
Naručitelj: **PETRAKOM d.o.o. u stečaju**
Stubička cesta 3
49246 Marija Bistrica
OIB: 78552160310

Predmet procjene: **DVA ZEMLJIŠTA**

Predmet: **ST-1181/2012**

Lokacija: **Stubička cesta**
49246 Marija Bistrica
z.k. uložak: 2475
k.č. 650/1, 650/4
k.o. Marija Bistrica

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika:
63.000,00 EUR

ožujak, 2024.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o povjerljivosti i nepristranosti

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvanci iz katastarskog plana

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- član društva

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7

4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

Zagreb, Kolarova ulica 7

4 - direktor

4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

| | | | |
|-------------|------|---------------------|-------------------|
| Predano | God. | Za razdoblje | Vrsta izvještaja |
| eu 28.03.15 | 2014 | 01.01.14 - 31.12.14 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RSU Tt | Datum | Naziv suda |
|--------------------|------------|-------------------------|
| 0001 Tt-04/12711-2 | 12.01.2005 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0002 Tt-13/9571-2 | 23.04.2013 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0003 Tt-15/9888-1 | 17.04.2015 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0004 Tt-15/31621-2 | 03.11.2015 | Trgovački sud u Zagrebu |
| eu / | 31.03.2009 | elektronički upis |
| eu / | 31.03.2010 | elektronički upis |
| eu / | 28.03.2011 | elektronički upis |
| eu / | 29.03.2012 | elektronički upis |
| eu / | 26.03.2013 | elektronički upis |
| eu / | 20.03.2014 | elektronički upis |
| eu / | 28.03.2015 | elektronički upis |

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 2 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb telefon: +385 1 3951176 mob: +385 91 2227822 e-mail: arnd@jadranovo.hr

IZJAVA O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlašteni stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuna neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO d.o.o. s ograničenom odgovornošću je građevinsko, vještačko i projektirajuće društvo, trgovačko društvo
Zapoljska 22, Zagreb, telefon: 3951176, mob: 091 2227 822
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB: 6187010802
Direktor društva: sudski vještak i pravnik Andrej Babić, temeljem upisa društva je 20.000,00 kn
Šifra radnog lista: Zagrebačke carine d.o.o. Zagreb broj: 2262005 – 1101813436, 1047611476/JAG0001101813436
Poslovni broj: 1997837
E-mail: arnd@jadranovo.hr

1. UVOD

JADRANOVO d.o.o.
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU
Zapoljska 22, Zagreb

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

| | |
|--------------------------------|--|
| <i>SVRHA IZRADE ELABORATA:</i> | Procjena vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku |
| <i>NARUČITELJ:</i> | PETRAKOM d.o.o. u stečaju Stubička 3, 49246 Marija Bistrica |
| <i>LOKACIJA:</i> | k.č.br. 650/4 k.o. Marija Bistrica |
| <i>DAN VREDNOVANJA:</i> | 28.03.2024. |
| <i>DAN KAKVOĆE:</i> | 12.03.2024. |

Na zahtjev naručitelja, stečajnog dužnika **PETRAKOM d.o.o. u stečaju**, Marija Bistrica, Stubička 3, OIB: 78552160310 u stečajni postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-1181/2012, zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine, **dva zemljišta** u Mariji Bistrici.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

Procjenjeni elaborat izrađen je u 5 (pet) primjeraka, a primjerak u elektronskom zapisu pohranjen je kod vještaka.

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

Nekretninu u naravi predstavljaju dva zemljišta, k.č. 650/1 i 650/4, k.o. Marija Bistrica.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **zemljišne knjige** u z.k. ulošku br. **2475**, k.o. Marija Bistrica, nalazi se:

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|------|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 650/1 | LIVADA U MJESTU | | 1243 | 4468 | |
| 2. | 650/4 | PUT STUBIČKA CESTA BR. 3 U MARIJI BISTRICI | | 301 | 1081 | |
| | | UKUPNO: | | 1544 | 5549 | |

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **1843**, k.o. Marija Bistrica, nalazi se:

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 650/1 | U MJESTU | 4468 | 4 | | |
| | | | LIVADA | 4468 | | | |
| | | 650/4 | U MJESTU | 1081 | 4 | | |
| | | | PUT | 1081 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 5549 | | | |

Iz navedenog se može konstatirati da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno opisi i površine čestica **su isti**.

Kao vlasnici predmetnih čestica upisani su:

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|--|---------------------|
| 1. | Suvlasnički dio: 1/2 ŠTAGAR MIROSLAV, OIB: 63166042689, HUM BISTRIČKI 78, 49246 MARIJA BISTRICA HUM BISTRIČKI | |
| 1.4 | Zaprimljeno 26.08.2020.g. pod brojem Z-8837/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BR. ST-1062/2020-20 20.08.2020, za stečajnog upravitelja imenovan je Berislav Maksimović, Ulica braće Radić 1, 42000 Varaždin | na 1 (1.2), 1 (1.3) |
| 2. | Suvlasnički dio: 1/2 PETRAKOM D.O.O., MARIJA BISTRICA, STUBIČKA 3 | |

Predmet ove procjene je **2. suvlasnički dio.**, u vlasništvu stečajnog dužnika.

