

Naručitelj : MUCIĆ & CO d.o.o. U STEČAJU, OIB: 90091420648,
Ulica 4. Gardijske brigade 5, 21204 Dugopolje

Nekretnina : zemljište k. č. br. 1897/1 i 1897/2, k. o. Pisarovina II

Lokacija : Pisarovina, Karlovačka ul.

ELABORAT PROCJENE

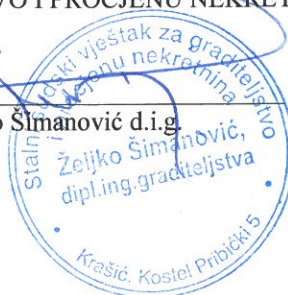
PROMETNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

193.500,00 Eur
1.457.925,75 kn

Zagreb, 16. studeni 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

Željko Šimanović d.i.g.



SADRŽAJ:

A/ OPĆENITO

- rješenje o imenovanju

B/ PROCJENA

1. UVODNI DIO

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Opis nekretnine i geometrijski podaci

2.2. Poredbene čestice

3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- zemljišno knjižni izvadak

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Općenito

4.2. Izračun prometne vrijednosti

5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE



A/ OPĆENITO

- rješenje o imenovanju





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

Broj: 4 Su-24/2021-6
Velika Gorica, 2. veljače 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Željka Šimanovića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. veljače 2021.

r i j e š i o j e

Željko Šimanović, dipl. ing. građ., OIB: 57602204670, iz Krašića, Kostel Pribički 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Željko Šimanović, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, diplomu Fakulteta građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, policu osiguranja, popis predmeta vještačenja iz prethodnog mandata, presliku osobne iskaznice, potvrdu o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak.

Zahtjev je osnovan.

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-70/17-4 od 2. veljače 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

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

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
02-02-2021
07:43:03

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=8130D48523136953630303537353138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. Željko Šimanović
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2f6-c047b**

Kontrolni broj: **06274-226d7-c2bea**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

B/ PROCJENA



1. UVODNI DIO

Prema zahtjevu naručitelja MUCIĆ & CO d.o.o. u stečaju, OIB: 90091420648, ul. 4. Gardijske brigade 5, 21204 Dugopolje, predmet izrade ovog elaborata je procjena prometne vrijednosti građevinskog zemljišta k.č.br. 1897/1 i 1897/2, k. o. Pisarovina II.

Elaborat je izrađen na osnovu utvrđenih činjenica i ocjena dobivenih po pregledu i snimanju predmetne nekretnine, odnosno na bazi uzimanja svih relevantnih podataka potrebnih za izradu procjene prometne (tržne) vrijednosti.

Za procjenu predmetne nekretnine sukladno članku 36. Pravilnika o procjeni nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015) korištena je poredbena metoda.

Za vršenje procjene korišteni su slijedeći propisi i odluke:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine RH broj 105/2015)
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske i prometne vrijednosti objekata,
- Uputstvo o procjeni građevinskih objekata Zavoda za vještačenje,
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj,
- Standardi o površinama i zapreminama zgrada



2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Opis nekretnine

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišno knjižni odjel Jastrebarsko, predmetno zemljište k.č.br.1897/1 i 1897/2, k. o. Pisarovina uknjiženo je u zemljišno knjižni uložak broj 1897, k. o. Pisarovina, kao pašnjak površine 20.573 m² odnosno 3470 m². Ukupna površina zemljišnog kompleksa je 24043 m².

U naravi predmetna parcela je neizgrađeno neuređeno građevinsko zemljište smješteno uz Karlovačku ulicu koje se po prostorno planskoj dokumentaciji Općine Pisarovina nalazi u građevinskoj zoni gospodarske namjene..

Pristup na parcelu je direktno iz Karlovačke ulice uz koju je položena komunalna infrastruktura zajedničke i individualne potrošnje.



2.2. Poredbene čestice

zemljište kat. čest. broj 2005/1, k. o. Pisarovina II, Karlovačka ul., Pisarovina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1546498
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4616574
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.12.2021
Površina u prometu	26.491,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.406.142,28
Vrijednost nekretnine (EUR)	187.365,52 (7,07 Eur/m ²)
Datum ugovora	21.10.2021

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	PISAROVINA - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA

zemljište kat. čest. broj 1659/1, k. o. Pisarovina II, Obrtnička ul., Pisarovina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1975166
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5118571
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.10.2023
Površina u prometu	14.673,00
Vrijednost nekretnine (KN)	773.707,29
Vrijednost nekretnine (EUR)	102.688,60 (7,00 Eur/m ²)
Datum ugovora	03.11.2022

