

*STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA PODRUČJE
GRAĐEVINARSTVA I PROCJENE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINA
DUBRAVKA GOLEC, inž.građ.
Kapela, Fazinac br.6
098/571-509*

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : Katastarske čestice broj k.č.br. 308 i 316 k.o. Bosiljevo
Bosiljevo, 43240 Čazma

NARUČITELJ: JAMBRO d.o.o. u stečaju, Bosiljevo 7, Bosiljevo, 43240 Čazma

SVRHA PROCJENE: Procjena tržišne vrijednosti

Datum procjene : 22.01.2024.

SADRŽAJ :

	IMENOVANJE	3
A.	Zadatak	5
1.	Primjenjeni propisi	5
B.	OPĆI PODACI I SAŽETAK PROCJENE.....	6
C.	LOKACIJA.....	7
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU.....	8
E.	PROCJENA.....	9
1.	Dan kakvoće.....	9
2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida.....	9
3.	Prostorno-planska dokumentacija.....	10
4.	Metoda procjene.....	11
5.	Izračun vrijednosti nekretnina.....	12
5.1.	Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	12
5.2.	Usporedne nekretnine	12
5.3.	Izračun vrijednosti zemljišta	12
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	14
G.	PRILOZI	
1.	Fotozapis	
2.	Dokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/284
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-07

Zagreb, 29. kolovoza 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Dubravke Golec, inženjer građevinarstva iz Kapele, Fazinac 6, OIB: 72954266700, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Dubravka Golec, inženjer građevinarstva iz Kapele, Fazinac 6, OIB: 72954266700, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Dubravka Golec, inženjer građevinarstva iz Kapele, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija građevinarstva na Fakultetu Građevinskih znanosti u Zagrebu, ovjerenu presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, odobrenje pročelnika Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i uređenje prostora Grada Bjelovara za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, rješenje Županijskog suda u Bjelovaru, broj: 4 Su-516/1998 od 2. rujna 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



nUAtchzg0GVBdMBBwW5FA

2

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovana nije pravomoćno osuđena za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Bjelovaru.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je duža obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Bjelovaru u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:
1. Dubravka Golec, Kapele, Fazinac 6
2. Pismohrana-ovdje



nUAtchzg0GVBdMBBwW5FA

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

Potvrđujem da ja osobno i kao procjenitelj nemam nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemam nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe izrade ove procjene sprovela sam pregled nekretnine te izvršila istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradila i protumačila koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Dubravka Golec i.g. stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : JAMBRO d.o.o. u stečaju, Bosiljevo 7, Bosiljevo, 43240 Čazma
Nekretnina Katastarske čestice broj k.č.br. 308 i 316 k.o. Bosiljevo

Za potrebe naručitelja procjene potrebno je izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane ovlaštenih osoba. Naručitelja i navedenim standardima, zakonima i propisima.

1. PRIMJENJENI PROPISI

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17 i 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13)
- Zakon o sudovima (NN 28/13)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13 ;83/15)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
- Prostorni plan JLS
- Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
- Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Normativi RH za građevinarstvo
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

PROSTORNI PLANOVI

Generalni urbanistički plan grada Bjelovara
(„Službeni glasnik Grada Bjelovara“ broj 07/04, 03/09, 06/12, 06/18 i 6/20),

Literatura: Indeksi cijena stambenih nekretnina,

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, 2018.

Pokazatelj troškova građenja – 2017., Hrvatska komora arhitekata Zagreb 2018.

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina,

Željko Uhlir i Branimir Majčica, Zagreb 2016.

B. OPĆI PODACI I SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: Katastarske čestice broj k.č.br. 308 i 316 k.o. Bosiljevo
Lokacija : Bosiljevo, 43240 Čazma
Dan kakvoće 15.01.2024.
Dan vrednovanja 22.01.2024.
Osnova procjene : Tržišna vrijednost
Metodologija procjene : usporedna metoda
Z.K. izvadak: e izvadak -izvadak iz BZP-a
Općinski sud: Bjelovar, Zemljišno-knjižni odjel Čazma

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			POVRŠINA
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O.	kč.br.	pos. List	
Bosiljevo	1153	308	-	Bosiljevo	308	1153	2.430
		316			316		1.843

Opis nekretnine: č.k.br. 308 - oranica u selu; č.k.br.316 - oranica u brdu

Površina čest: 4.273 m2

Vlasnik: zkul 1153 Vlasnički dio: 1/1
JAMBRO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 19873063480, BOSILJEVO 7, BOSILJEVO
43240 ČAZMA

