

Procjembeni elaborat

Nekretnina: Građevinsko zemljište - put

Lokacija: I. Anina ulica, 10000 Zagreb, Hrvatska
Zk. Uložak 6269, zk.kč. br. 1480/7,
Općinski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb,
Katastarska općina: Vrapče



Tržišna vrijednost nekretnina (zaokruženo):

3.700,00 €
28.000,00 kn

Izrada:

Željko Domić, ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



Direktor: Jasmina Domić

Zagreb, 29.12.2021.



Sadržaj

Sažetak	3
Imenovanje pravne osobe	4
Reference:	6
Analiza tržišnih cijena:	6
Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	7
Tržište nekretnina	8
Zadatak	9
Datum procjene	9
Nalaz	10
Položaj i lokacija	10
Lokacija i opis nekretnine	11
Makro lokacija	11
Mikro lokacija	12
Identifikacija čestica	13
Zoniranje čestice	14
Legalni status	15
Dokumentacija	16
Kopija Izvadka iz zemljišne knjige	16
Kopija izvotka iz katastarskog plana	18
Kopija prijepisa posjedovnog lista	19
Procjena vrijednosti nekretnine	20
Metoda procjenjivanja	20
Poredbena metoda	20
Obrazloženje za odabir metode	20
Odabrane usporedive ostvarene kupoprodaje za građevinsko zemljište	21
Tržišna vrijednost nekretnine	23
Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta	23
Zaključak	25
Posebne napomene	26
Izjava o neovisnosti i nepristranosti	26

Sažetak

Naručitelj	Stečajna masa iza Z-EKO GRADNJA d.o.o. u stečaju OIB: 45461884139 Brazilska 3, Zagreb
Nekretnina	Građevinsko zemljište - put I. Anina ulica, 10000 Zagreb Zk. Uložak 6269, zk.kč. br. 1480/7, Općinski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb Katastarska općina: Vrapče
Datum procjene	29.12.2021.
Procjenitelj	Željko Domić, ing. građ. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Tržišna vrijednost (zaokruženo) 3.700,00 €

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Imenovanje pravne osobe



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 930/18
Zagreb, 10. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Deskon projektiranje j.d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **DESKON PROJEKTIRANJE j.d.o.o.** iz Zagreba, Pavlenski put 5a ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Deskon projektiranje j.d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Deskon projektiranje j.d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Siniše Domića iz Zagreba, Pavlenski put 5a stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlena u tvrtci Deskon projektiranje j.d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA

Ivan Furudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Deskon projektiranje j.d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

Reference:

- 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 postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

Analiza tržišnih cijena:

Podaci o cijenama stanova i garažno parkirnih mjesta za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:


- iz informacijskog sustava tržišta nekretnina - eNekretnine

Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,6%. U odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,5%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 4,8%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2020. za 6,5%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2021. u odnosu na prvo tromjesečje 2021. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,9%, za Jadran za 1,2%, a za Ostalo za 5,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2020. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 7,0%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 5,4%.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		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
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	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

Izvor: Državni zavod za statistiku sa Internet stranice <https://www.dzs.hr>

Tržište nekretnina

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

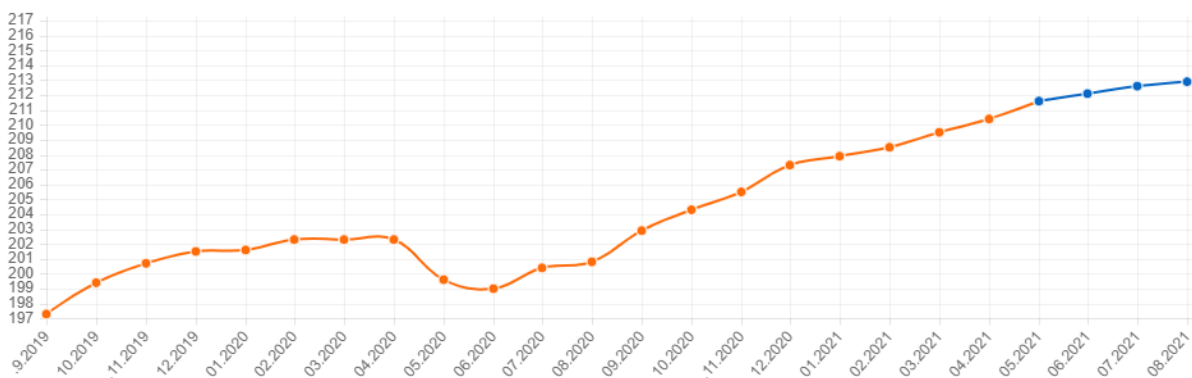
Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



Izvor: www.burza-nekretnina.com

Zadatak

Naručitelj: Stečajna masa iza Z-EKO GRADNJA d.o.o. u stečaju,
Brazilska 3, Zagreb

Datum narudžbe: 28.12.2021.

