Kategorija
483	1.500,00	11,10	1,00	1,00	16.650,00		I
	8.197,00	11,10	0,10	1,00	9.098,67		IV
UKUPNO:					25.748,67		
					2,66	€/m ²	

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (I).

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje (II).

Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi (III).

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja (IV).

PRILOG 4

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50-80%
III	25-60%

Prilog 4. Pravilnika. Kategorije zemljišta

6.2. **Doprinosi i priključci**

Vrijednost priključaka procijenjena je prema vrijednosti koja odgovara trošku izgradnje komunalne infrastrukture po 1 m³ BV zgrade.

Vrijednost komunalnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K1 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Vrijednost vodnog doprinosa iznosi: 0,00 kn/m³
 $K2 = 0,00 \text{ m}^3 \times 0,00 \text{ €/m}^3 \text{ BV} = 0,00 \text{ €}$

Cijena priključaka iznosi : $K3 = 0,00 \text{ €}$

Ukupna vrijednost doprinosa i priključaka (K) :

$K1 + K2 + K3 = 0,00 + 0,00 + 0,00 = 0,00 \text{ €}$

6.3. **Vanjsko uređenje**

Nema elemenata za izračun troškova vanjskog uređenja.

$Tu = 0,00 \text{ €}$

6.4. **Uzgredni troškovi**

(projekti, nadzor, geodezija i sl.)

Nema elemenata za izračun uzgrednih troškova.

$Ut = 0,00 \text{ €}$

- REKAPITULACIJA -

1.	Zamljište	25.748,67 €
2.	Doprinosi i priključci	0,00 €
3.	Vanjsko uređenje	0,00 €
4.	Uzgredni troškovi	0,00 €
SVEUKUPNO:		25.748,67 €

7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

na lokaciji: **Ulica Augusta Šenoa odvojak bb (kat.čest.br. 483, k.o. Mala Gorica)**
Zagrebačka županija

predloženih od: **STEČAJNA MASA IZA KUČKOVEČKI d.o.o.**

utvrđuje se da tržišna vrijednost (TV) iznosi:

k.o. Mala Gorica

kat.čest.br.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (TV)		Odnosno prema čl. 68. st. 5. Pravilnika zaokruženo (kn)
	€	kn	
483	25.748,67	194.238,16	194.000,00
SVEUKUPNO	25.748,67	194.238,16	194.000,00
Srednji tečaj HNB-a: 1 € =			7,543619 kn

Napomene:

- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju od šest mjeseci do godine dana, i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.
- Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.
- Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.
- Ovaj elaborat je izrađen u 2 (dva) primjerka za Naručitelja, dok Procjenitelj zadržava elaborat u vlastitoj arhivi najduže 3 (tri) godine.

U Čakovcu, 07. prosinca 2020. godine.

ELABORAT IZRADILI:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl.ing.građ. REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl.ing.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane trgovačkog društva MEDIMURJE-INVESTA d.o.o. Čakovec, Ruđera Boškovića 16, OIB: 58604606434 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će imovina Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine.

Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost obiju stranaka.

Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum. Da bi se omogućilo utvrđivanje budućih nepredviđenih bitnih činjenica, kao primjerice gospodarske situacije, visine najma/zakupa i slobodnih prostora, preporuča se redovito revidiranje vrijednosti.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA PROCJENITELJA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske.
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima.
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

Voditelj izrade:

RATKO MATOTEK, dipl. ing. građ. REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



Stručni suradnik:

DRAGUTIN MATOTEK, dipl. ing.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



PRILOZI

Izvadak iz BZP-a (Zemljišnoknjižni odjel Samobor)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
 Stanje na dan: 02.12.2020. 23:19