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Predmet procjene su dva zemljišta u Stubičkoj cesti, Marija Bistrica.



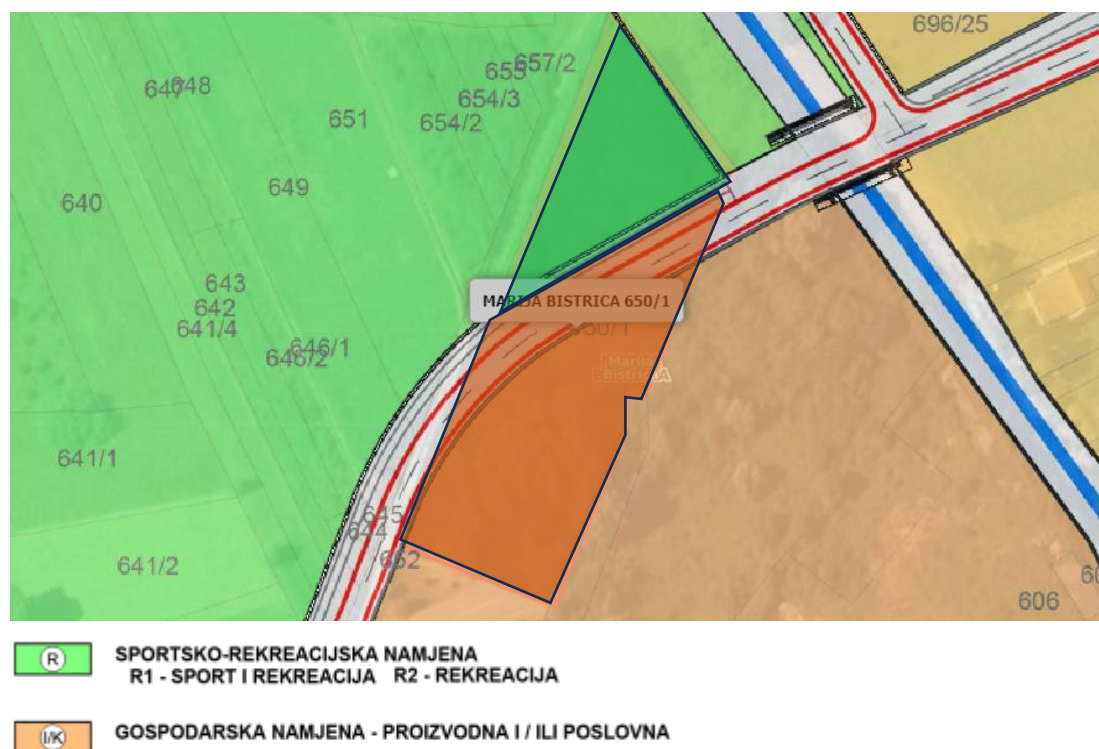
Predmetna nekretnina smještena je u istočnom dijelu općine Marija Bistrica.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se slab do umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina relativno dobro povezana s centralnim općinskim sadržajima te širom okolnom mrežom prometnica.

PROSTORNI PLANOVI

k.č. 650/1, k.o. Marija Bistrica

Prema UPU središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica, k.č. 650/1, k.o. Marija Bistrica se prema korištenju i namjeni prostora/površina djelomično nalazi unutar granica **gospodarske namjene – proizvodne i/ili poslovne (I/K)**, a djelomično unutar granica **sportsko-rekreacijske namjene – sport i rekreacija (R1)**. Sredinom čestice planiran je **cestovni koridor**.



Prema PPUO Marija Bistrica, k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica se prema korištenju i namjeni prostora/površina nalazi unutar granica **mješovite namjene**.



Čestica 650/1 je promijenila namjenu donošenjem UPU-a. Dio čestice je promijenio namjenu u sportsko-rekreacijsku namjenu, a dio u gospodarsku namjenu. Na dijelu čestice gdje je gospodarska namjena, planirana je prometnica, a zbog sličnosti parametara mješovite i gospodarske namjene, taj dio čestice će se uzeti kao građevinski dio gospodarske namjene te se zbog toga neće primijeniti metoda prethodnog učinka budući da se predmetnom promjenom namjene ne povećavaju parametri građenja.

k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica

Prema UPU središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica, k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica se prema korištenju i namjeni prostora/površina nalazi unutar granica **gospodarske namjene – proizvodne i/ili poslovne (I/K)**.



Prema PPUO Marija Bistrica, k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica se prema korištenju i namjeni prostora/površina nalazi unutar granica **mješovite namjene**.



