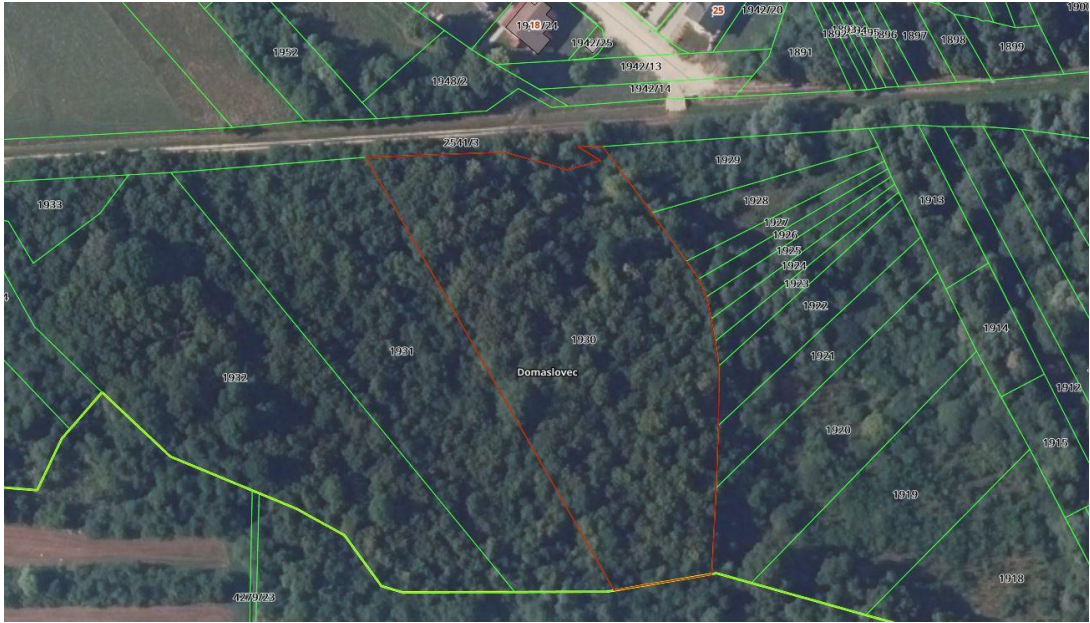


PROCJEMBENI ELABORAT



Br. elaborata: 07/2024

Naručitelj: **USAVRŠAVANJE d.o.o.**, OIB: 19466359042,
Slavka Kolara 3, Velika Gorica;
Lukina Anđela, OIB: 98246554249,
Željeznička ulica 15, Domaslovce

Nekretnina: **Zemljište - šuma**

Lokacija: **k.č.br. 1930 k.o. Domaslovec**

Svrha: Potencijalna prodaja nekretnine

Izradila: Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Datum: Travanj 2024.

SAŽETAK:

Naručitelj:	USAVRŠAVANJE d.o.o.	
Adresa:	Slavka Kolara 3, Velika Gorica	
Vrsta nekretnine:	Šuma	
IZVADAK iz BZP-a		
ZK odjel:	Samobor	
ZK uložak:	1136	
Katastarska općina:	Domaslovec	
Broj čestica:	1930	
Vlasništvo:		
	USAVRŠAVANJE d.o.o., OIB: 19466359042, Slavka Kolara 3, Velika Gorica	Lukina Anđela, OIB: 98246554249, Željeznička ulica 15, Domaslovec
Udio vlasništva:	3395/10063	6668/10063
Status zakonitosti nekretnine:	-	
Upisana prava:	-	
Zabilježbe:	-	
PREDMET PROCJENE		
Nekretnina:	Šuma	
Površina	10063 m ²	
Sudski vještak procjena:	19.600,00 eura	
Napomena:	-	
Dan vrednovanja:	02.04.2024.	
Dan kakvoće:	02.04.2024.	
Datum izrade:	02.04.2024.	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	19.600,00 eura	

S a d r ž a j:

1. Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3. – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
8. Obrazloženje za odabir metode
9. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
10. Tržišna vrijednost nekretnine
11. Privitci
- Kopija Izvatka iz BZP-a

1.

Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3 – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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

Broj: 4 Su-299/2022-3
Velika Gorica, 13. svibnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Snježane Vrdoljak, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, 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 i 21/22 – 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), 13. svibnja 2022.

r i j e š i o j e

Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., OIB: 29263850579, iz Zagreba, Zemljakova 9, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku uvjerenja Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline o položenom stručnom ispitu, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-272/18-4 od 14. svibnja 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila 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 podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin 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:
13-05-2022
08:45:27



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D48523138353830303037353131
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK
SN=HR05375747423.1.34

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 primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Snježana Vrdoljak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30c-01fd7**

Kontrolni broj: **04e42-0c99d-330da**

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.

2.

Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su sljedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 1/2/22,
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.dzs.hr

3.	Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
-----------	---

Zadatak vještačenja je izrada procjemenog elaborata za zemljište na lokaciji k.č.br. 1930 k.o. Domaslovec.

Dan vrednovanja: 02.04.2024.

Dan kakvoće: 02.04.2024.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Predmetna čestica nalazi se u Domaslovcu, sastavni dio grada Samobora, koji je u sastavu Zagrebačke županije.

Samobor je grad u Središnjoj Hrvatskoj i jedan od najvećih gradova Zagrebačke županije. Smješten je na istočnim obroncima Samoborskog gorja (dio Žumberačke gore), na izlazu potoka Gradne u savsku nizinu. Od davnina ima bitno prometno značenje, između ostalog i zbog hrvatsko-slovenske granice koja se nalazi samo 5 kilometara od gradskoga središta. Oko jedne trećine površine grada Samobora pokriveno je šumom. Na području grada nalazi se i mnogo zaštićenih prirodnih predjela, među kojima je najvažniji Park prirode Žumberak – Samoborsko gorje. U Samoboru i Samoborskom gorju postoji oko 200 km obilježenih planinarskih staza. Samobor je udaljen od grada Zagreba samo 20 kilometara, a od graničnog prijelaza sa Slovenijom u Bregani samo četiri kilometra. Izgradnjom autoceste Zagreb - Ljubljana Samobor je postao još pristupačnije odredište mnogih turista i izletnika.

