

## 1.3.1 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

## 1.3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Zagrebačke županije, Republika Hrvatska, KLASA: 943-06/17-02/22, UR.BROJ: 238/1-07-02/3-17-02 dana 15. ožujka 2017. godine, dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

## REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA  
Zatvatio /is: ŽARKO ŽELJKO (3065572931)

ID Izvaka: 7042

1	2	3	4	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		9	10	11	12	13	14	15	16	17
R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.	NAVRENA	KOEFICIENTI ISKORIŠTAVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA PLOŠTINA	PLOŠTINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO PLOŠTINI (kn/m <sup>2</sup> )	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
1	KP	„SVETI Ivan Zelina	GZ			HELENA	674/1				1532	1532	41,12	29.04.2016		Preuzeto od PU
2	KP	„SVETI Ivan Zelina	GZ			HELENA	912/1				5513	5513	51,88	09.12.2014		Preuzeto od PU
3	KP	„SVETI Ivan Zelina	GZ			HELENA	671/19				11944	11944	0,96	03.06.2014		Preuzeto od PU
4	KP	„SVETI Ivan Zelina	GZ			HELENA	912/29				2920,50	2920,50	10,27	21.12.2013		Preuzeto od PU

Stranica 1 od 5

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA PLOŠTINA	PLOŠTINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m <sup>2</sup> PLOŠTINE (KN/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
				K.O.	K.L.	K.O.	K.L.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	KP	, SVETI IVAN ZELINA	GZ			OBREŽ	1255/2				2759	2759	136,33	16.06.2016		Preuzeto od PU
6	KP	, SVETI IVAN ZELINA	GZ			OBREŽ	1256/3				2381	2381	131,01	19.04.2016		Preuzeto od PU
7	KP	, SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	365/6				2169	2169	35,05	04.03.2016		Preuzeto od PU
8	KP	, SVETI IVAN ZELINA	GZ			LAKTEC	469/52					4312	12,03	03.07.2013		Preuzeto od PU
9	KP	, SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	1020/2					1776	42,36	06.12.2012		Preuzeto od PU
10	KP	, SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	296/3					1992,55	17,56	03.06.2013		Preuzeto od PU

Stranica 2 od 5

R. BR.	V.R. UGOVORA	ADRESA	V.R. NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POKRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNE	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (RUB/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17		
11	KP	„SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	1020/3							1716	61,44	16.11.2012		Preuzeto od PU
12	KP	„SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	177/4							1237	3,23	26.06.2013		Preuzeto od PU

Stranica 3 od 1

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi k.č. 912/95 k.o. Helena, Sveti Ivan Zelina; k.č. 912/94 k.o. Helena, Sveti Ivan Zelina; k.č. 912/89 k.o. Helena, Sveti Ivan Zelina.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku.

S osobnim podacima iz ovog izvodka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u IUP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki zahtjev i izvadak iz eNekretnina pokriva se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 943-06/17-02/22

UREBROJ: 238/1-07-02/3-17-02

ZAGREB, 15.3.2017.

IZRADIO/IZRADILA:

IVAN FILIPOVIĆ

ODOBRILO/ODOBRILA:

#### Pojasňenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja  
VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PHZ – prirodno nepodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, FGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnost za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ručevine  
NAMJENA: GP – IZGRABENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP – NEIZGRABENO – građevinsko područje – netgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito usluzna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahanjski centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, Š5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (SUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine – javni park, Z1 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorište, vrt

## 1.3.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 5, 6, 8-12, se isključuju iz daljnjeg proračuna jer se nalaze u drugoj katastarskoj općini. Nekretnine pod rednim brojevima 3 i 4 se isključuju jer cijenom višestruko odstupaju od prosjeka. Navedene nekretnine su označene crvenom bojom

R.BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STAAUS PODATAKA
1	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ	K.O.	K.Č.	HELENA	674/1				1532	1532	41,12	29.04.2016.		Preuzeto od PU
2	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	912/11				5913	5913	51,88	09.12.2014.		Preuzeto od PU
3	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	671/19					11344	0,96	03.06.2014.		Preuzeto od PU
4	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	912/29					2920,50	10,27	21.12.2013.		Preuzeto od PU
5	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			OBREŽ	1255/2				2759	2759	136,33	16.06.2016.		Preuzeto od PU
6	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			OBREŽ	1256/3				2381	2381	131,01	19.04.2016.		Preuzeto od PU
7	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	365/6				2169	2169	35,05	04.03.2016.		Preuzeto od PU
8	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			LAKTEC	469/62					4312	12,08	03.07.2013.		Preuzeto od PU
9	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	1020/2					1776	42,36	06.12.2012.		Preuzeto od PU
10	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	296/8					1992,55	17,56	03.06.2013.		Preuzeto od PU
11	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	1020/3					1716	61,44	16.11.2012.		Preuzeto od PU
12	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			PAUKOVEC	177/4					1237	3,23	26.06.2013.		Preuzeto od PU



**1.3.1.3      MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tabeli izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanih od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R.BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	JE PREDMET KLIPNIF	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KLIPNIF	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (kn/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA (za datum kupopрода je)	INDEKS CIJENA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	674/1				1532	1532		41,12	29.04.2016.	92,15	89,60	39,98
2	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	912/11				5913	5913		51,88	09.12.2014.	91,15	89,60	51,00
7	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	365/6				2169	2169		35,05	04.03.2016.	91,87	89,60	34,18

## 1.3.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Kupoprodajne cijene svih poređenih nekretnina su unutar raspona  $\pm 30\%$ .

R.B.R.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	UKUPNA PLOŠTINA	PLOŠTINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO $m^2$ PLOŠTINE ( $kn/m^2$ )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA ( $kn/m^2$ )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	674/1				1532	1532	41,12	29.04.2016.	39,98	-4,17
2	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	912/11				5913	5913	51,88	09.12.2014.	51,00	22,23
7	KP	SVETI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	365/6				2169	2169	35,05	04.03.2016.	34,18	-18,07
PROSJEK:																
															41,72	

## 1.3.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka (zbirka kupoprodajnih cijena), te nakon provedbe međuvremenskog, interkvalitativnog izjednačavanja i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R.B.R.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.								
1	KP	SVE TI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	674/1				1532	1532	41,12	29.04.2016.	39,98
2	KP	SVE TI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	912/11				5913	5913	51,88	09.12.2014.	51,00
7	KP	SVE TI IVAN ZELINA	GZ			HELENA	365/6				2169	2169	35,05	04.03.2016.	34,18
PROSJEK:															41,72



**1.3.2 REKAPITULACIJA**

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost zemljišta na k.č.br. 912/89, k.č.br. 912/89 i k.č.br. 912/95 k.o. Helena iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn/m <sup>2</sup> )	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)
Zemljište na k.č.br. 912/89 upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena	1.688	41,72	70.423	9.478
Zemljište na k.č.br. 912/94 upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena	4.213	41,72	175.766	23.656
Zemljište na k.č.br. 912/95 upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena	2.980	41,72	124.326	16.733
<b>UKUPNO</b>	<b>8.881</b>		<b>370.515</b>	<b>49.867</b>

Tečaj 1 € = 7,43 kn

## 2 MIŠLJENJE

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 12. prosinca 2016. godine, po sucu Ivanu Matančeviću, određeni smo za vještaka u predmetu Ovr-2192/15 ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba, Petrinjska 59, i ovršenika Komerički d.o.o. iz Popovače, Trg grofova Erdody 22, radi ovrhe na nekretnini.

Dana 26. siječnja 2017. godine uz prisustvo sudske komisije izvršili smo uviđaj na predmetnim česticama k.č.br. 912/89, k.č.br. 912/94 i k.č.br. 912/95, sve upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena, te smo nakon prikupljanja potrebnih podataka, po nalogu Suda, sačinili ovaj elaborat.

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 12. prosinca 2016. godine određen je zadatak vještaku, utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ovrhe – k.č.br. 912/89, oranica Breg, površine 1688 m<sup>2</sup>, k.č.br. 912/94, oranica Breg, površine 4213 m<sup>2</sup> i k.č.br. 912/95, oranica Breg, površine 2980 m<sup>2</sup>, sve upisano u zk.ul.br. 1837 k.o. Helena.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1837 kao k.č.br. 912/89 k.o. Helena, iznosi **70.423 kn**, odnosno **9.478 Eur**.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1837 kao k.č.br. 912/94 k.o. Helena, iznosi **175.766 kn**, odnosno **23.656 Eur**.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1837 kao k.č.br. 912/95 k.o. Helena, iznosi **124.326 kn**, odnosno **16.733 Eur**.

Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta upisanih u zk.ul.br. 1837. k.o. Helena, iznosi **370.515,32 kn**, odnosno **49.867 Eur**.

Vještački elaborat je za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj predmeta P – 2192/15 izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 20. ožujka 2017.



## FOTODOKUMENTACIJA