Katastarska općina: 337722, MALA GORICA

Broj ZK uložka: 483

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3669/2013
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
 Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	483	9,10	AUGUSTA ŠENOE ODVOJAK LIVADA	9697 9697	
		UKUPNO:		9697	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/510 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2009. broj Z-3516/09 Zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista br. KL. 932-06/09-02/305 od 4. kolovoza 2009. godine na čkbr. 36/2 upisanoj u A	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/510 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2009. broj Z-3516/09 Zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista br. KL. 932-06/09-02/305 od 4. kolovoza 2009. godine na čkbr. 37 upisanoj u A	

B
 Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom BURIĆ ZDENKO, VINKO, OIB: 77237221836, MALA GORICA, AUGUSTA ŠENOE 012	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom GOLIK HANNELORE, STJEPAN, R. BURIĆ, OIB: 22880075986, ZAGREB, JAGNEDJE 003	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom KUČKOVEČKI D.O.O., MB: 3932222, MALA GORICA, AUGUSTA ŠENOE ODVOJAK 009	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom DIKO KATICA, KUZMINEČKA 10, ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom JABARA MIRJANA, GAJEVA 47/1, SAMOBOR	

Katastarska općina: 337722, MALA GORICA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 483

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I. Na suvlasnički dio: 4			
1.1	Zaprimljeno 26. ož. 2011. br. Z-3280/11 Uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja tražbine od 1.100.071,63 kn uz troškove ovršnog postupka u iznosu od 9.820,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA	0,00 KN	
1.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.	0,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.12.2020.

Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

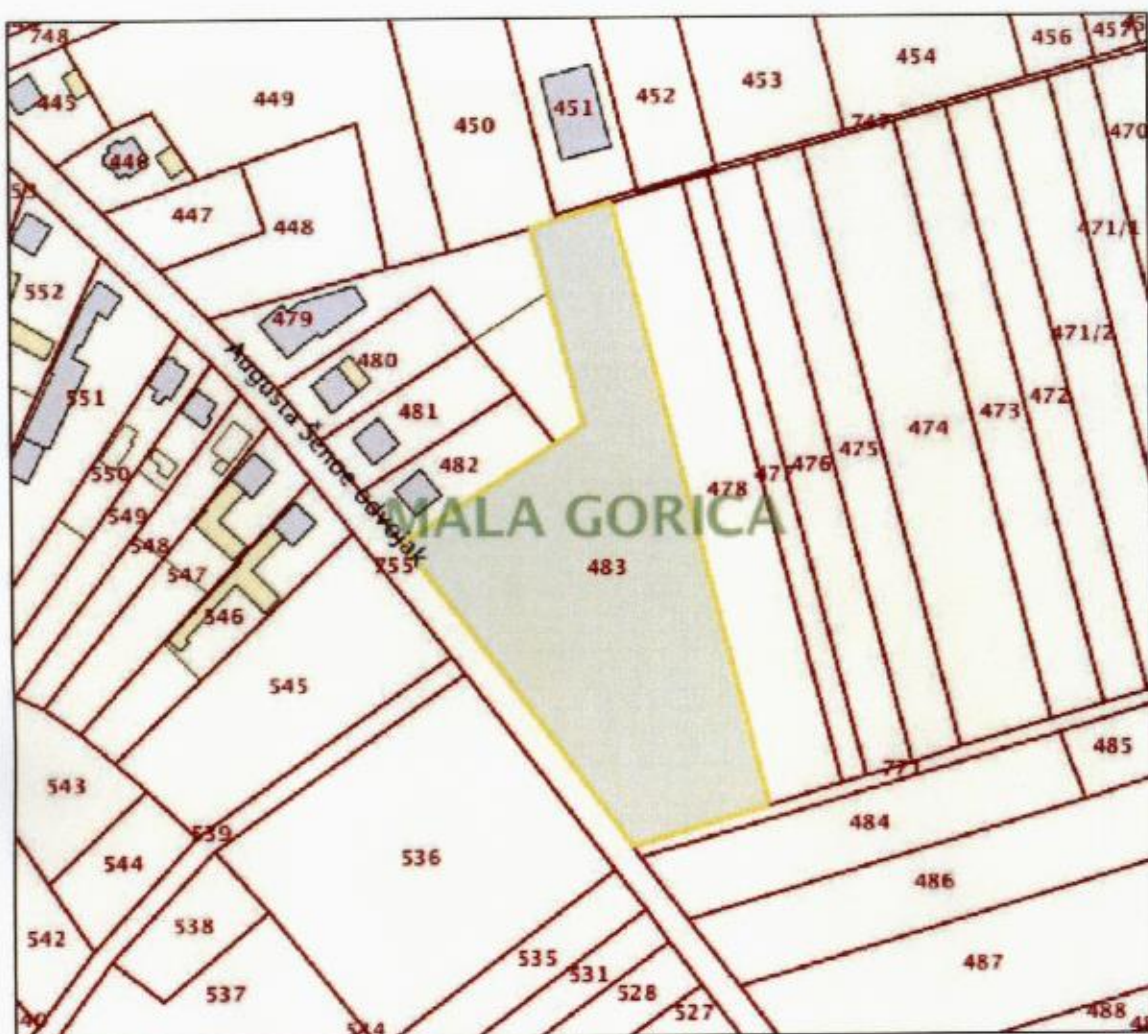
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. MALA GORICA, 337722
k.č. br.: 483