Zbog sličnosti parametara mješovite i gospodarske namjene neće se primijeniti metoda prethodnog učinka budući da se predmetnom promjenom namjene ne povećavaju parametri građenja.

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 650/1, k.o. Marija Bistrica

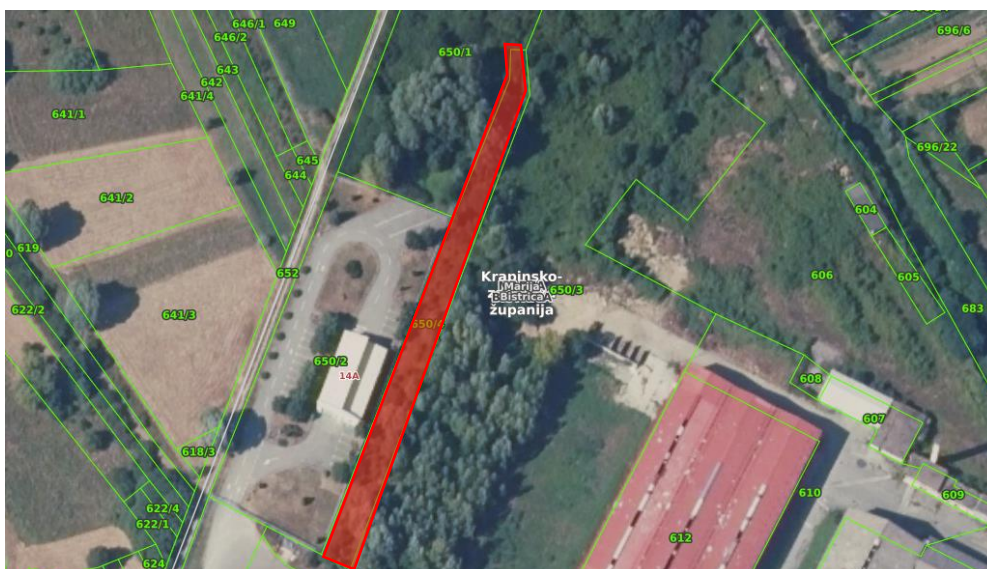
Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ravnom, neuređenom terenu. Prilaz na parcelu je sa zapadne strane, s k.č. 652.

Dio čestice koji se nalazi u sportsko-rekreacijskoj namjeni je cca 1428 m², a dio koji se nalazi u gospodarskoj namjeni i koridoru ceste je cca 3040 m². **Ta dva dijela procijenjivat će se odvojeno.**



k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica

Predmetno zemljište je nepravilnog tlocrtnog oblika te se nalazi na ravnom terenu. Prilaz na parcelu je s južne strane, s k.č. 623/3.



PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- 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
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 20/17
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 68/18, 110/18
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/18
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2021.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- UPU središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica
- PPUO Marija Bistrica
- eNekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je 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.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenom kao z.k.č. **650/1 i 650/4, k.o. Marija Bistrica**, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku **Marija Bistrica, Hum Bistrički - građevinsko**.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi za stambene objekte za ostatak Hrvatske.

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

z.k.č. 650/1 – gospodarski dio, k.o. Marija Bistrica

| PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--|--|--|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------|---|
| PROCJENJIVANA NEKRETNOST: | | | | | | | | | | | | | | |
| adresa nekretnosti | ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR | | ukupna površina (m2) | vrsta nekretnosti | cca površina u namjeni (m2) | UPU Središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica | | | | kategorija zemljišta | cjenovni blok | dan vrednovanja | dan kakoće | |
| | z.k.č. | k.o. | | | | namjena | urbano pravilo | kis | | | | | | |
| Stubička cesta | 650/1 - dio | Marija Bistrica | 3.040,00 | GZ - građevinsko zemljište | 3.040,00 | gospodarska (V/I) | - | 1.2 | | 2 | Marija Bistrica, Hum Bistrički - građevinsko | 28.03.2024. | 12.03.2024. | |
| 1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJINJEG IZRAČUNA: | | | | | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | KATASTAR | | vrsta nekretnosti | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena (€/m2) | vrijednost nekretnosti (€) | datum sklapanja ugovora | | namjena | UPU Središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica | | kategorija zemljišta | cjenovni blok |
| | | En-ekretnosti | IDZKC | | | | | | | | kis | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 5057416 | 1927563 | GZ | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 15.100,00 EUR | 12.07.2023. | | S | 1.2 | | 2. | Marija Bistrica - građevinsko |
| 3 | 10000 Zagreb | 4978696 | 1867156 | GZ | 115,09 m2 | 25,63 €/m2 | 2.950,00 EUR | 29.03.2023. | | S | 1.2 | | 2. | Podgorje Bistričko - građevinsko |
| 4 | 10000 Zagreb | 4835328 | 1754558 | GZ | 16,70 m2 | 30,00 €/m2 | 501,00 EUR | 29.09.2022. | | S | 1.2 | | 2. | Marija Bistrica, Hum Bistrički - građevinsko |
| 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA): | | | | | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena zemljišta (€/m2) | datum sklapanja ugovora | indeksi nazivi za zemljišta | | indeksi nazivi za zemljišta | korekcijski faktor = B/A | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | | | |
| | | En-ekretnosti | IDZKC | | | | BH (A) | BH (B) | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 4542509 | 1490194 | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 12.07.2023. | 162,69 | 162,69 | 162,69 | 1,000 | 20,00 €/m2 | | | |
| 3 | 10000 Zagreb | 4978696 | 1867156 | 115,09 m2 | 25,63 €/m2 | 29.03.2023. | 154,22 | 162,69 | 162,69 | 1,055 | 27,04 €/m2 | | | |
| 4 | 10000 Zagreb | 4835328 | 1754558 | 16,70 m2 | 30,00 €/m2 | 29.09.2022. | 139,65 | 162,69 | 162,69 | 1,165 | 34,95 €/m2 | | | |