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet:

-
Podaci u ZK i Katastru usklađeni površinom i nomenklaturom

Onečišćenje: nije primjećeno

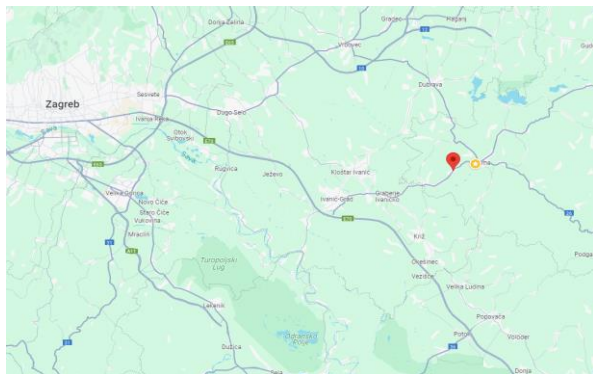
Buka: nije primjećena

Napomene : -

Tržišna vrijednost : 10.300 €

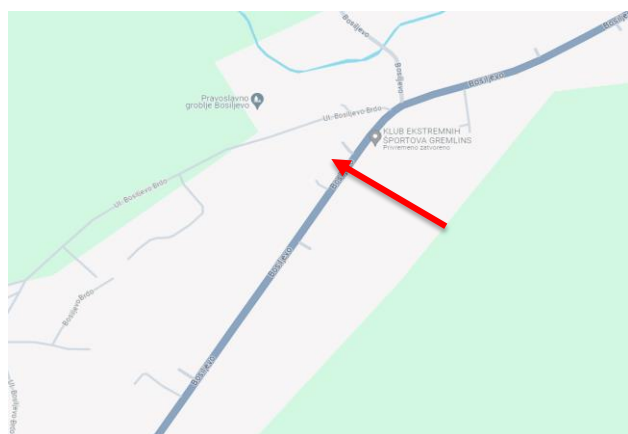
C. LOKACIJA

MAKRO



Procjenjivana nekretnina nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Bjelovarsko-bilogorske županije. Županija Bjelovarsko - bilogorska je razvrstana u 1.skupinu razvijenosti i ima relativno loše demografske pokazatelje (stanovništvo u dubokoj starosti, negativna prirodna promjena stanovnika), veliki višak stambenog prostora i visok broj napuštenih i privremeno nenastanjenih stanova).

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi se u naselju Bosiljevo na glavnoj državnoj prometnici Čazma - Ivanič Grad. Parcela č.k.br.308 nalazi se uz državnu cestu dok se parcela č.k.br.316 nalazi u produžetku prethodno navedene parcele i ima mogućnost pristupa sa lokalne ceste za Bosiljevo Brdo. Pristup nije izveden, ali je moguć. Uz državnu cestu na okolnim parcelama izgrađene su obiteljske kuće.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

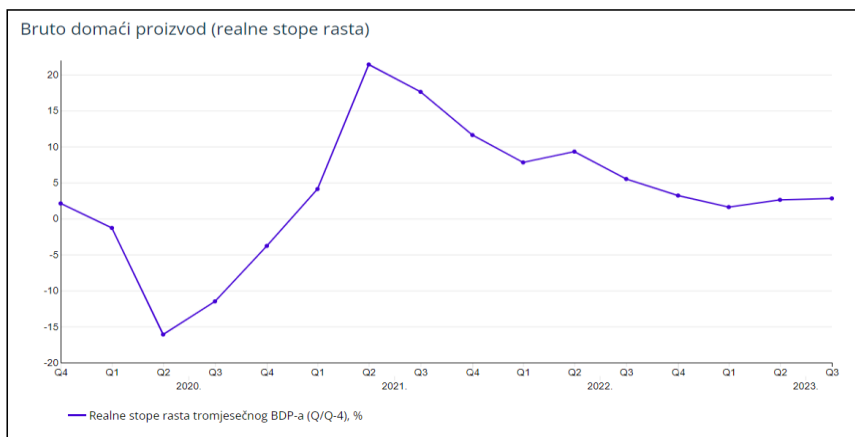
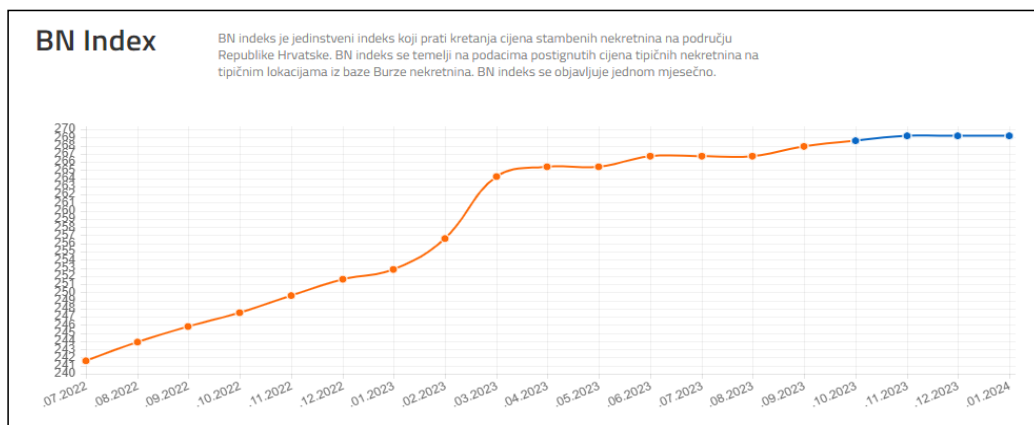
U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani je pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnosti ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretnostima i pad cijena u realizaciji.

izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

izvor: <https://www.dzs.hr/>



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledala 15.01.2024. te napravila fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.

Nije rađen je izmjer nekretnine i služila sam se javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

Nakon obilaska nekretnine i pregleda dostupne dokumentacije, a prvenstveno izvadaka iz zemljišne knjige i baze zemljišnih podataka, kopije katastarskog plana i Prostornog plana Grada Čazme, utvrdila sam da su k.č.br. 308 i 316 k.o Bosiljevo neizgrađeno građevinsko zemljište mješovite namjene. Parcele imaju direktan pristup na javnu prometnu površinu.

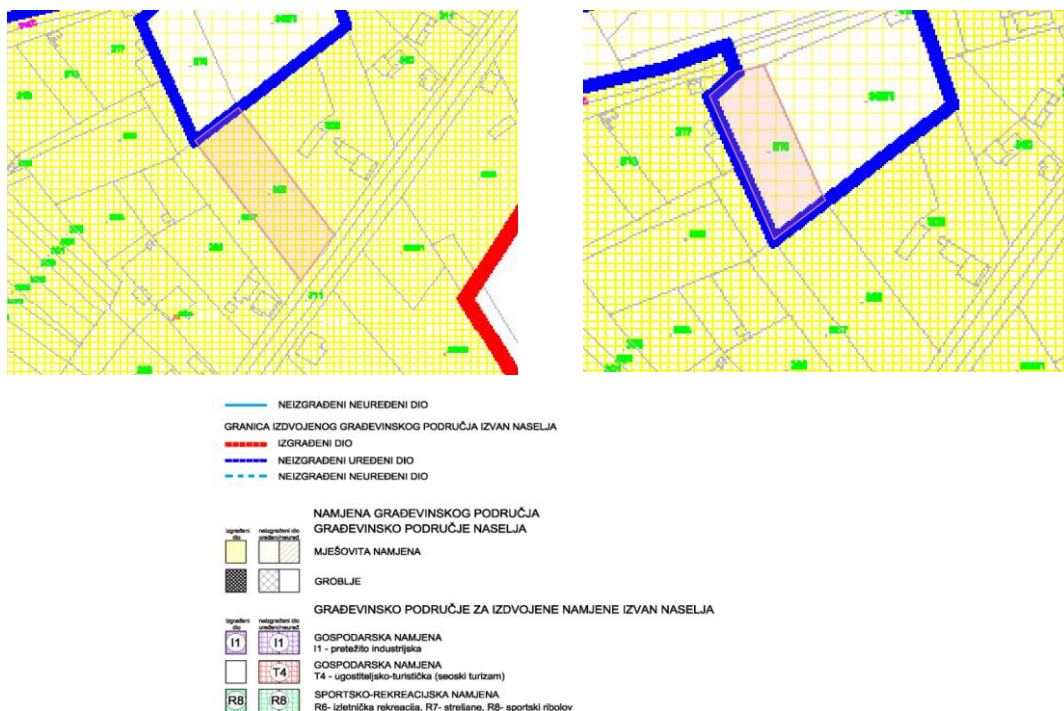
2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	u naselju
Oblik	pravokutan s omjerom stranica 1:2,5
Topografija terena	u nagibu
Infrastruktura	dostupna
Pristup na JPP	postoji mogućnost pristupa na JPP
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište-mješovita namjena
Prostorno-planska dok.	Prostorni plan uređenja Grada Čazme (»Službeni vjesnik«, broj 28/03, 19/06, 30/11, 18/12, 45/14 i 62/18)
Dozvole	nema
Ostalo	-
Stanje:	Parcela 308 je neizgrađena parcela koja se nalazi uz državnu cestu dok se parcela 316 nalazi u produžetku i koristi se kao oranica i ima mogućnost pristupa sa lokalne ceste



3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

IZVOD IZ Prostornog plana uređenja Grada Čazme



Parcela č.k.br. 308 i č.k.br.316 nalaze se u građevinskom području naselja Bosiljevo u mješovitoj namjeni

4. METODA PROCJENE

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 postuila upućeno, razborito i bez prisile.

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. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Za procjenu vrijednosti nekretnina čl. 23. propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

PRIHODOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, polu ugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Odabir metode:

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunala sam poredbenom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija uzetih iz sustava e-nekretnine.

Ovaj pristup utvrđuje vrijednost zemljišta po m², a izračunava se korištenjem koeficijenata za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razike u kvaliteti, utrživosti i vrijednosti usporednih zemljišta sa procjenjivanim zemljištem. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Umnožak površine zemljišta i vrijednosti m² daje tržišnu vrijednost.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir primjenom koeficijenata za prilagodbu kojih vrstu i veličinu određuju, temeljem iskustva i dostupnih podataka sa tržišta. To nisu jedini mogući koeficijenti no oni predstavljaju, najvažnije kriterije koje je moguće uočiti i pratiti.

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 PRARAČUNAVANJA jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvoze iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti 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

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Za potrebe ove procjene izvršila sam istraživanje lokalnog tržišta, te prikupila podatke iz svih izvora koji su mi bili dostupni (e-nekretnine). Nakon analize podataka bliskih i/ili sličnih nekretnina odabrala sam dolje navedene. Slijedom odredbi Zakona o zaštiti osobnih podataka iste sam iznijela kako slijedi, a detaljni podaci nalaze se u vlasništvu procjenitelja i dostupni su za pregled ovlaštenim osobama. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

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.

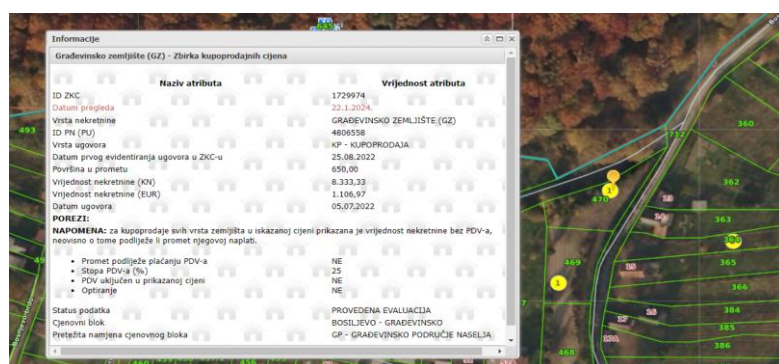
Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Bosiljevo Brdo, u naravi livada. Zemljište je površine 650 m², namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 05.07.2022. za iznos od 1.106,97 €. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).



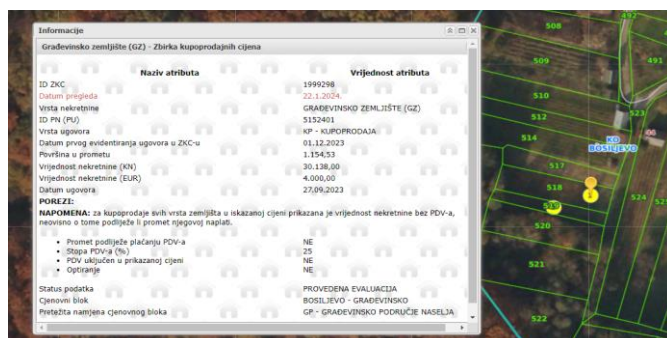
Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Bosiljevo Brdo, u naravi livada. Zemljište je površine 366,86 m², namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 03.03.2023. za iznos od 1.000 €. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).



Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Bosiljevo Brdo, u naravi livada. Zemljište je površine 1.154,53 m², namjena je mješovita. Kupoprodaja je obavljena 27.09.2023. za iznos od 4.000 €. Nekretninu nisam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).





Lokacija procenjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 4.273 m2 Pgz = 1.489 m2
Ppz = 2.784 m2

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje usporednih nekretnina

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procenjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Bosiljevo	Bosiljevo	Bosiljevo	Bosiljevo
	Lokacija	1.svibnja	u naselju	u naselju	u naselju
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ zem	građ zem
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2024	3Q2022	1Q2023	3Q2023
	Površina (m2)	4.273	650	367	1.155
	Cijena (€)	-	1.107	1.000	4.000
	Cijena po m2	-	1,7	2,7	3,5
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2024	3Q2022	1Q2023	3Q2023
	DZS indeksi cijena nekretn.	162,69	139,65	154,22	162,69
	Vremensko usklađenje	-	16,5%	5,5%	0,0%
	Korigirana vrijednost po m2	-	1,98	2,88	3,46
	Lokacija-kategorija korekcija	dobra -	slična 0%	slična 0%	slična 0%
	Kategorija zemljišta korekcija	1. -	1. 0%	1. 0%	1. 0%
	Veličina korekcija	4.273 -	650 -15%	367 -15%	1.155 -10%
	Oblik korekcija	pravilan -	do 1:2,5 0%	do 1:2,5 0%	do 1:2,5 0%
	Topografija korekcija	u padu -	u padu 0%	u padu 0%	u padu 0%
	Namjena korekcija	M -	M 0%	M 0%	M 0%
STATISTIČKA OBRADA	Infrastruktura korekcija	dostupna -	dostupna 0%	dostupna 0%	dostupna 0%
	Izvedeni radovi prilagodba	- -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
	Ukupno korekcija	-	-15%	-15%	-10%
	Korigirana vrijednost po m2	2,42	1,7	2,4	3,1
	Ukupno korigirana cijena	2,4	1,7	2,4	3,1
	Odstupanje od prosjeka	-	-0,7	0,0	0,7
	Kvadrat odstupanja	1,0	0,5	0,0	0,5
	Standardna devijacija - σ		0,6		
	Dvosturka devijacija - 2σ		1,2		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		-30% prihvatljivo	1% prihvatljivo	29% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 4.273 m2
Vrijednost po m2 2,42 €/m2
Tržišna vrijednost 10.324,95 €

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina (Izvor: Državni zavod za statistiku)


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

<div>  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS </div>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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	132,95	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
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za nekretninu : Katastarske čestice broj k.č.br. 308 i 316 k.o. Bosiljevo
na adresi: Bosiljevo, 43240 Čazma

Mišljenja sam da je na dan 22.1.2024

- Tržišna vrijednost (TV) :

10.324,95	€
-----------	---

Sukladno članku 68. stav (5) točka a) Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 105/15.), vrijednost se zaokružuje, (do 100.000,00 kn na cijele stotice)

- Zaokruženo

10.300	€
--------	---

Napomene:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama ukoliko dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi trenutno neprocjenjivi parametri. Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

U Kapeli, 22.01.2024. godine

FOTOGRAFIJE



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ČAZMA
Stanje na dan: 22.01.2024. 18:41

Katastarska općina: 303763, BOSILJEVO

Broj ZK uložka: 1153

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.	308	4	U SELU ORANICA	2430 2430	
2.	316	4	BRDO ORANICA	1843 1843	
		UKUPNO:		4273	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	JAMBRO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 19873063480, BOSILJEVO 7, BOSILJEVO 43240 ČAZMA	