Svrha: Određivanje tržišne vrijednosti nekretnine za stečajni postupak.

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.

Određivanje tržišne vrijednosti u skladu je sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Nekretnina se procjenjuje prema zatečenom stanju, dostupnoj dokumentaciji te u skladu sa situacijom na tržištu nekretnina.

Predmet ovog Elaborata nije imovinsko-pravna provjera niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Datum procjene

Datum kakvoće: 29.12.2021.

Datum vrednovanja: 29.12.2021.

Sudionici: Željko Domić, ing. građ.

Vrsta nekretnine: Građevinsko zemljište - put

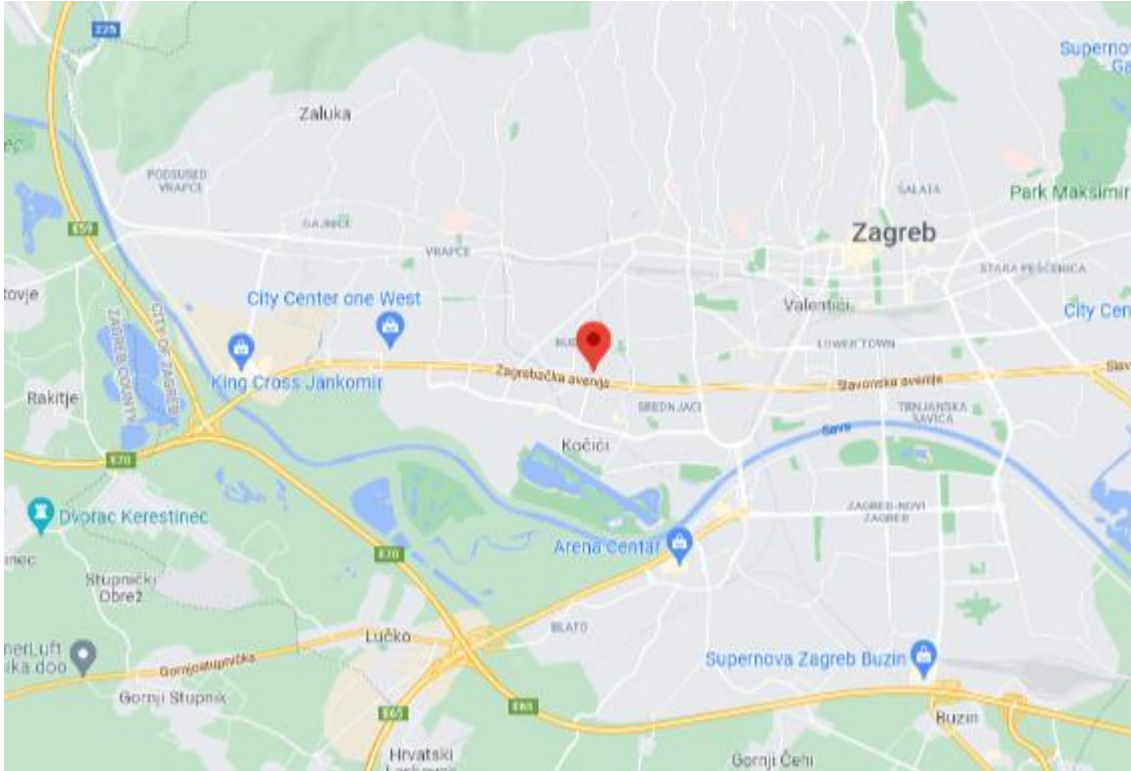
Adresa: I. Anina ulica, 10000 Zagreb

x	Izvadak iz z.k.	Građevinska dozvola	x	Fotodokumentacija
	Kupoprodajni ugovor	Troškovnik		Zbirka cijena zakupa
x	Izvadak iz katastra	Glavni projekt, Geomehanički elaborat, Geodetski elaborat		Lista najmova
x	Izvadak iz posjedovnog lista	Izračun površina		Operativni troškovi
	Ugovor o pravu građenja -	Tehnički opis		Izloženost
	Postojeće procjene	Detaljni nacrti		Elaborat o etažiranju
	Procjena neovisnog procjenitelja	Atesti	x	Situacija – šire područje