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	PISAROVINA - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA



zemljište kat. čest. broj 1659/12, k. o. Pisarovina II, Obrtnička ul., Pisarovina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1942856
Datum pregleda	14.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5077105
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.09.2023
Površina u prometu	6.000,00
Vrijednost nekretnine (KN)	318.600,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	42.285,49 (7,05 Eur/m2)
Datum ugovora	13.09.2022

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

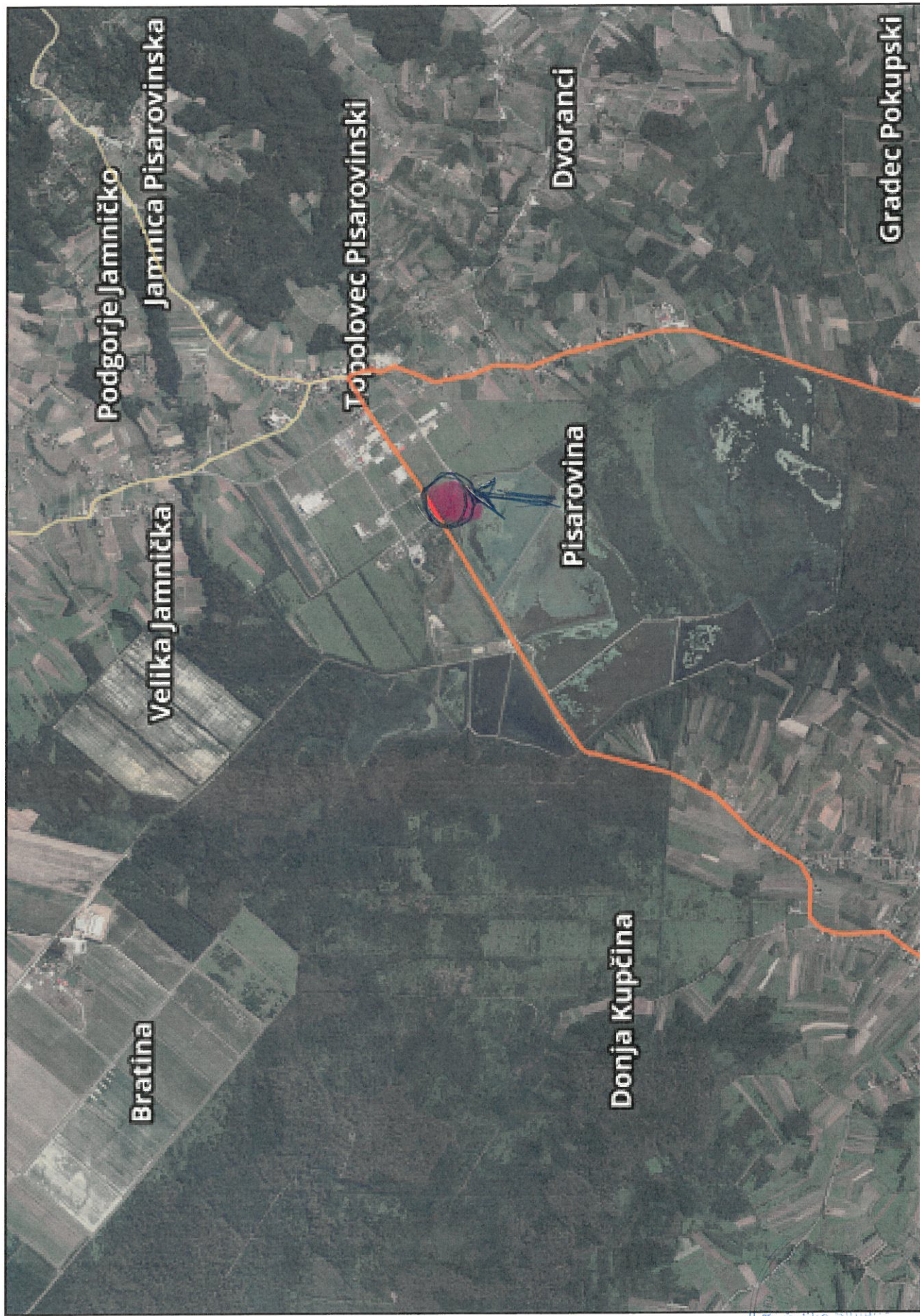
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	PISAROVINA - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	I - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO PROIZVODNA



