

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA 560/2020/AMB

NEKRETNINE

- zemljište zk.č.br. 506/2 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra
- zemljište zk.č.br. 506/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra

NARUČITELJ Punkt gradnja d.o.o. u stečaju, Vručine II 5, Kaštel Novi

DATUM 26.11.2020

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	29.329,39 kn	ZAOKRUŽENO	29.300,00 kn
--	--------------	-------------------	--------------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	9
2.3.2 Površina.....	10
2.3.3 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 04.11.2020. godine.....	11
3 Procjena vrijednosti nekretnina.....	12
3.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	14
3.1.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1.1.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	14
3.1.1.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
3.1.1.1.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
3.1.1.1.3 Indeksi nekretnina.....	15
3.1.2 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	16
3.1.3 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	20
3.1.4 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
3.1.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
3.1.6 Statistička obrada i izračun.....	24
4 Rekapitulacija.....	26

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina: - zemljište zk.č.br. 506/2 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 506/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra
Naručitelj:	Punkt gradnja d.o.o. u stečaju, Vrućine II 5, Kaštel Novi
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 506/2 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 506/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra
Dan pregleda:	04.11.2020.
Dan kakvoće:	04.11.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	26.11.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	29.329,39 kn	ZAOKRUŽENO:	29.300,00 kn
---	--------------	--------------------	--------------

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

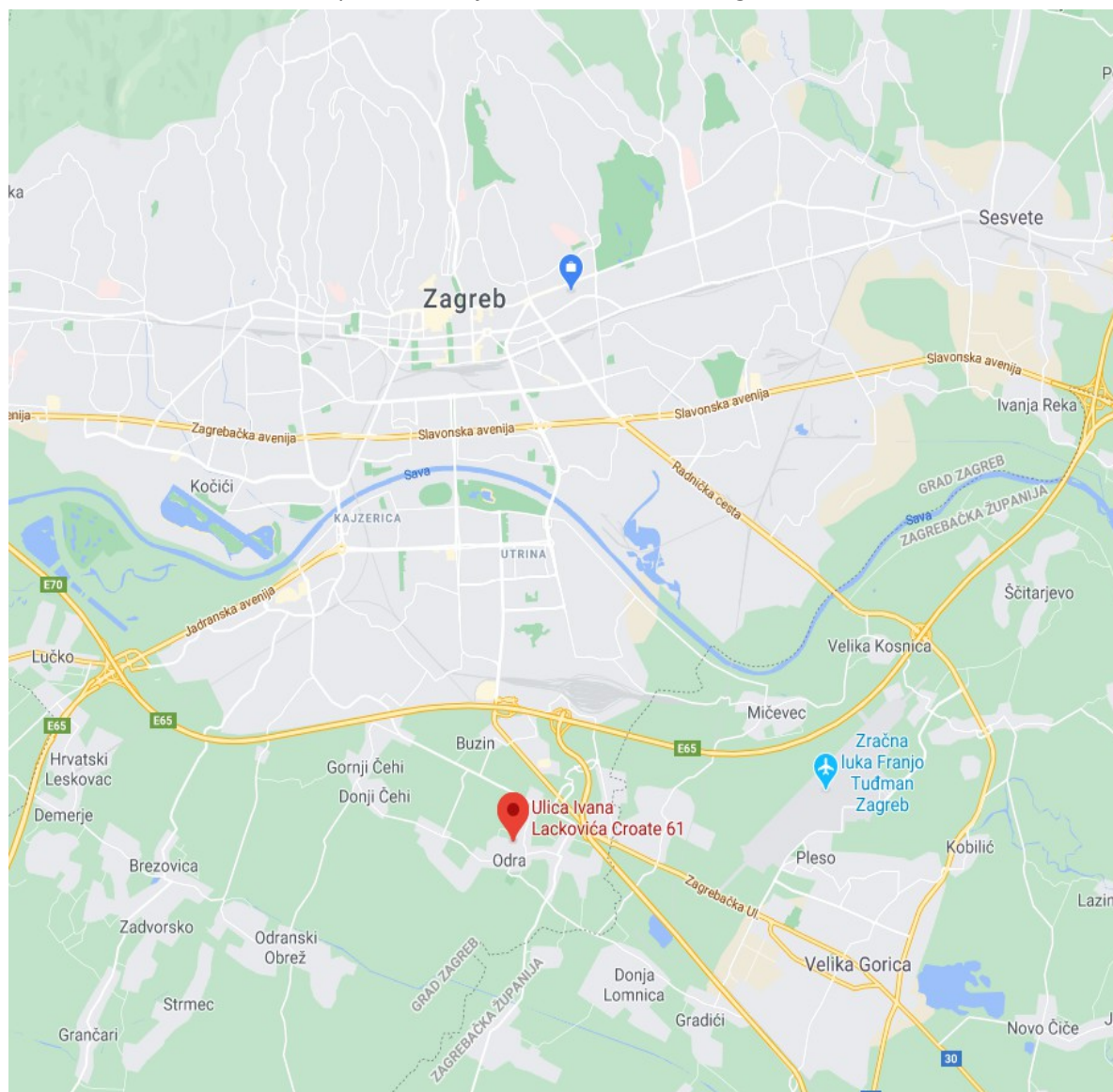
U Zagrebu, 26. studenog 2020. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Ivana Lackovića Croate, Zagreb
----------	--------------------------------------