Prostorna identifikacija prema položaju



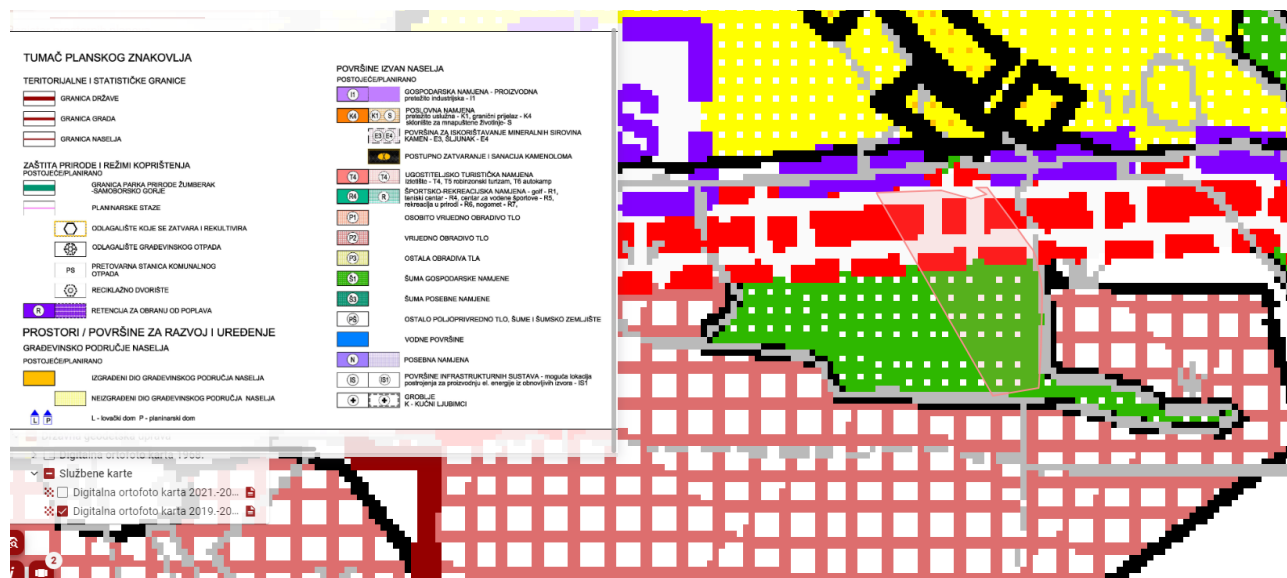
Kopija katastarskog plana



OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretnina je u naravi šuma.

Prema PPUG Samobor - IV. ID (Službene vijesti Grada Samobora broj 7/06, 7/07-ispravak grafike, 3/14, 2/15-ispravak, 4/21, 8/21, 2/22 i 9/22-pročišćeni tekst) zemljište se u nalazi u zoni Š1 – šuma gospodarske namjene. Prema PPUG na sjevernom dijelu je zona mogućeg ili alternativnog koridora ceste, širine cca 60 m (trenutno je trasa stare pruge).



Šumske površine

Šume osnovne namjene dijele se na:

- **gospodarske šume (Š1), namijenjene prije svega za proizvodnju drva i drvne mase,**
- zaštitne šume (Š2), namijenjene u prvom redu za zaštitu zemljišta, vodnih tokova, erozivnih područja naselja, gospodarskih i drugih građevina,
- šume posebne namjene (Š3) su:
 - šume i dijelovi šuma registrirani za proizvodnju šumskog sjemena,
 - šume koje predstavljaju posebne rijetkosti ili su od posebnog znanstvenog ili povijesnog značenja (posebni rezervati i park šume),
 - šume namijenjene znanstvenim istraživanjima, nastavi i drugim potrebama (obrana), te potrebama utvrđenim posebnim propisima,
 - šume namijenjene za odmor i rekreaciju.

U Prostornom planu su kao šume određene sve postojeće šume. One se ne mogu krčiti radi gradnje stambenih građevina ili građevina za rad.

Pri detaljnom određivanju trasa infrastrukturnih sustava u projektnoj dokumentaciji, treba izbjeći šumske površine te spriječiti njihovo smanjenje i narušavanje stabilnosti šumskog ekosustava kao i uništavanje vrijednih rubova šume.

4.	Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
-----------	---

4.1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja USAVRŠAVANJE d.o.o., izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, u naravi šuma na k.č.br. 1930 k.o. Domaslovec, a radi potrebe naručitelja radi saznanja o vrijednosti iste.

4.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Iskaz predmetne parcele – upis u zemljišne knjige:

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.	1930	22	GAJ ŠUMA	10063 10063	
		UKUPNO:		10063	