Nalaz

Položaj i lokacija

Kartografski prikaz



Izvor: www.google.hr/maps



Izvor: www.geoportal.zagreb.hr/karta

Lokacija i opis nekretnine

Makro lokacija

Opis države: Republika Hrvatska

Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	4,076 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 806.341
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 16,1 %

Inflacija:	3,1 %
Stopa nezaposlenosti:	7,3 %
Valuta:	Kuna (100 Lipa)

Opis grada:	Zagreb
Stanovništvo:	906,341 stanovnika
Površina grada:	641 km ²
Gustoća populacije:	1.414 stanovnika / km ²
Službena stranica:	www.zagreb.hr

Udaljenost od većih regionalnih centara:

Karlovac	55 km JZ
Varaždin	90 km SI
Krapina	60 km S
Sisak	65 km JI

Mikro lokacija

Opis lokacije

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište - put na adresi ulica I. Anina ulica, 10000 Zagreb. Lokacija predmetnog zemljišta je u naselju Rudeš u zapadnom dijelu grada.

Opis pristupačnosti:

Pristup nekretnini omogućen je javnom prometnicom i autobusnim prijevozom.

Opis infrastrukture:

Svi bitni sadržaji nalaze se u neposrednoj blizini.

Predmetna nekretnina je udaljena 15 km od Trga bana Josipa Jelačića ili cca. 20 minuta vožnje automobilom.

Karakteristike nekretnine

Pozicija: Oblik: nepravilan izduženi oblik parcele.
 Pozicija: ravan teren

Konkurencija na predmetnoj lokaciji

Srednja

Naslijeđeno onečišćenje

Procjenitelj nije utvrdio elemente onečišćenja, te se vrednovanje obavlja uz pretpostavku da nema kontaminacije.

Identifikacija čestica

Zk. uložak 6269, zk.kč. br. 1480/7, katastarska općina: Vrapče
Vlasnički udio: -
k.č.br.(identifikacija) kč. br. 3551, k.o. Rudeš

Stanje na dan: 29.12.2021.

Vlastovnica (B)

1. Vlasnički dio: 1/1

Z-EKO GRADNJA D.O.O., HORVAĆANSKA BR. 25, ZAGREB

Teretovnica (C)

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Legalni status

Predmet procjene je građevinsko zemljište, u naravi asfaltirana cesta koja se nalazi u kvartu Rudeš, u ulici I. Anina ulica, Zagreb.

Za potrebe procjene korištena je neslužbena dokumentacija – kopija ZK izvotka, kopija katastarskog plana, kopija posjedovnog lista.

Zemljišne knjige i katastar su usklađeni sa stanjem u naravi.

Prema GUP-u Grada Zagreba predmetno zemljište na k.č. br. 3551, k.o. Rudeš nalazi se u građevinskom području u zoni mješovite namjene, za koje vrijedi urbano pravilo 2.8. te je dio ulice I. Anina ulica.

U zemljišnim knjigama i katastru čestica je evidentirana kao put te će se tako vrednovati.

Sveukupna površina građevinskog zemljišta prema upisu u ZK iznosi 40 m² te se ona koristi za potrebe procjene.

Tereti i zabilježbe vidljivi su iz priloženog ZK izvotka.

Eventualno založno pravo nije uključeno u procjenu.

Prava i tereti koji nisu upisani u zemljišne knjige neće se evidentirati.

Dokumentacija

Kopija Izvadka iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 27.12.2021. 23:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 6269