| 3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA): | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------|-----------------|---------|----------|-----------------|---------------------------|---|--|
| r.br. | adresa | E-nekretnine | | | IDPN | KATASTAR | | | površina k.č. koja se prodaje (m ²) | međuvremenski i izjednačena cijena (€/m ²) |
| | | IDZKC | k.č. | k.o. | | k.č. | k.o. | ki (poredbene nekretnine) | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | Marija Bistrica | 4542509 | 8145 | Marija Bistrica | 1,2 | 755,00 m ² | 20,00 €/m ² |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 2772/1 | Marija Bistrica | 4978696 | 2772/1 | Marija Bistrica | 1,2 | 115,09 m ² | 27,04 €/m ² |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 403/4 | Marija Bistrica | 4835328 | 403/4 | Marija Bistrica | 1,2 | 16,70 m ² | 34,95 €/m ² |
| | | | | | | | | | | |
| 3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA) | | | | | | | | | | |
| r.br. | | E-nekretnine | | | IDPN | KATASTAR | | | površina k.č. koja se prodaje (m ²) | međuvremenski i izjednačena cijena (€/m ²) |
| | | IDZKC | k.č. | k.o. | | k.č. | k.o. | ki (poredbene nekretnine) | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | Marija Bistrica | 4542509 | 8145 | Marija Bistrica | 2. | 755,00 m ² | 20,00 €/m ² |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 2772/1 | Marija Bistrica | 4978696 | 2772/1 | Marija Bistrica | 2. | 115,09 m ² | 27,04 €/m ² |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 403/4 | Marija Bistrica | 4835328 | 403/4 | Marija Bistrica | 2. | 16,70 m ² | 34,95 €/m ² |
| | | | | | | | | | | |
| 3C. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA): | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | E-nekretnine | | | IDPN | KATASTAR | | | površina k.č. koja se prodaje (m ²) | međuvremenski i izjednačena cijena (€/m ²) |
| | | IDZKC | k.č. | k.o. | | k.č. | k.o. | ki (poredbene nekretnine) | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | Marija Bistrica | 4542509 | 8145 | Marija Bistrica | 1,2 | 755,00 m ² | 20,00 €/m ² |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 2772/1 | Marija Bistrica | 4978696 | 2772/1 | Marija Bistrica | 1,2 | 115,09 m ² | 27,04 €/m ² |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 403/4 | Marija Bistrica | 4835328 | 403/4 | Marija Bistrica | 1,2 | 16,70 m ² | 34,95 €/m ² |
| | | | | | | | | | | |

| 4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------|----------|-----------------|------------------------------------|---|--|--|----------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| r. br. | adresa | E-nekretnine | | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | međuvremenski i interkvartilativno izjednačena cijena (€/m2) | cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) | odstupanje od prosjeka (apsolutno) | kvadrat odstupanja (apsolutno) |
| | | IDZKC | IDPN | k.č. | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 4542509 | 8145 | Marija Bistrica | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 20,00 €/m2 | 20,00 €/m2 | -26,82% | -7,33 | 53,73 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 4978696 | 2772/1 | Marija Bistrica | 115,09 m2 | 27,04 €/m2 | 27,04 €/m2 | 27,04 €/m2 | -1,06% | -0,29 | 0,08 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 4835328 | 403/4 | Marija Bistrica | 16,70 m2 | 34,95 €/m2 | 34,95 €/m2 | 34,95 €/m2 | 27,88% | 7,62 | 58,06 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 27,33 €/m2 | = | | 27,33 €/m2 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 7,48 | 27,37% | | 111,87 |
| | | | | | | | | | 14,96 | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |

z.k.č. 650/1 – sportsko rekreacijski dio, k.o. Marija Bistrica

| PROCENA VRIEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------|-----------------|----------------------|---------------------------------------|------------------------------------|--|---|-------------------------|--|---|---|---|--|---|
| PROCIENJIVANA NEKRETNOST: | | | | | | | | | | | | | | |
| adresa nekretnine | ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR | | ukupna površina (m2) | vrsta nekretnine | cca površina u namjeni (m2) | UPU Srednšnjeg općinskog naselja Marija Bistrica | | | | | | kategorija zemljišta | cjenovni blok | dan vrednovanja |
| | z.k.č. | k.o. | | | | namjena | Sportsko-rekreacijska namjena - sport i rekreacija (R1) | urbano pravilo | kis | | | | | |
| Stubička cesta | 650/1 - dio | Marija Bistrica | 1.428,00 | GZ - građevinsko zemljište | 1.428,00 | | | | | | | 2. | Marija Bistrica, Hum Bistrički - građevinsko | 12.03.2024. |
| 1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJE IZRAČUNA: | | | | | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | KATASTAR | | vrsta nekretnine koja se prodaje (m2) | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena (€/m2) | vrijednost nekretnine (€) | datum sklapanja ugovora | | namjena | UPU Srednšnjeg općinskog naselja Marija Bistrica | | kategorija zemljišta | cjenovni blok |
| | | IDZKC | IDPN | | | | | | | | Sportsko-rekreacijska namjena - sport i rekreacija (R3) | urbano pravilo | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1985251 | 5133354 | GZ | 116,00 m2 | 9,31 €/m2 | 1.080,00 EUR | 09.10.2023. | | Sportsko-rekreacijska namjena - sport i rekreacija (R3) | - | - | 2. | Podgorje Bistričko - građevinsko |
| 3 | 10000 Zagreb | 1798522 | 4894525 | GZ | 946,00 m2 | 9,29 €/m2 | 8.788,90 EUR | 01.12.2022. | | Sportsko-rekreacijska namjena - sport i rekreacija (R3) | - | - | 2. | Marija Bistrica - Hum Bistrički - građevinsko |
| 4 | 10000 Zagreb | 1807069 | 4905533 | GZ | 410,00 m2 | 9,29 €/m2 | 3.809,14 EUR | 01.12.2022. | | Sportsko-rekreacijska namjena - sport i rekreacija (R3) | - | - | 2. | Marija Bistrica - Hum Bistrički - građevinsko |
| 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA): | | | | | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena zemljišta (€/m2) | datum sklapanja ugovora | indeksi nivoi za zemljišta RH (A) na datum ugovora | | indeksi nivoi za zemljišta RH (B) na dan lakvoće | | korekcijski faktor = B/A | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | | |
| | | IDZKC | IDPN | | | | | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 4542509 | 116,00 m2 | 9,31 €/m2 | 09.10.2023. | 162,69 | 162,69 | 162,69 | 162,69 | 1,000 | 9,31 €/m2 | | |
| 3 | 10000 Zagreb | 1798522 | 4894525 | 946,00 m2 | 9,29 €/m2 | 01.12.2022. | 154,22 | 162,69 | 162,69 | 162,69 | 1,055 | 9,80 €/m2 | | |
| 4 | 10000 Zagreb | 1807069 | 4905533 | 410,00 m2 | 9,29 €/m2 | 01.12.2022. | 146,19 | 162,69 | 162,69 | 162,69 | 1,113 | 10,34 €/m2 | | |

| 3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA): | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|-------|---------|----------|-----------------|------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--|
| r. br. | adresa | E-nekretnine | | IDPN | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | ki (poredbene nekretnine) | ki (procijenjivana nekretnina) | koeficijent za preračunavanje | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) |
| | | IDZKC | k.č. | | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | 4542509 | | Marija Bistrica | 116,00 m2 | 9,31 €/m2 | - | - | 1,00 | 9,31 €/m2 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1798522 | 364/1 | 4894525 | | Marija Bistrica | 946,00 m2 | 9,80 €/m2 | - | - | 1,00 | 9,80 €/m2 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1807069 | 374 | 4905533 | | Marija Bistrica | 410,00 m2 | 10,34 €/m2 | - | - | 1,00 | 10,34 €/m2 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA) | | | | | | | | | | | | |
| r. br. | | E-nekretnine | | IDPN | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | kategorija poredbenog zemljišta | kategorija procijenjivanog zemljišta | koeficijent za preračunavanje | cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) |
| | | IDZKC | k.č. | | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | 4542509 | | Marija Bistrica | 116,00 m2 | 9,31 €/m2 | 2. | 2. | 1,00 | 9,31 €/m2 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1798522 | 364/1 | 4894525 | | Marija Bistrica | 946,00 m2 | 9,80 €/m2 | 2. | 2. | 1,00 | 9,80 €/m2 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1807069 | 374 | 4905533 | | Marija Bistrica | 410,00 m2 | 10,34 €/m2 | 2. | 2. | 1,00 | 10,34 €/m2 |