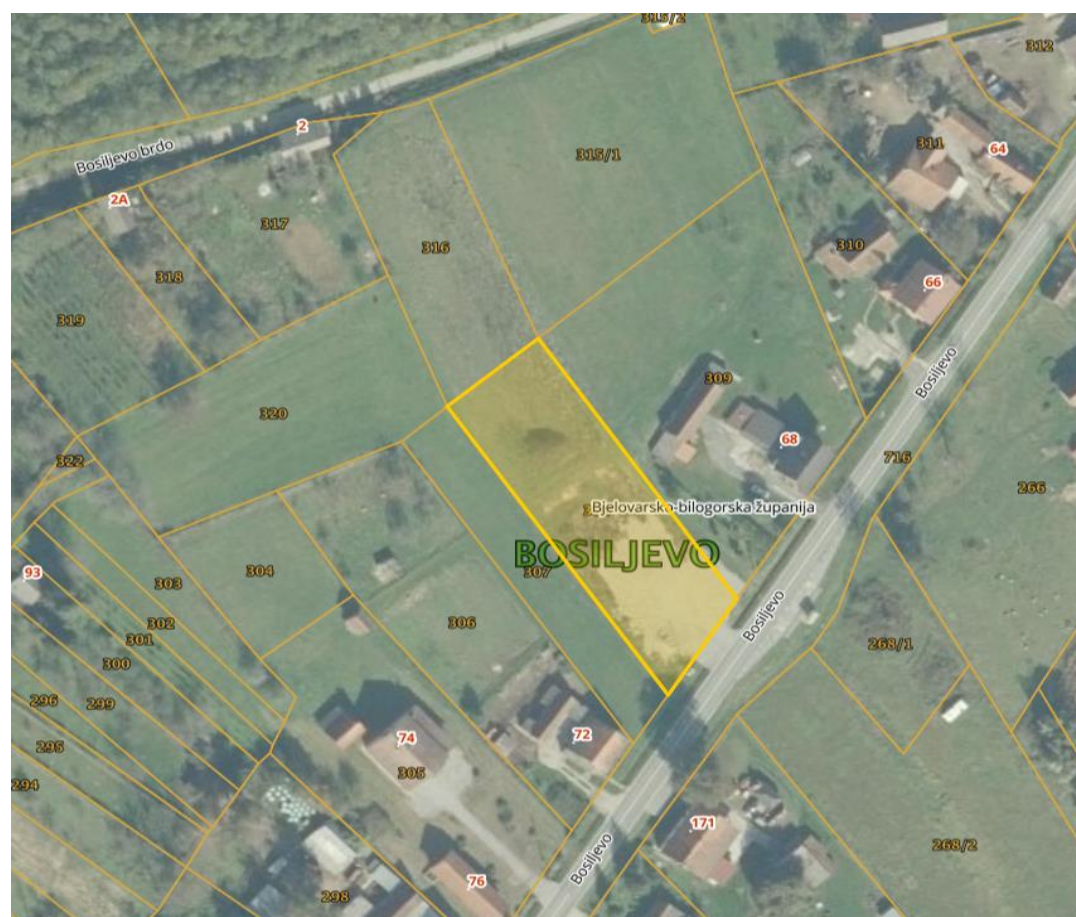
C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.	2.1 Zaprimitljeno 06.10.2022.g. pod brojem Z-18263/2022 ZABILJEŽBA, PRIVREMENA MJERA ZABRANE OTUĐENJA ILI OPTEREĆENJA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U BJELOVARU POSL. BROJ 4 P-140/2021-14 06.10.2022.		
3.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 23.08.2023.g. pod brojem Z-13646/2023		na 3.1
	<p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 05.06.2023, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU, STALNA SLUŽBA U DARUVARU BROJ 24 OVR-1436/2023-3 21.08.2023, - u iznosu od 39.816,64 EUR /300.000,00 kn sa zakonskom zatezom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, tekućom od 30. studenoga 2021. do 31. prosinca 2022, a od 01. siječnja 2023. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, - u iznosu od 1.210,52 EUR/9.120,70 kn, - u iznosu od 4.761,90 EUR/35.878,50 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, tekućom od 17. siječnja 2023. do isplate, kao i troškova postupka osiguranja u iznosu od 1.558,66 EUR/11.743,72 kn sa zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, tekućom od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate, za korist:</p> <p>BIŠKUP DENIS, OIB: 03378165978, NIKOLE TESLE 4, 43000 BJELOVAR</p>		
3.			
3.3	Zaprimljeno 23.08.2023.g. pod brojem Z-13646/2023		na 3.2
	<p>ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg je osiguranja uknjižba određena.</p>		
4.			
4.1	Zaprimljeno 16.06.2023.g. pod brojem Z-10789/2023		
	<p>ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG SUDA U BJELOVARU BROJ 10: OVR-1279/2023-4 15.06.2023, PRIJEDLOG ZA OVRHU 24.05.2023, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja KuK Co d.o.o., OIB: 13499280737, Zagreb, Dragutina Albrechta 24, iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.01.2024.





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČAZMA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BOSILJEVO
k.č.br.: 308

Stanje na dan: 22.01.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR BJELOVAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ČAZMA

Stanje na dan: 22.01.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BOSILJEVO
k.č.br.: 316

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