Broj zadnjeg dnevnika: Z-37292/2014

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1480/7	PUT, ANINA I			40	
		UKUPNO:			40	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 Z-EKO GRADNJA D.O.O, HORVAČANSKA BR. 25, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 05. 05. 2006. Z-31593/06 Sporedni uložak Temeljem sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 4. 5. 2006. sa priložima, solemiziranog po javnom bilježniku Ilinki Lisonek iz Zagreba, Trg hratskih velikana 4 od 05. 05. 2006. br. OU-979/06 a na prijedlog od 05. 05. 2006. g. uknjiženo je pravo zaloga na nekretninu zk. vlasnika Z-EKO GRADNJA d.o.o. radi osiguranja tražbina založnog vjerovnika odobrenih ZENIT-U.Z.I. d.o.o. iz Zagreba, Horvačanska 25 u iznosu od 4.925.000,00 kuna uvećano za kamatu, naknadu i ostale troškove, te ostalim uvjetima iz Sporazuma a najkasnije do 4. 5. 2007. g. za korist: CENTAR BANKE D.D., JURIŠIĆEVA BR. 3, ZAGREB	4.925.000,00 KN	
1.2	Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 6270 ko. Vrapče		ZABILJEŽBA
2.			
2.1	Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37292/14 Temeljem Rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2380/14 od 29. kolovoza 2014. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 22.065,6 kn (od čega glavnica iznosi 13.375,92 kn a kamate iznose 8.689,71 kn) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 13.375,92 kn od 2. srpnja 2014. pa do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne kamatne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA , OIB: 52634238587	22.065,60 KN	SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6269

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.2	Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37292/14 Zabilježuje se ovršivost tražbine		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 10.09.2014. broj Z-37292/14 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul.6270 k.o. Vrapče (E-7)		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.12.2021.

Kopija izvotka iz katastarskog plana

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. RUDEŠ, 335614
k.č. br.: 3551

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 28.12.2021

Kopija prijepisa posjedovnog lista



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 27.12.2021. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 2091

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	Z-EKO GRADNJA D.O.O., HORVAČANSKA CESTA 25, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	39192658331

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3551	ANINA 1	40	10		
			PUT	40			
Ukupna površina katastarskih čestica				40			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Procjena vrijednosti nekretnine

Metoda procjenjivanja

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

Poredbena metoda

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

Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

U cjenovnom bloku nije bilo dovoljno ostvarenih transakcija usporedivih nekretnina zbog čega su odabrane transakcije iz šireg okolnoga područja sličnih obilježja a u obuhvatu su istog prostornog plana.

Odabrane transakcije su nerazvrstane ceste i zemljišta koja su rezervirane za put a koriste se u naravi kao cesta.

Podaci o cijenama građevinskog zemljišta namjene za javnu prometnu površinu za adekvatnu lokaciju pribavljeni su:

- iz informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine

Odabrane usporedive ostvarene kupoprodaje za građevinsko zemljište

1. transakcija – upisano kao nerazvrstana cesta

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1088573
Datum pregleda	31.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4019138
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	133
Vrijednost nekretnine (KN)	83.925,43
Datum ugovora	8.4.2019
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	25
Stopa PDV-a (%)	
PDV uključen u prikazanoj cijeni	
Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

2. transakcija – upisano kao nerazvrstana cesta

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1101632
Datum pregleda	31.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4019137
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	176,00
Vrijednost nekretnine (KN)	111.249,99
Datum ugovora	8.4.2019
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	DA
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA

3. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1171313
Datum pregleda	31.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	74,00
Vrijednost nekretnine (KN)	45.645,57
Datum ugovora	12.10.2018
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	25
Stopa PDV-a (%)	
PDV uključen u prikazanoj cijeni	
Optiranje	
Status podatka	IZVORNO UNESEN
Cjenovni blok	PODSUSED JELAŠIĆKA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

4. transakcija

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1129222
Datum pregleda	31.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4068140
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	51,00
Vrijednost nekretnine (KN)	22.200,00
Datum ugovora	20.5.2019
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	25
Stopa PDV-a (%)	
PDV uključen u prikazanoj cijeni	
Optiranje	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Tržišna vrijednost nekretnine

Izračun tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

Redni broj	1	2	3	4
Datum transakcije	8.4.2019	8.4.2019	12.10.2018	20.5.2019
Adresa nekretnine	Ulica Kreše Golika	Ulica Kreše Golika	Jelašička ulica	Slunjska ulica
ID ZKC	1088573	1101632	1171313	1129222
Namjena prema GUP-u	G - GOSPODARSKA NAMJENA	G - GOSPODARSKA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
Način korištenja	Nerazvrstana cesta	Nerazvrstana cesta	Rezervacija za ulicu	Rezervacija za ulicu
Cjenovni blok	ŠKORPIKOVA SJEVER	ŠKORPIKOVA SJEVER	PODSUSED JELAŠIČKA	STARA TREŠNJEVKA ISTOK
Izvor podataka o prodajnoj cijeni	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Površina m ²	133,00 m ²	176,00 m ²	74,00 m ²	51,00 m ²
Bruto prodajna cijena - HRK	83.925,43	111.249,99	45.645,57	22.200,00
Bruto prodajna cijena - €	11.180,15	14.820,20	6.080,69	2.957,38
€/m²	84,06	84,21	82,17	57,99

Vremensko izjednačavanje				
Bazni indeks na dan vrednovanja (A)	152,55	152,55	152,55	152,55
Bazni indeks na dan sklapanja ugovora (B)	131,15	131,15	119,82	131,15
korekcijski faktor (vrem. izjednačavanje) (B/A)	16,32%	16,32%	27,32%	16,32%
Vremenski izjednačena cijena €/m²	97,78	97,95	104,62	67,45

Interkvalitativno izjednačavanje				
veličina zemljišta	0%	0%	0%	0%
infrastruktura	0%	0%	0%	0%
lokacija	0%	0%	0%	0%
zona	0%	0%	0%	0%
povezanost čestica	0%	0%	0%	0%
Ostali parametri (pristup, namjena i slično)	0%	0%	0%	0%
ukupna korekcija	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost (€/m²)	97,78	97,95	104,62	67,45

Ukupna prosječna cijena (€/m²)	91,95
--	--------------

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	Površina - m ²	odabrana vrijednost (€/m ²)	tržišna vrijednost nekretnine - €
Tržišna vrijednost nekretnine	40,00	91,95	3.677,91 €

$$28.000,00 \text{ kn} = 3.700,00 \text{ €}$$

Kontrola - statistička obrada

<i>Red. br.</i>	<i>Izjednačena cijena</i>	<i>Apsolutno odstupanje od prosječne cijene</i>	<i>Relativno odstupanje od prosječne cijene</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne cijene</i>
1	97,78	5,83	6%	5,83	33,99	<i>prihvatljivo</i>	<i>prihvatljivo</i>
2	97,95	6,00	7%	6,00	35,98	<i>prihvatljivo</i>	<i>prihvatljivo</i>
3	104,62	12,67	14%	12,67	160,52	<i>prihvatljivo</i>	<i>prihvatljivo</i>
4	67,45	-24,50	-27%	24,50	600,14	<i>prihvatljivo</i>	<i>prihvatljivo</i>

<i>Prosječna kupoprodajna cijena</i>	91,95
<i>Standardna devijacija</i>	14,41
<i>Dvostruka standardna devijacija</i>	28,82
<i>Prosječno apsolutno odstupanje</i>	12,25

Zaključak

Vrednovanje je obavljeno na temelju postojećih dokumenata, kao i uspoređivanjem cijena i svojstva adekvatnih objekata uzevši u obzir posebne okolnosti. Posebno su uzeti u obzir lokacija, razvoj, prostorno uređenje, mogućnosti namjene i postojeći sadržaji.

**Tržišna vrijednost nekretnine na dan
29.12.2021.(zaokruženo)**

3.700,00 €

28.000,00 kn

Tečaj EUR-a obračunat je prema tečajnoj listi HNB.

29.12.2021. godine i iznosi 7,506647 kn/€ (srednji tečaj)

Alternativna namjena	-
Iznajmljivost	-
Utrživost	Smanjena
Pozitivna svojstva	-
Negativna svojstva	-

U Zagrebu, 29.12.2021.

Procjenitelj:



Željko Domic, ing. građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Posebne napomene

Vrednovanje vještaka uključuje samo objekt, dijelove objekta kao i elemente vanjskog uređenja. Tehnička oprema i namještaj nisu predmet procjene.

U slučaju nove, utvrđene povećane vrijednosti, potrebno je izraditi reviziju.

Umanjenje vrijednosti zbog naslijeđenih tereta zagađenja, npr. onečišćenja tla ili zemljišta i drugih okolnosti koje obezvrjeđuju nekretninu, nisu poznate u trenutku procjenjivanja. Nisu izvršene kemijske niti fizičke analize građevinskog područja.

Izgradnja i stanje objekta su navedeni i klasificirani po zahtjevu za pregledom nekretnine kod utvrđivanja činjenica od strane stručnjaka. Detaljniji pregledi nisu bili predmet ovog elaborata. Troškovi izgradnje / nedostaci, obnavljanje i sanacija nedostataka uključeni su u postotak umanjenja.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu.

Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

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

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni.

Moj potpuni elaborat možete dati zainteresiranim trećim stranama. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.



Procjenitelj:
Željko Domić, ing. građ.