| 4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------|----------|-----------------|--|---|--|---|----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| r.br. | adresa | E-nekretnine | | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) | odstupanje od prosjeka (%) | odstupanje od prosjeka (apsolutno) | kvadrat odstupanja (apsolutno) |
| | | IDZKC | IDPN | k.č. | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 4542509 | 8145 | Marija Bistrica | 116,00 m2 | 9,31 €/m2 | 9,31 €/m2 | 9,31 €/m2 | -5,19% | -0,51 | 0,26 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1798522 | 4894525 | 364/1 | Marija Bistrica | 946,00 m2 | 9,80 €/m2 | 9,80 €/m2 | 9,80 €/m2 | -0,20% | -0,02 | 0,00 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1807069 | 4905533 | 374 | Marija Bistrica | 410,00 m2 | 10,34 €/m2 | 10,34 €/m2 | 10,34 €/m2 | 5,29% | 0,52 | 0,27 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 9,82 €/m2 | = | | 9,82 €/m2 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | Standardno odstupanje (±) | | | 0,51 | 5,24% | | 0,53 |
| | | | | | | Pravilo dva-sigma (±) | | | 1,03 | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| PRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA: | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | 1428,00 m2 x | 9,82 €/m2 | | | | 14.022,96 EUR | |
| | | | | | | ili okruglo: | | | | | 14.000,00 EUR | |

z.k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica

| PROCENA VRIEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|----------------------------|--|--|--|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|--|--------------------|-------------------------|---|--|
| PROCIENJIVANA NEKRETNOST: | | | | | | | | | | | | | | | |
| adresa nekretnine | ZEMLJIŠNA KNJIGA I KATASTAR | | ukupna površina (m2) | vrsta nekretnine | cca površina u namjeni (m2) | UPU Središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica | | | | kategorija zemljišta | cjenovni blok | dan vrednovanja | dan kalvoce | | |
| | z.k.č. | k.o. | | | | namjena | urbano pravilo | kis | | | | | | | |
| Stubička cesta | 650/4 | Marija Bistrica | 1.081,00 | GZ - građevinsko zemljište | 1.081,00 | gospodarska (K/I) | - | | | 2 | Marija Bistrica, Hum Bistrički - građevinsko | 28.03.2024. | 12.03.2024. | | |
| 1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA: | | | | | | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | KATASTAR | | vrsta nekretnine | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena (€/m2) | vrijednost nekretnine (€) | datum sklapanja ugovora | | namjena | UPU Središnjeg općinskog naselja Marija Bistrica | | kategorija zemljišta | cjenovni blok | |
| | | IDZKC | IDPN | | | | | | | | urbano pravilo | kis | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1927563 | 5057416 | GZ | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 15.100,00 EUR | 12.07.2023. | | s | - | 1,2 | 2 | Marija Bistrica - građevinsko | |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 4978696 | GZ | 115,09 m2 | 25,63 €/m2 | 2.950,00 EUR | 29.03.2023. | | s | - | 1,2 | 2 | Podgorje Bistričko - građevinsko | |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 4835328 | GZ | 16,70 m2 | 30,00 €/m2 | 501,00 EUR | 29.09.2022. | | s | - | 1,2 | 2 | Marija Bistrica, Hum Bistrički - građevinsko | |
| 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA): | | | | | | | | | | | | | | | |
| r.br. | adresa | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | cijena zemljišta (€/m2) | datum sklapanja ugovora | indeksi nizovi za zemljišta | | indeksi nizovi za zemljišta | korekcijski faktor = B/A | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | | | | |
| | | IDZKC | IDPN | | | | Rd (A) na datum ugovora | Rd (B) na dan kalvoce | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 4542509 | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 12.07.2023. | 162,69 | 162,69 | 1,000 | 1,000 | 20,00 €/m2 | | | | |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 4978696 | 115,09 m2 | 25,63 €/m2 | 29.03.2023. | 154,22 | 162,69 | 1,065 | 1,065 | 27,04 €/m2 | | | | |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 4835328 | 16,70 m2 | 30,00 €/m2 | 29.09.2022. | 139,65 | 162,69 | 1,165 | 1,165 | 34,95 €/m2 | | | | |