B

Vlastovnica

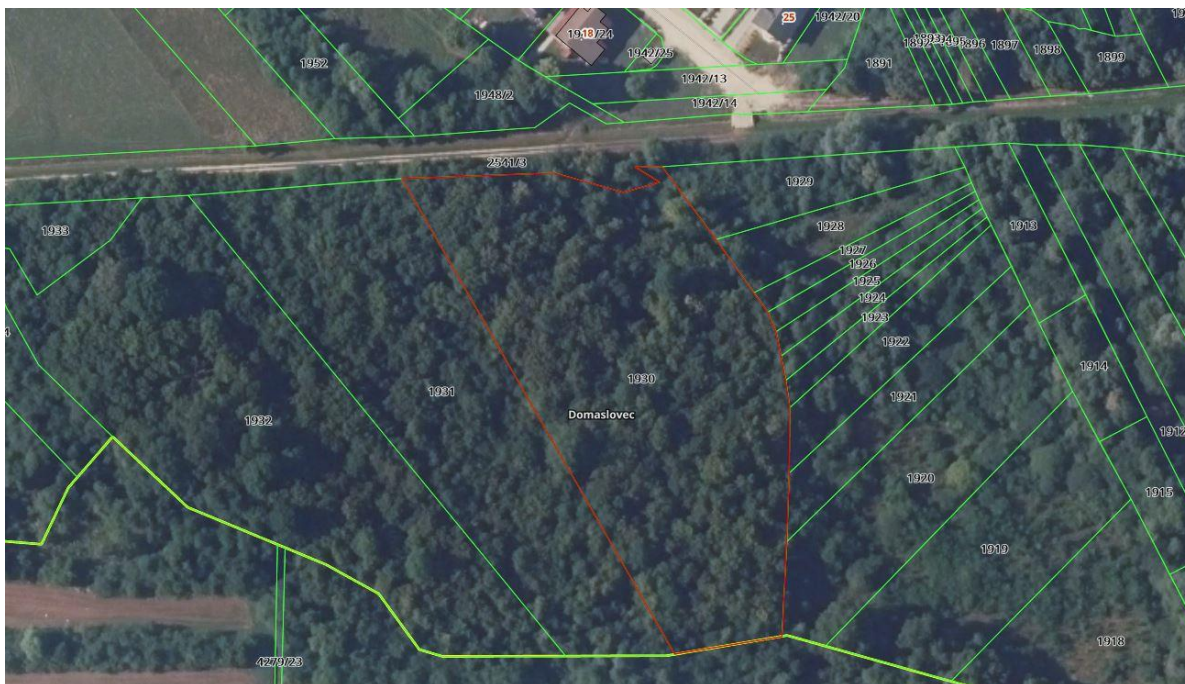
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3395/10063 USAVRŠAVANJE D.O.O., OIB: 19466359042, VELIKA GORICA, SLAVKA KOLARA 3	
2.	Suvlasnički dio: 6668/10063 LUKINA ANĐELA, OIB: 98246554249, DOMASLOVEC, ŽELJEZNIČKA ULICA 15	

4.3. LOKACIJA

Zemljište se nalazi na području Samobora, a definirano je PPUG Samobor - IV. ID (Službene vijesti Grada Samobora broj 7/06, 7/07-ispravak grafike, 3/14, 2/15-ispravak, 4/21, 8/21, 2/22 i 9/22-pročišćeni tekst).

Predmetna nekretnina nema pristup sa javne površine.

Položajno obilježje



4.4. GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE ČESTICE

Čestica je nepravilnog oblika.



5.	Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
-----------	---

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Neizgrađeno
POVRŠINA	10063 m ²
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	Nije predmet procjene
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST:	Ne utječe
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Ne utječe
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Ne utječe
UDALJENOST OD CENTRA GRADA:	Ne utječe
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Ne utječe
PARKING:	Ne utječe
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA:	Ne utječe
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA:	Ne utječe
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Ne utječe
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Ne utječe
NAMJENA:	Š1 – šuma gospodarske namjene

6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

BN Komentar 22.11.2023.

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 ja 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.