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 03.12.2020

Geoportal DGU



Izvadak iz BZP-a (Odjel za katastar nekretnina Samobor)



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR
Stanje na dan: 02.12.2020. 23:19

Katastarska općina: 337722, MALA GORICA

Broj ZK uložka: 483

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-3669/2013
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	483	9,10	AUGUSTA ŠENOE ODVOJAK LIVADA	9697 9697	
		UKUPNO:		9697	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/510 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2009. broj Z-3516/09 Zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista br. KL. 932-06/09-02/305 od 4. kolovoza 2009. godine na čkbr. 36/2 upisanoj u A	
2.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/510 prenosi se sljedeći upis: Zaprimljeno 21.08.2009. broj Z-3516/09 Zabilježuje se da je odbijena provedba prijavnog lista br. KL. 932-06/09-02/305 od 4. kolovoza 2009. godine na čkbr. 37 upisanoj u A	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom BURIĆ ZDENKO, VINKO, OIB: 77237221836, MALA GORICA, AUGUSTA ŠENOE 012	
3.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom GOLIK HANNELORE, STJEPAN, R. BURIĆ, OIB: 22880075986, ZAGREB, JAGNEDJE 003	
4.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom KUČKOVEČKI D.O.O., MB: 3932222, MALA GORICA, AUGUSTA ŠENOE ODVOJAK 009	
5.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom DIKO KATICA, KUZMINEČKA 10, ZAGREB	
6.	Suvlasnički dio s neodređenim omjerom JABARA MIRJANA, GAJEVA 47/I, SAMOBOR	

Katastarska općina: 337722, MALA GORICA

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka: 483

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 4			
1.1	Zaprimljeno 26. ož. 2011. br. Z-3280/11 Uknjiženo je pravo zaloge na nekretnine u A radi osiguranja tražbine od 1.100.071,63 kn uz troškove ovršnog postupka u iznosu od 9.820,00 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA	0,00 KN	
1.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine.	0,00 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.12.2020.

Javni pristup



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar: Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR
Stanje na dan: 02.12.2020. 23:19

Katastarska općina: 337722, MALA GORICA

Broj ZK uložka: 755

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	755	8,10,11	AUGUSTA ŠENOJE ODVOJAK ULICA	5546 5546	
		UKUPNO:		5546	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1	JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI U VLASNIŠTVU GRADA SVETE NEDELJE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1810/2011/742 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.04.2010. broj Z-1428/10. Zabilježuje se da je odbijen prijedlog za provedbu prijavnog lista i Ugovora o darovanju po predlagateljima Ladović Božidaru, Ladović Stanku, Ladović Karolini i Ladović Darinki svi iz Kalinovice.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 02.12.2020.