| 3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA): | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------|--------------|--------|---------|----------|-----------------|------------------------------------|---|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|--|
| r. br. | adresa | E-nekretnine | | IDPN | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | ki (poredbene nekretnine) | ki (procijenjivana nekretnina) | koeficijent za preračunavanje | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) |
| | | IDZKC | k.č. | | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | 4542509 | | Marija Bistrica | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 20,00 €/m2 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 2772/1 | 4978696 | | Marija Bistrica | 115,09 m2 | 27,04 €/m2 | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 27,04 €/m2 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 403/4 | 4835328 | | Marija Bistrica | 16,70 m2 | 34,95 €/m2 | 1,2 | 1,2 | 1,00 | 34,95 €/m2 |
| | | | | | | | | | | | | |
| 3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA) | | | | | | | | | | | | |
| r. br. | | E-nekretnine | | IDPN | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | kategorija poredbenog zemljišta | kategorija procijenjivanog zemljišta | koeficijent za preračunavanje | cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) |
| | | IDZKC | k.č. | | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 8145 | 4542509 | | Marija Bistrica | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 2. | 2. | 1,00 | 20,00 €/m2 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 2772/1 | 4978696 | | Marija Bistrica | 115,09 m2 | 27,04 €/m2 | 2. | 2. | 1,00 | 27,04 €/m2 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 403/4 | 4835328 | | Marija Bistrica | 16,70 m2 | 34,95 €/m2 | 2. | 2. | 1,00 | 34,95 €/m2 |

| 4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|--------------|---------|----------|-----------------|--|---|--|---|-----------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| r.br. | adresa | E-nekretnine | | KATASTAR | | površina k.č. koja se prodaje (m2) | međuvremenski izjednačena cijena (€/m2) | međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2) | cijena izjednačena prema odstupanju u kat. zem. (€/m2) | odstupanje od prosjeaka (%) | odstupanje od prosjeka (apsolutno) | kvadrat odstupanja (apsolutno) |
| | | IDZKC | IDPN | k.č. | k.o. | | | | | | | |
| 2 | 10000 Zagreb | 1490194 | 4542509 | 8145 | Marija Bistrica | 755,00 m2 | 20,00 €/m2 | 20,00 €/m2 | 20,00 €/m2 | -26,82% | -7,33 | 53,73 |
| 3 | 10000 Zagreb | 1867156 | 4978696 | 2772/1 | Marija Bistrica | 115,09 m2 | 27,04 €/m2 | 27,04 €/m2 | 27,04 €/m2 | -1,06% | -0,29 | 0,08 |
| 4 | 10000 Zagreb | 1754558 | 4835328 | 403/4 | Marija Bistrica | 16,70 m2 | 34,95 €/m2 | 34,95 €/m2 | 34,95 €/m2 | 27,88% | 7,62 | 58,06 |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | 27,33 €/m2 | = | 27,33 €/m2 | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | Standardno odstupanje (±) | | | |
| | | | | | | | | | Pravilo dva-sigma (±) | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | </ | | |

4. REKAPITULACIJA

| REKAPITULACIJA | | | | |
|---|---|-------------|--|----------------|
| z.k.č. 650/1, 650/4, k.o. Marija Bistrica | | | | |
| ZEMLJIŠTA | | | | |
| | z.k.č. 650/1, k.o. Marija Bistrica, namjena I/K | 3.040,00 m2 | | 83.083,20 EUR |
| | z.k.č. 650/1, k.o. Marija Bistrica, namjena R1 | 1.428,00 m2 | | 14.022,96 EUR |
| | z.k.č. 650/1, k.o. Marija Bistrica, ukupno | ukupno: | | 97.106,16 EUR |
| | z.k.č. 650/4, k.o. Marija Bistrica | 1081,00 m2 | | 29.543,73 EUR |
| tržišna vrijednost nekretnine: | | | | 126.649,89 EUR |
| ili okruglo: | | | | 127.000,00 EUR |
| 1/2 tržišne vrijednosti nekretnine, u vlasništvu stečajnog dužnika: | | | | 63.324,95 EUR |
| ili okruglo: | | | | 63.000,00 EUR |

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine – k.č. **650/1 i 650/4** u Stubičkoj cesti u Mariji Bistrici, upisane u zk uložak br. 2475, k.o. Marija Bistrica, na dan kakvoće iznosi:

126.649,89 EUR

Ili okruglo:

127.000,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika iznosi:

63.324,95 EUR

Ili okruglo:

63.000,00 EUR

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine je iskazana bez poreza kojim je reguliran promet nekretnine.

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 28.03.2024.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

6. PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz posjedovnog lista
- izvanci iz katastarskog plana



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DONJA STUBICA
Stanje na dan: 28.03.2024. 17:26

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 304859, MARIJA BISTRICA

Broj ZK uložka: 2475

Broj zadnjeg dnevnika: Z-11424/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|--|----------|------|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 650/1 | LIVADA U MJESTU | | 1243 | 4468 | |
| 2. | 650/4 | PUT STUBIČKA CESTA BR. 3 U MARIJI BISTRICI | | 301 | 1081 | |
| | | UKUPNO: | | 1544 | 5549 | |