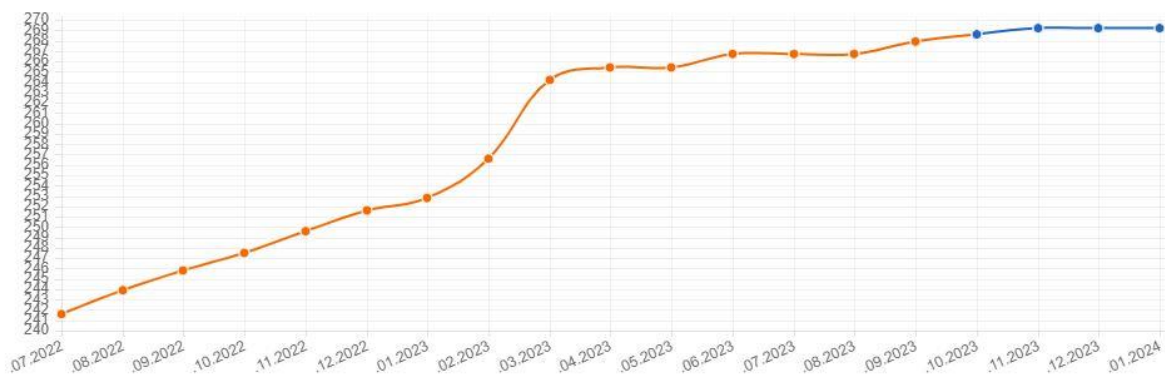
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina 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 nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

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 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

Izvor: Burza nekretnina

GRAĐEVINARSTVO

- Prema kalendarski prilagođenim indeksima, godišnji je rast obujma građevinskih radova u prosincu 2021. iznosio 7,7%, više nego u prethodna dva mjeseca.
- U cijeloj 2021. godini vidljivo je godišnje ubrzanje rasta u odnosu na dinamiku u prethodnoj godini. Naime, u 2021. godišnji je rast iznosio 9,6%, znatno više nego u istom razdoblju 2020. (3,8%). Istodobno, građevinska je aktivnost u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje pretpandemijske 2019. godine, bila viša za 13,7%.
- Struktura odrađenih sati je bila nešto drugačija nego ranijih godina: prvi puta se više od 60% odrađenih sati odnosilo na novogradnju te manje od 40% na ostale radove (rekonstrukcija, popravci, održavanje).
- U 2021. godini bruto dodana vrijednost građevinarstva realno je porasla za 9,3% u odnosu na 2020. godinu, a u odnosu na 2019. godinu za 13,8%.
- Prosječna nominalna plaća u građevinarstvu je na kraju 2021. godine iznosila 5 851 kunu te je nominalno bila 3,9% viša i realno 1,6% niža nego godinu dana prije.

GOSPODARSKA
KRETANJA

2022.

1/2

INDEKSI OBUJMA GRAĐEVINSKIH RADOVA¹⁾

Construction Works Indices¹⁾

	Indeksi fizičkog obujma građevinskih radova ²⁾		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti građevina - u %		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti radova - u %	
	<i>Total volume indices of construction works²⁾</i>		<i>Composition of hours worked on sites by type of construction - in %</i>		<i>Composition of hours worked on sites by type of works - in %</i>	
	Prosjeak 2015.=100 <i>Average 2015 =100</i>	Lančani Indeksi <i>Chain indices</i>	Na zgradama <i>Buildings</i>	Na ostalim građevinama <i>Civil engineering works</i>	Novogradnja <i>New construction</i>	Ostali radovi <i>Other works</i>
2013.	107,9	94,3	41,5	58,5	51,4	40,6
2014.	100,5	93,2	43,8	56,2	49,9	50,1
2015.	100,0	99,5	44,0	56,0	53,5	46,5
2016.	103,3	103,3	46,3	53,7	55,3	44,7
2017.	105,1	101,7	48,8	51,2	54,4	45,1
2018.	110,2	104,8	51,7	48,3	55,6	44,4
2019.	119,5	108,3	51,1	48,9	54,1	45,9
2020.	124,7	104,4	50,2	49,8	57,0	43,0
2021.	136,5	109,4	50,6	49,4	61,0	39,0
I 2020.	120,6	98,8	52,7	47,3	55,6	44,4
II	124,3	103,1	52,2	47,8	55,7	44,3
III	127,4	102,5	51,9	48,1	55,9	44,1
IV	119,0	93,4	50,4	49,6	58,5	41,5
V	121,8	102,4	49,6	50,4	57,1	42,9
VI	124,2	101,9	50,4	49,6	57,0	43,0
VII	135,0	108,8	49,6	50,4	56,5	43,5
VIII	112,3	83,1	49,5	50,5	57,2	42,8
IX	132,5	118,1	49,1	50,9	56,7	43,3
X	133,5	100,7	48,8	51,2	57,2	42,8
XI	125,2	93,8	49,4	50,6	58,4	41,6
XII	120,6	96,3	49,6	50,4	57,6	42,4
I 2021.	119,1	98,8	52,6	47,4	60,0	40,0
II	132,3	111,0	52,1	47,9	61,4	38,6
III	152,9	115,6	52,1	47,9	60,6	39,4
IV	142,6	93,3	51,0	49,0	61,0	39,0
V	142,6	100,0	50,6	49,4	61,8	38,2
VI	138,2	96,9	50,5	49,5	62,0	38,0
VII	139,1	100,7	48,9	51,1	60,8	39,2
VIII	125,6	90,3	49,5	50,5	62,0	38,0
IX	143,0	113,8	49,6	50,4	61,2	38,8
X	136,9	95,7	49,3	50,7	60,9	39,1
XI	134,0	97,9	50,7	49,3	60,8	39,2
XII	131,1	97,8	49,8	50,2	59,6	40,4