-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 1013 k.o. Odra je upisana k.č.br. 506/2 k.o. Odra kao livada, Ivana Lackovića Croate te k.č.br. 506/3 k.o. Odra kao livada, Odranska Zavrtnica. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 12.11.2020. 23:15

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3751/2018
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1013

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	člv	m ²	
1.	506/2	LIVADA, IVANA LACKOVIĆA CROATE			36	
2.	506/3	LIVADA ODRANSKA ZAVRTNICA			65	
		UKUPNO:			101	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
9.	Vlasnički dio: 1/1 PUNKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65498307221, VRUĆINE II 5, KAŠTEL NOVI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
4.1	Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-3482/2018 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 14.02.2018, ODREDBA ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN- 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 I 108/17), zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja nekretnine, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 9 (9.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Zk.č.br. 506/2 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2437/2 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4245 k.o. Odra, površine 36,00 m².

Zk.č.br. 506/3 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2437/3 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4245 k.o. Odra, površine 65,00 m².

Posjedovni list je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 25.11.2020. 23:17

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 4245

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PUNKT GRADNJA D.O.O., POSEDARSKA ULICA 69D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	65498307221

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
		2436/3	ODRANSKA ZAVRTNICA	734	31		
			ORANICA	734			
		2437/2	IVANA LACKOVIĆA CROATE	36	26		
			ORANICA	36			
		2437/3	ODRANSKA ZAVRTNICA	65	26		
			ORANICA	65			
Ukupna površina katastarskih čestica				835			

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



- *grafički prikaz kč.br. 2437/2 k.o. Odra u katastarskom operatu -*



- *grafički prikaz kč.br. 2437/3 k.o. Odra u katastarskom operatu* -

2.3.2 POVRŠINA

ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta preuzeta je iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 506/2 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra	36,00
Zemljište zk.č.br. 506/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra	65,00

2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 04.11.2020. GODINE

3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama skladišta i zemljišta pribavljeni su od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

3.1.1 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

3.1.1.1.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

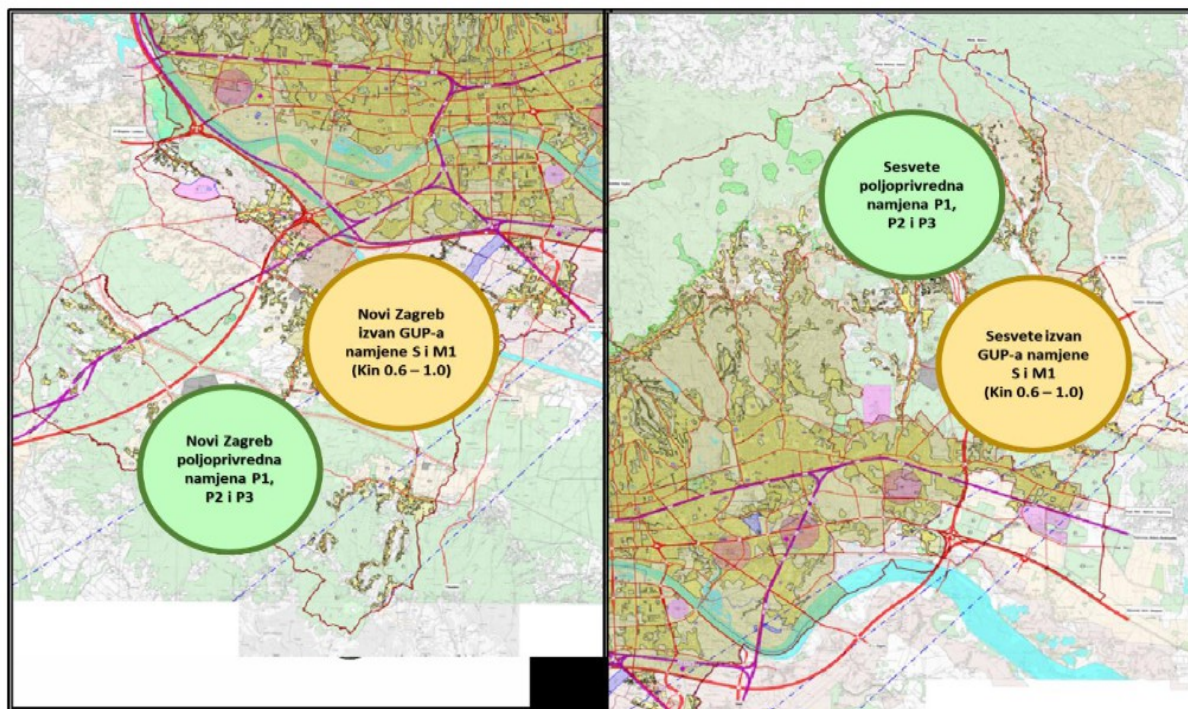
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su 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. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

3.1.1.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA IV					
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (PPGZ) U RAZDOBLJU 2012. - 2019.					
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Sesveta izvan GUP-a	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Novog Zagreba izvan GUP-a	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Sesveta	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Novog Zagreba	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.6 - 1.0	0.6 - 1.0	N/A	N/A	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	4.1. - 4.2.	4.1. - 4.2.	N/A
Godina:	2019.	94.4	122.8	100.5	112.0
	2018.	94.7	119.7	82.5	100.3
	2017.	96.5	107.2	85.1	105.2
	2016.	103.6	92.6	107.2	99.0
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	89.9	113.7	98.8	90.5
	2013.	88.9	124.1	104.8	87.9
	2012.	93.6	138.4	130.4	120.1
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5



- Godišnji indeksni nizovi za vrednovana zemljišta -

3.1.2 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/937, URBROJ: 251-19-02/006-030/3, Zagreb, od 04. studenog 2020. godine.

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARNO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvotka: 22805

1	ILBL NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	36/10,36/12,36/1 3,36/14,36/5,36/ 6,36/7,36/8,36/9	36/4	136/2	129/1	128/2	36/1
6	K.O.	ODRA,ODRA,ODR A,ODRA,ODRA,OD RA,ODRA,ODRA,OD RA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	17525	15000	4567,81	4190	4190	2853
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	17525	15000	4567,81	4190	4190	2853
9	SUVLASNIČKI UDIJEL KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	1426/3	1104	1114	1113	1426/6
11	K.O.	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
12	NAMIJENA	GP_NEIZGRABENO	GP_NEIZGRABENO	GP_IZGRABENO	GP_NEIZGRABENO	GP_NEIZGRABENO	GP_NEIZGRABENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	312,54	833,33	269,28	257,36	257,36	310,81
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	41,53	112,74	36,06	34,61	34,61	41,30
17	PODLIJEŽJE NAPLATI POV	NE		NE			DA
	UKLJUČEN POV	NE		NE			NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.08.2020	10.12.2018	07.08.2020	12.12.2019	12.12.2019	24.08.2020
19	CIJENOVNI BLOK	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
20	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
2	VISTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA ŠMAGE, GRAD ZAGREB	BAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA SVETOG IZIDORA 6A, GRAD ZAGREB	BAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	BAČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	568	141/4,141/5,142/ 2	454/1	624/1	453/1	453/2
6	K.O.		HRASČE	ODRA,ODRA,ODR A	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
7	POVIŠINA IZ ZK.U.L. (m²)		1862	1810	44	29	22	20
8	POVIŠINA U PROMETU (m²)		1862	1810	44	29	22	20
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	POSJEDNI KNJIGA	755	1031	2513	3585/1	2511	2512
11	K.O.		ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
12	NAMENA		GP_NEIZGRADEN O	GP_OZGRADENO	GP_OZGRADENO	GP_OZGRADENO	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SKLOPITIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVIŠINE (KN/m²)		178,57	248,61	522,73	172,41	545,45	550,00
16	CIJENA PO m² POVIŠINE (EUR/m²)		24,16	33,64	70,24	23,04	73,32	73,93
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV						NE	NE
	UKLJUČEN PDV						NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.09.2019	13.07.2018	27.01.2020	30.01.2017	27.12.2019	27.12.2019
19	CIJENOVNI BLOK		ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNISEN	IZVORNO UNISEN

Napomene:

Sl. Br. NEKRETNOST	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 1426/3 k.o. ODRA	UPU ODRA I. KUPAC I PRODAVATELJ SU U KRVNOM SRODSTVU
3	k.č. 1104 k.o. ODRA	NEKRETNOST JE DUELOM U GRADEVINSKOM PODRUČJU, A DUELOM U POLJOPRIVREDI
4	k.č. 1114 k.o. ODRA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDI CCA 2500 M2
5	k.č. 1113 k.o. ODRA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDI CCA 2500 M2
8	k.č. 1031 k.o. ODRA	PREDMET KUPOPRODAJE I K.Č. 1029 I K.Č. 1030/1 K.O. ODRA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ODRANSKA ZAVRTNICA 0 odnosno na k.č. 2436/3; 2542/4; 2542/3; 2542/1 k.o. ODRA, GRAD ZAGREB; ODRA, GRAD ZAGREB; ODRA, GRAD ZAGREB; ODRA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku LACKOVIĆA CROATE.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

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

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-030/937

URBROJ: 251-19-02/006-030/3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 4.11.2020.

POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruževine

NAMJENA: GP - IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - građevinsko područje - neizgrađeni 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 (stokovništvo), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, 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 - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostale obradive tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - 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, M1 - 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 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

3.1.3 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 3, 4 i 5 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog pripomene, jer cijene zbog navedenog ne prikazuju realnu sliku vrijednosti. Nekretnine pod rednim brojevima 7, 9, 10, 11 i 12 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja višestruko odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVO STI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max								
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00		1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.			312,54	41,53	NE	NE	24.08.2020.	ODRA	IZVORNO UNESEN	
2	KP	AVENIKA VEČESLAVA HOLJEVCA, GRAD ZAGREB	GZ	36/4	ODRA	15.000,00	15.000,00		1426/3	ODRA	GP	2.			833,33	112,74			10.12.2018.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU ODRA I. KUPAC I PRODAVATELJS U U KRVNOM SRODSTVU
3	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	136/2	ODRA	4.567,81	4.567,81		1104	ODRA	GP	2.			269,28	36,06	NE	NE	07.08.2020.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	NEKRETNINA JE DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU, A DIJELOM U POLJOPRIVREDI
4	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	129/1	ODRA	4.190,00	4.190,00		1114	ODRA	GP	2.			257,36	34,61			12.12.2019.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDI

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVO STI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOмена
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	kin max								
																						CCA 2500 M2
5	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	128/2	ODRA	4.190,00	4.190,00		1113	ODRA	GP	2.			257,36	34,61			12.12.2019.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDN I CCA 2500 M2
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00		1426/6	ODRA	GP	2.			310,81	41,30	DA	NE	24.08.2020.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
7	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	568	HRAŠĆE	1.862,00	1.862,00		755	ODRA	GP	2.			178,57	24,16			19.09.2019.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00		1031	ODRA	GP	2.			248,61	33,64			13.07.2018.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREDMET KUPOPRODAJE I K.Č. 1029 I K.Č. 1030/1 K.O. ODRA
9	KP	ĐAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	454/1	ODRA	44,00	44,00		2513	ODRA	GP	2.			522,73	70,4			27.01.2020.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
10	KP	ULICA SVETOG IZIDORA 6A, GRAD ZAGREB	GZ	624/1	ODRA	29,00	29,00		3585/1	ODRA	GP	2.			172,41	23,04			30.01.2017.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
11	KP	ĐAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	453/1	ODRA	22,00	22,00		2511	ODRA	GP	2.			545,45	73,32	NE	NE	27.12.2019.	ODRA	IZVORNO UNESEN	
12	KP	ĐAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	453/2	ODRA	20,00	20,00		2512	ODRA	GP	2.			550,00	73,93	NE	NE	27.12.2019.	ODRA	IZVORNO UNESEN	

3.1.4 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 15.07.2020. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 94,40.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POREMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.	312,54	41,53	24.08.2020.	94,40	94,40	312,54
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00	1426/6	ODRA	GP	2.	310,81	41,30	24.08.2020.	94,40	94,40	310,81
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00	1031	ODRA	GP	2.	248,61	33,64	13.07.2018.	94,70	94,40	247,82

3.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.	312,54	41,53	24.08.2020.	312,54	7,63
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00	1426/6	ODRA	GP	2.	310,81	41,30	24.08.2020.	310,81	7,03
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00	1031	ODRA	GP	2.	248,61	33,64	13.07.2018.	247,82	-14,66
PROSJEK:															290,39	

3.1.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog 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. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.							
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.	312,54	41,53	24.08.2020.	312,54	7,63
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00	1426/6	ODRA	GP	2.	310,81	41,30	24.08.2020.	310,81	7,03
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00	1031	ODRA	GP	2.	248,61	33,64	13.07.2018.	247,82	-14,66
PROSJEK:															290,39	

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **290,39 kn/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 506/2 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra	36,00	290,39	10.454,04
Zemljište zk.č.br. 506/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra	65,00	290,39	18.875,35

4 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina **na današnji dan** iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)
Zemljište zk.č.br. 506/2 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra	36,00	290,39	10.454,04
Zemljište zk.č.br. 506/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1013 k.o. Odra	65,00	290,39	18.875,35
UKUPNO:			29.329,39
ZAOKRUŽENO:			29.300,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

U Zagrebu, 26. studenog 2020. godine