3. PRILOZI

- mikrosituacija
- kopija katastarskog plana
- zemljišno knjižni izvadak







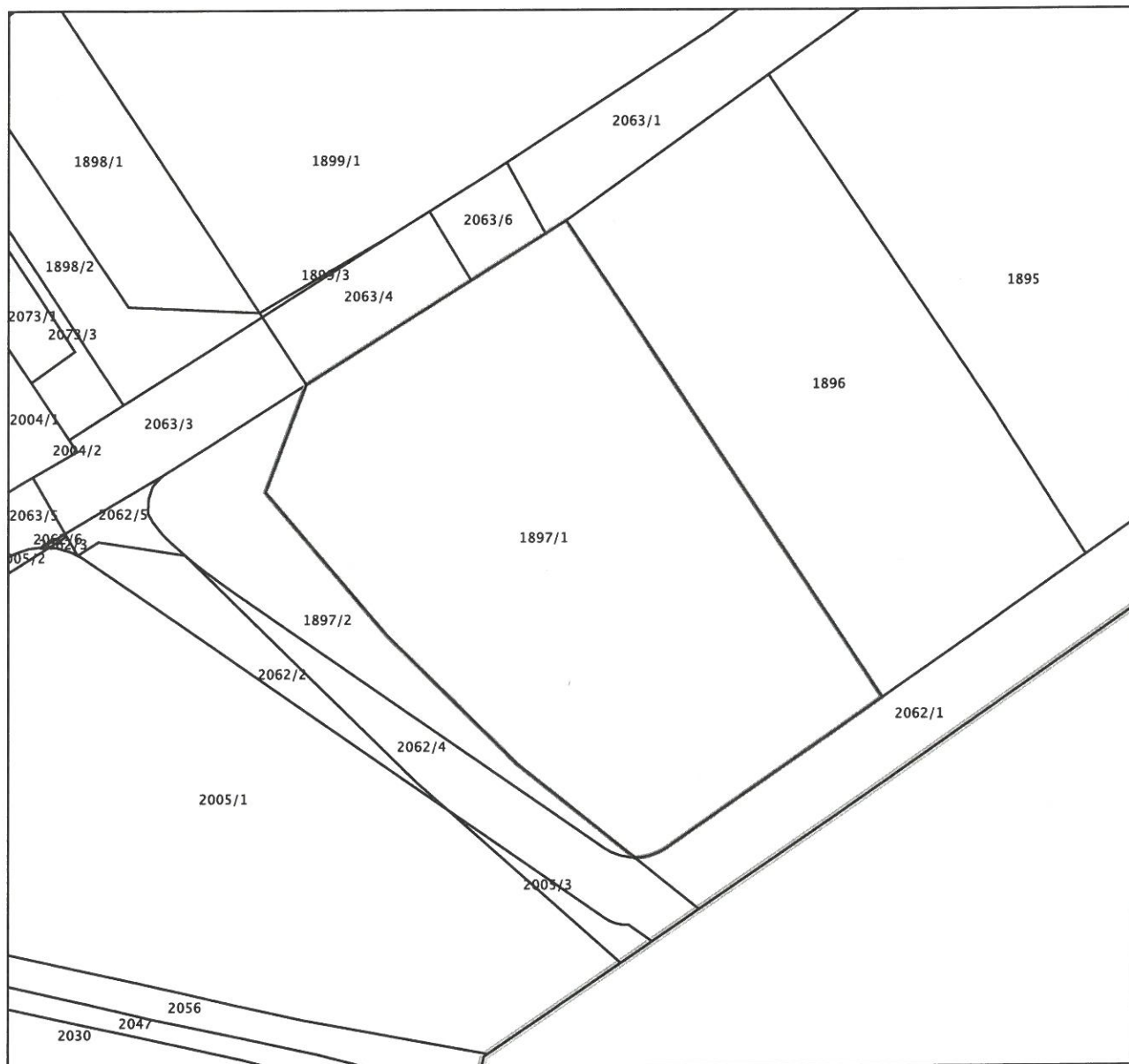
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI JASTREBARSKO

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PISAROVINA II
k.č.br.: 1897/1

Stanje na dan: 14.11.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1000





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 14.11.2023. 17:26

Katastarska općina: 338010, PISAROVINA II

Broj ZK uložka: 1897

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-2815/2023
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.	1897/1	33-2	KARLOVAČKA ULICA PAŠNIAK	20573 20573	
2.	1897/2	33-2	KARLOVAČKA ULICA PAŠNIAK	3470 3470	
		UKUPNO:		24043	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MUCIĆ & CO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 90091420648, ULICA 4. GARDIJSKE BRIGADE 5, 21204 DUGOPOLJE	
1.2	Zaprimljeno 01.10.2021.g. pod brojem Z-25513/2021 ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA IZVLAŠTENJE ZAPRIMLJEN KOD UPRAVNOG ODJELA ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA, ODSJEK ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA JASTREBARSKO DANA 19. 07. 2021. KLASA: UP/I-943-04/21-01/105, UR.BROJ:345-21-1, ORG. JED. 18-12-01 08.07.2021, postupak potpunog izvlaštenja na kčbr. 1897/2 u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih poslova - gradnja državne ceste: "čvor Zdenčina" (autocesta A1) - most na Kupu kod Lasinje - VI faza građevine infrastrukturne namjene, prometnog sustava cestovnog prometa.	na 1 (1.1)
1.6	Zaprimljeno 31.01.2023.g. pod brojem Z-2815/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-648/2022 27.01.2023	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-27003/2016/3230 prenosi se slijedeći upis: Primljeno: 15. ožujka 2010. broj Z-552/10 Temeljem Ugovora o kupoprodaji zemljišta od 23. veljače 2010. uknjižuje se pravo prvokupa do izgradnje i stavljanja u funkciju poslovnog objekta na nekretninama u A, za korist. OPĆINA PISAROVINA, OIB: 36826343679, PISAROVINA, TRG STJEPANA RADIĆA 13		