¹⁾ Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih

¹⁾ Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered

²⁾ Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)

²⁾ Basic indices (timely and seasonally non-adjusted)

Izvor: DZS; obrada: HJK

Source: CBS; edit: CCE

39

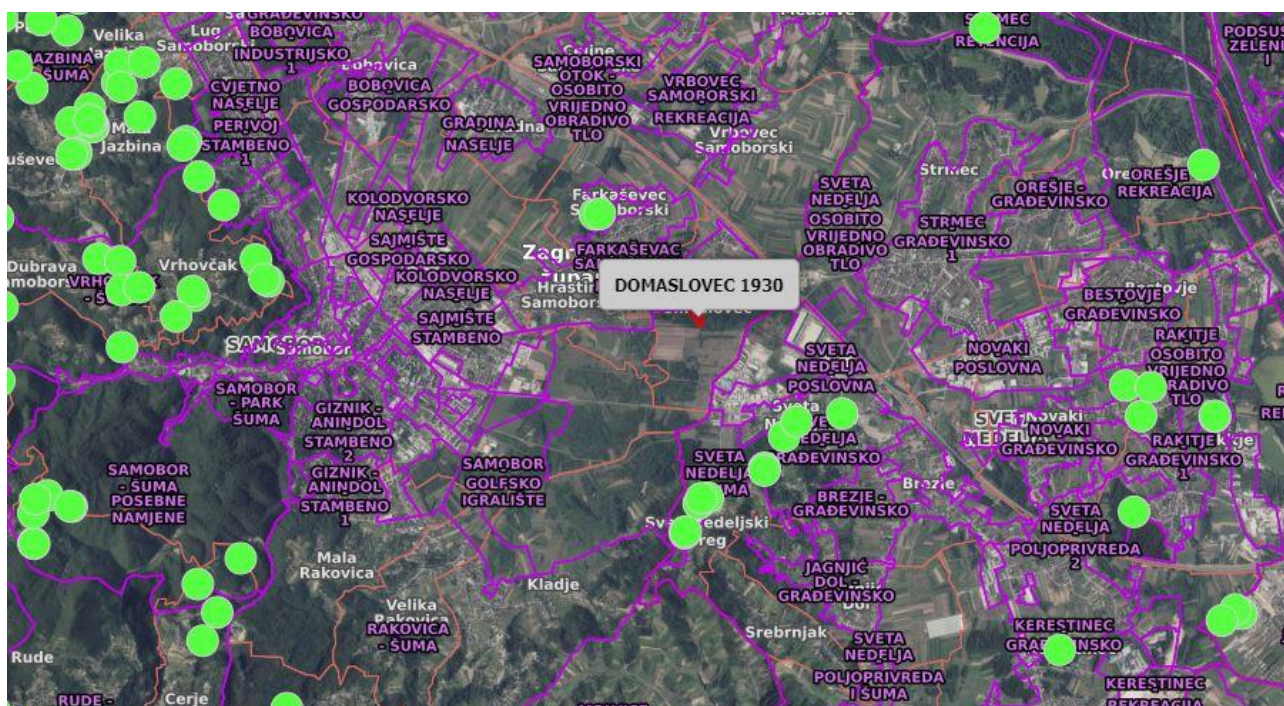
www.hgt.hr

7.	Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
-----------	---

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Obzirom na podatke sustava e nekretnine prostor procijenjen temeljem cijene m² za prodane stambene prostore.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

PRODANE NEKRETNINE



Zemljište br. 1

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1910858
Datum pregleda	2.4.2024.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5035097
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.06.2023
Površina u prometu	840,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.657,96
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.680,00
Datum ugovora	17.03.2023

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Otpiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

Informacije

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1997620
Datum pregleda	2.4.2024.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	5150807
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.11.2023
Površina u prometu	11.366,00
Vrijednost nekretnine (KN)	173.293,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	23.000,00
Datum ugovora	25.05.2023

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
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Otpiranje

Status podatka

Cjenovni blok

Prežbita namjena cjenovnog bloka

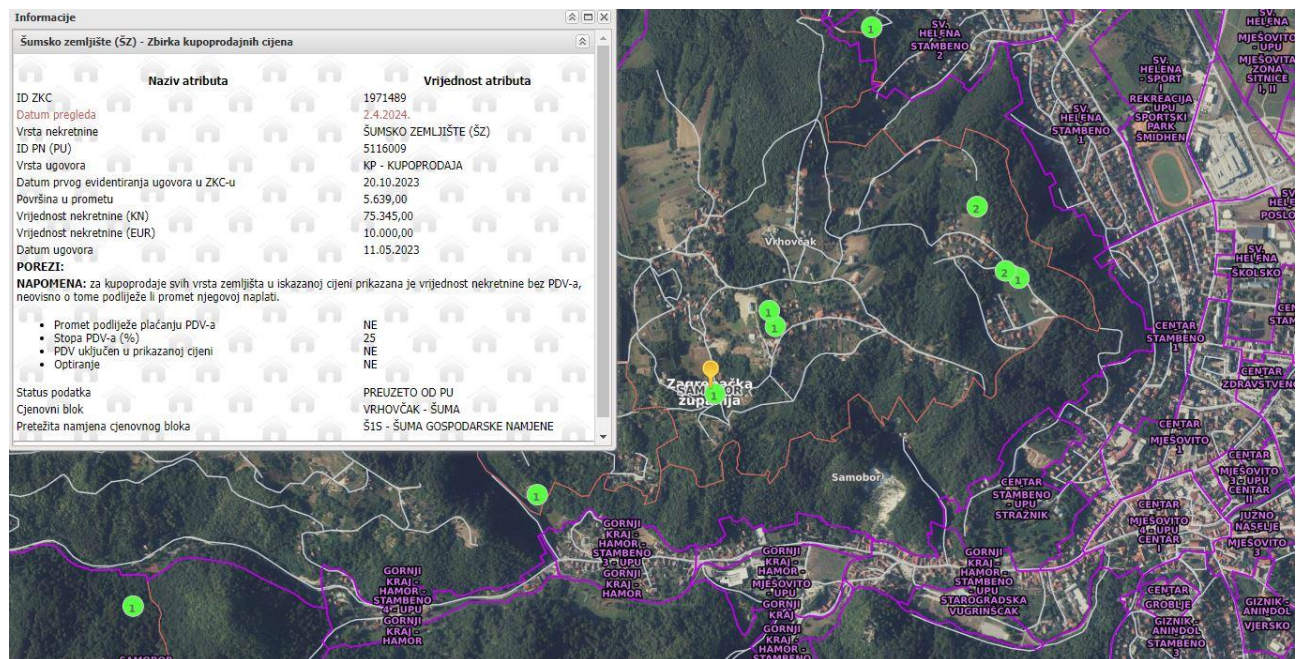
PREUZETO OD PU

VRHOVČAK - ŠUMA

Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

The map displays a forested area with several labeled locations: Mla Jazbina, Vrhovčak, Zeleni vrh, Šuma, and Šuma. Numbered markers (1, 2, 3) are placed throughout the map, likely indicating specific points of interest or data collection. The map also shows surrounding areas like Samobor, Draganje Selo, and various residential and commercial zones like CVETNO NASELJE, PERIVOJ, STAMBENO, and CENTAR STAMBENO. The map is overlaid with a grid and various colored lines (purple, orange, green) indicating different boundaries or zones.

Zemljište br. 3



Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz dostavljenih i odabranih podataka

Iz dostavljenih podataka odabrane su nekretnine koje po veličini i ujednačenosti cijena odgovaraju poredbenoj nekretnini.

8.	Obrazloženje za odabir metode
-----------	--------------------------------------

Temeljem: PRAVILNIK – a O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POREDBENA METODA je u prvome 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 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.

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 s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

9.	Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
-----------	--

Kada opći vrijednosti odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J. Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3.tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica poredbene nekretnine

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA u kn	CIJENA u EUR	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	cijena po m ² (EUR)
1	Šumsko zemljište	840,00	12.657,96	1.680,00	17.3.2023	2,00
2	Šumsko zemljište	11.366,00	173.293,50	23.000,00	25.5.2023	2,02
3	Šumsko zemljište	5.639,00	75.345,00	10.000,00	11.5.2023	1,77

Tablica međuvremensko izjednačavanje

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA EUR/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks* na dan vrednovanja B	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka %
1	Šumsko zemljište	840,00	2,00	17.3.2023	154,22	162,69	1,05	2,11	-8,46
2	Šumsko zemljište	11.366,00	2,02	25.5.2023	165,78	162,69	0,98	1,99	-2,08
3	Šumsko zemljište	5.639,00	1,77	11.5.2023	165,78	162,69	0,98	1,74	10,54
								1,95	EUR/m²

Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna međuvrijednost zemljišta po m² za k.č.br. 1930 k.o. Domaslovec. Iste cijene dobivene su na vrlo slične nekretnine po lokaciji i dimenziji.

10.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
------------	---------------------------

41. 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

(iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Ukupna vrijednost nekretnine je:

$$10.063,00 \text{ m}^2 \times 1,95 \text{ EUR/m}^2 \times 1,00 \text{ (koeficijent)} = 19.622,85 \text{ EUR}$$

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 20.000,00 eura do 150.000,00 eura na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele deset tisućice

vrijednost zemljišta k.č.br. 1930 k.o. Domaslovec: 19.600,00 eura
--

Slovima: devetnaesttisućašestoeura i nulacenti

Upisani	USAVRŠAVANJE d.o.o., OIB: 19466359042, Slavka Kolara 3, Velika Gorica	Lukina Anđela, OIB: 98246554249, Željeznička ulica 15, Domaslovec
Suvlasnički dio	3395/10063	6668/10063
Vrijednost	6.612,54 eura	12.987,46 eura

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zagrebu, 02.04.2024.

Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11.	Privitci - Kopija Izvatka iz Zemljišne knjige
-----	--



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 27.03.2024. 11:27

Katastarska općina: 338940, DOMASLOVEC

Broj ZK uložka: 1136

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: 932-01/2022-
09/8244
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.	1930	22	GAJ ŠUMA	10063 10063	
UKUPNO:				10063	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3395/10063 USAVRŠAVANJE D.O.O., OIB: 19466359042, VELIKA GORICA, SLAVKA KOLARA 3	
2.	Suvlasnički dio: 6668/10063 LUKINA ANĐELA, OIB: 98246554249, DOMASLOVEC, ŽELJEZNIČKA ULICA 15	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 27.03.2024.