B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 1. | Suvlasnički dio: 1/2 ŠTAGAR MIROSLAV, OIB: 63166042689, HUM BISTRIČKI 78, 49246 MARIJA BISTRICA HUM BISTRIČKI | |
| 1.4 | Zaprimljeno 26.08.2020.g. pod brojem Z-8837/2020 na 1 (1.2), 1 (1.3) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BR. ST-1062/2020-20 20.08.2020, za stečajnog upravitelja imenovan je Berislav Maksimović, Ulica braće Radić 1, 42000 Varaždin | |
| 2. | Suvlasnički dio: 1/2 PETRAKOM D.O.O., MARIJA BISTRICA, STUBIČKA 3 | |

C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-------|-----------|
| 1. | Na suvlasnički dio: 2 (1/2) | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 19.04.2013. broj Z-721/13 Na temelju ugovora o osnivanju služnosti plodouživanja od 22. lipnja 2012. uknjižuje se pravo služnosti plodouživanja na poslužnoj stvari koju predstavlja čitava površina 1/2 dij. k.č.br. 650/1 u A, za korist: VEMOS ENEKOL D.O.O., OIB: 30021493318, MARIJA BISTRICA, STUBIČKA 3 | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA
STUBICA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 28.03.2024. 16:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MARIJA BISTRICA (Mbr. 304859)

Posjedovni list: 1843

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|--|-------------|
| 1/2 | ŠTAGAR MIROSLAV, HUM BISTRIČKI 78, HUM BISTRIČKI 49246 MARIJA BISTRICA, HRVATSKA (VLASNIK) | 63166042689 |
| 1/2 | PETRAKOM D.O.O., STUBIČKA CESTA 3, 49246 MARIJA BISTRICA, HRVATSKA (VLASNIK) | |

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/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 650/1 | U MJESTU | 4468 | 4 | | |
| | | | LIVADA | 4468 | | | |
| | | 650/4 | U MJESTU | 1081 | 4 | | |
| | | | PUT | 1081 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 5549 | | | |

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



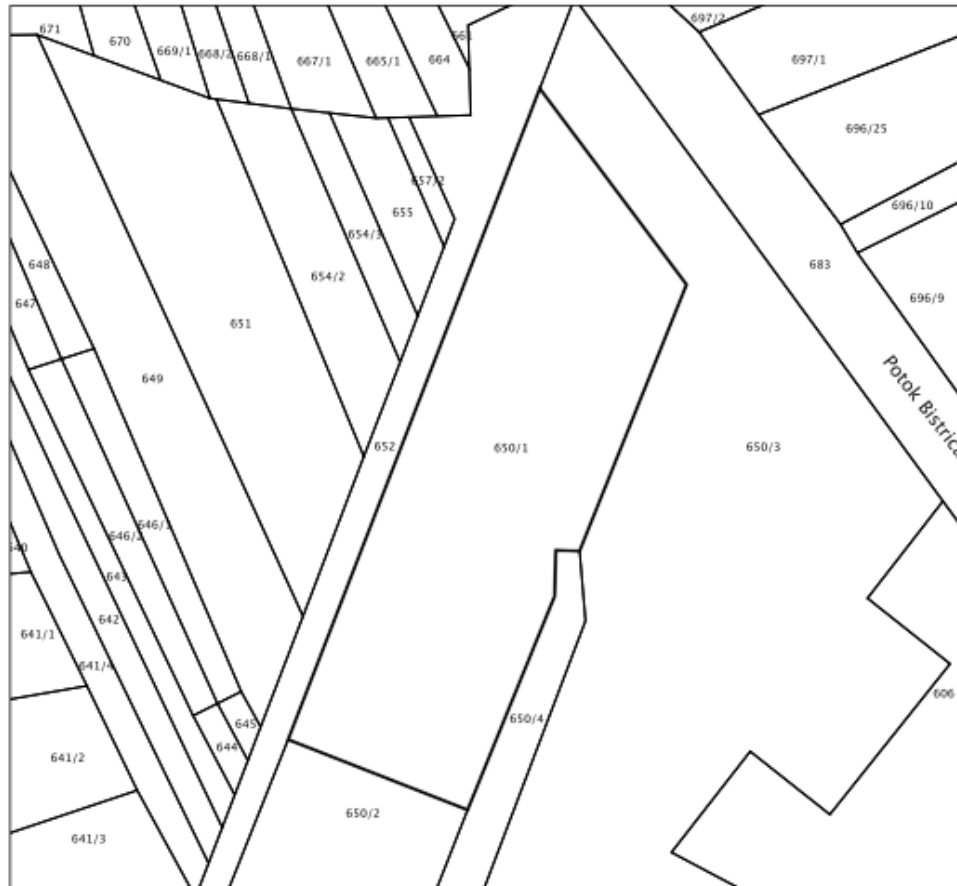
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA STUBICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MARIJA BISTRICA
k.č.br.: 650/1

Stanje na dan: 28.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI DONJA STUBICA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. Marija Bistrica
k.č.br.: 650/4

Stanje na dan: 28.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