C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-26722/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL. BROJ OVR-1417/2022 30.09.2022, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE 21.09.2022, na iznos od 4.202.212,42 kn (glavnica 2.485.530,18 kn i kamata 1.716.682,24 kn) i 200,00 kn za troškove ovrhe, kao i trošak postupka osiguranja u iznosu od 24.850,00 kn, uz zakonsku zateznu kamatu iz Rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, OIB: 18683136487	4.202.212,42 KN	+200,00 kn +24.850,00 kn
4.2	Zaprimljeno 03.10.2022.g. pod brojem Z-26722/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 14.11.2023.



4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Općenito

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće 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.

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

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

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine prema vrsti nekretnine odabrana je poredbena metoda.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih građevinskih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih 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 s nekretninom koja se procjenjuje pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Interkvalitativno izjednačenje je postupak proračunavanja 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 proračunavanje.



Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine od strane Stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Željka Šimanovića dipl. ing. građ., Krašić, Kostel Pribički 5, OIB: 57602204670 (dalje u tekstu: Procjenitelj) izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenу uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenу uslugu. Prepostavka 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 spomenutu 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

IZJAVA PROCJENITELJA

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



4.2. Izračun prometne vrijednosti zemljišta kat. čest. br. 1897/1 i 1897/2, k. o. Pisarovina

datum prodaje nekretnine		21.10.2021.	03.11.2022.	13.09.2022.
		Karlovačka	Obrtnička	Obrtnička
adresa nekretnine		k.č.br. 2005/1, k.o. Pisarovina	k.č.br. 1659/1, k.o. Pisarovina	k.č.br. 1659/12, k.o. Pisarovina
Izvor podataka o cijeni građ. zemljišta uzet prema podacima MF, Porezne Uprave SI. Brod o ostvarenoj prodaji građ. zemljišta za makrolokaciju Grada SI Brod na kojoj se nalazi predmetna nekretnina		Porezna Uprava Jastrebar-sko (e nekretnine)	Porezna Uprava Jastrebar-sko (e nekretnine)	Porezna Uprava Jastrebar-sko (e nekretnine)
prodajna cijena (Eur)		187.365,52	102.688,60	42.285,49
površina (m2)		26.491	14.673	6.000
cijena (Eur / m2)		7,07	7,00	7,05
Interkvalitativno izjednačenje	tražena cijena / korekcija potražnje	0%	0%	0%
	veličina zemljišta	0%	0%	0%
	lokacija	0%	0%	0%
	infrastruktura	0%	0%	0%
	oblik	0%	0%	0%
	ostalo (pogled, zona i sl.)	0%	0%	0%
	ukupna korekcija	0%	0%	0%
ukupna korigirana vrijednost		7,07	7,00	7,05

ukupna prosječna cijena (kn/m2)	7,04
---------------------------------	------

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

odabrana cijena (kn/m2)	7,00
-------------------------	------

Karakteristika zemljišta	preporučljivi raspon			
GEOMETRIJSKE	preporučljivi raspon			odabrano
oblik parcele	22	-	24	24
tlocrtne dimenzije i površina	10	-	14	12
pravac pružanja	13	-	17	15
MORFOLOŠKE				
sastav tla	8	-	12	10
nagib terena	3	-	7	5
URBANISTIČKE				
stanje prostorne dokumentacije	20	-	30	24
namjena/način korištenja	5	-	9	7
komunalna opremljenost	5	-	9	7
izgradivost i iskoristivost čestice	8	-	14	11
Ukupno				115
koeficijent korekcije				1,15

korigirana cijena (eur / m2)	8,05
------------------------------	------

Zemljište	cijena (Eur/m2)	Površina (m2)	Koeficijent prilagodbe	Koeftržišta	Vrijednost zemljišta
građevinsko	7,00	24.043	1,15	1,00	193.546,15 €



5. ZAKLJUČNO MIŠLJENJE

Ukupna prometna vrijednost neizgrađenog neuređenog građevinskog zemljišta kat. čest. broj 1897/1 i 1897/2, k. o. Pisarovina II, procjenjuje se na iznos od **193.500,00 Eur** (1.457.925,75 kn).

Zagreb, 16. studeni 2023. god.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI

