

*STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I
PROCJENU NEKRETNINA
DUBRAVKA GOLEC, inž.građ.
Kapela, Fazinac br.6
098/571-509*

PROCJEMBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



NEKRETNINA : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.k.br. 469/1 k.o. Bjelovar-Sredice
Velike Sredice, Bjelovar

NARUČITELJ: TEHNIKA d.d. u stečaju, Bjelovar, Velike Sredice 31

SVRHA PROCJENE: stečajni postupak

Datum procjene : 01.02.2023.

SADRŽAJ :

	RJEŠENJE ŽUPANIJSKOG SUDA	
	ZAKLJUČAK	
A.	Zadatak	
1.	Primjenjeni propisi	
B.	OPĆI PODACI	
C.	LOKACIJA	
D.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU	
E.	PROCJENA	
1.	Dan kakvoće	
2.	Stanje nekretnine prema rezultatima očevida	
3.	Geometrijski podaci	
4.	Metoda procjene	
5.	Izračun vrijednosti nekretnina	
5.2.	Vrijednost zemljišta	
5.3.	Tržišna vrijednost	(troškovna metoda)
F.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK	
G.	PRILOZI	
1.	Fotozapis	
2.	Dokumentacija	



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U BJELOVARU
BJELOVAR, J. JELAČIĆA 1
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su-516/1998
Bjelovar, 2. rujna 2019.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjednici suda Milenki Slivar, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima („NN“ 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („NN“ 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Dubravka Golec, ing. građ. rođ. 22. studenog 1963. godine u Bjelovaru, s prebivalištem u Kapeli, Fazinac 6, OIB 72954266700

**ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za
graditeljstvo i procjenu nekretnina
na vrijeme od 4 godine**

Obrazloženje

Dubravka Golec, podnijela je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanka RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završila Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, a što je utvrđeno uvidom u diplomu od 23. listopada 1985. godine,
- da je uspješno završila stručnu obuku pri Hrvatskom društvu sudskih vještaka,
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Dubravka Golec je pravovremeno podnijela zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložila popis provedenih vještačenja, te ostalu dokumentaciju.

S obzirom da su ispunjeni svi uvjeti za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom riješeno je kao u izreci.



PREDSEDNICA SUDA

Milenka Slivar
Milenka Slivar

IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI PROCJENITELJA

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

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

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



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : TEHNIKA d.d. u stečaju, Bjelovar, Velike Sredice 31
Nekretnina GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.k.br. 469/1 k.o. Bjelovar-Sredice
 Velike Sredice, Bjelovar

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

1. PRIMJENJENI PROPISI

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

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

Literatura: Indeksi cijena stambenih nekretnina,

Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, 2018.

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

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina,

Željko Uhlir i Branimir Majčica, Zagreb 2016.

B. OPĆI PODACI I SAŽETAK PROCJENE

Nekretnina: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.k.br. 469/1 k.o. Bjelovar-Sredice

Lokacija : Velike Sredice, Bjelovar

Dan kakvoće 01.02.2023.

Dan vrednovanja 01.02.2023.

Osnova procjene : Tržišna vrijednost

Metodologija procjene : Troškovna metoda

Z.K. izvadak: e izvadak od 01.02.2023. godine

Općinski sud: Bjelovar

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			POVRŠINA
K.O.	Zkul	zčbr	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
Bjelovar-Sredice	1000	469/1	-	Bjelovar-Sredice	469/1	1000	1.458
			-				

Opis nekretnine: livada u Vel.Sredicama

Površina čest: 1.458 m2

Vlasnik: zkul 1000 Vlasnički dio: 1/1
TEHNIKA D.D. ZA PROIZVODNJU, REMONT I PROMET, BJELOVAR
, VELIKE SREDICE 31

Teret: IMA, sukladno upisu u ZK

Legalitet: Nekretnine upisane u ZK i Katastar.

Podaci u ZK i Katastru usklađeni površinom i nomenklaturom

Nekretnina nema direktni pristup na JPP

Napomene :

Tržišna vrijednost : 17.225 € 129.785 kn

C. LOKACIJA

MAKRO



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

MIKRO



Predmetna nekretnina se nalazi u Bjelovaru na adresi Velike Sredice 31. Lokacija je smještena u industrijskoj zoni u jugozapadnom dijelu grada. Parcela je pravokutnog oblika smještena u jugoistočnom dijelu izgrađene parcele i po namjeni i korištenju dio je te parcele. Parcela nema direktan pristup na JPP.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

I u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

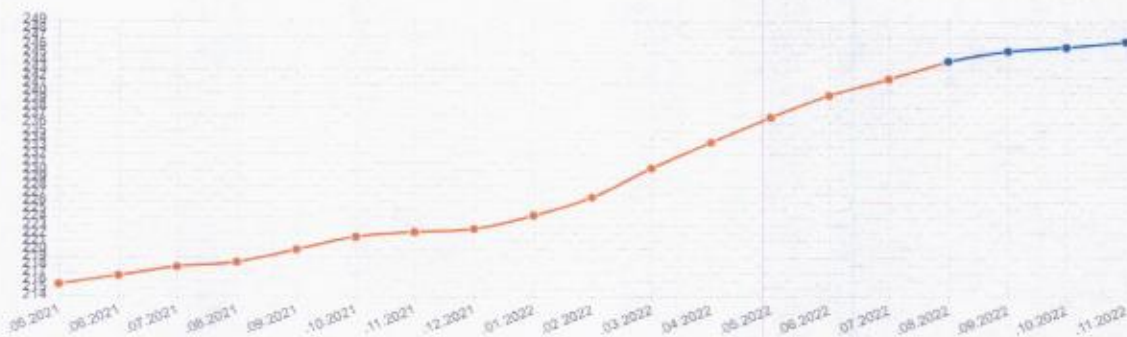
I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

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

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

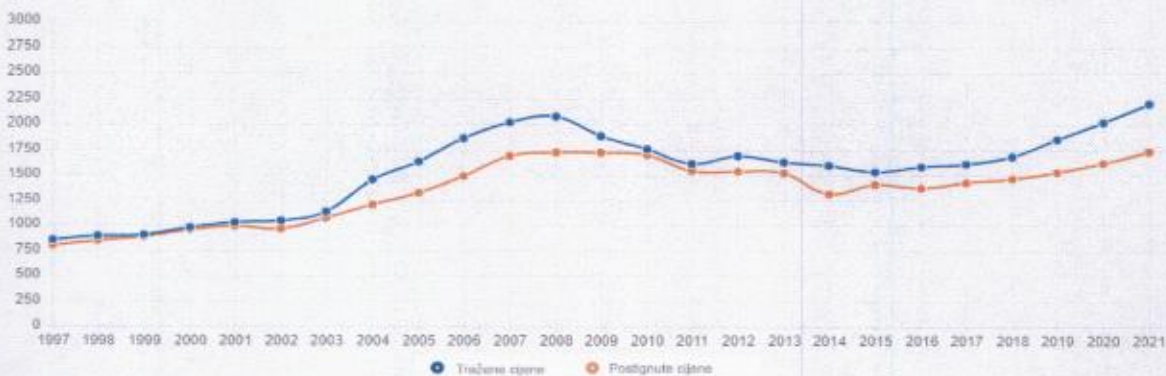
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledala 01.02.2023. te napravila fotozapis koji se nalazi u Prilogu elaborata.
Nije rađen je izmjer nekretnine i služila sam se javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	u naselju van glavne prometnice u naravi dio izgrađene susjedne parcele
Oblik	pravokutnik sa odnosom stranica 1:2,5
Topografija terena	Ravna
Infrastruktura	dostupna
Pristup na JPP	nema
Nefinancijski tereti	Nema
Namjena zemljišta	građevinsko zemljište
Prostorno-planska dok	GUP Grada Bjelovara
Dozvole	nema
Ostalo	-
Stanje:	Parcela je neizgrađena, obrasla visokim raslinjem

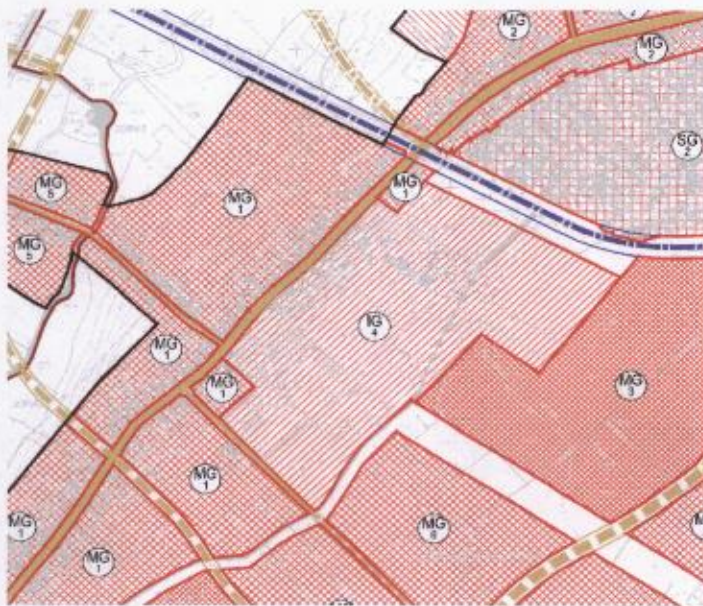


3. PROSTORNO - PLANSKA DOKUMENTACIJA

IZVOD IZ GUP-a Grada Bjelovara (Službeni glasnik Grada Bjelovara br. 7/04, 3/09, 6/12, 6/18, 8/18 i 6/20)



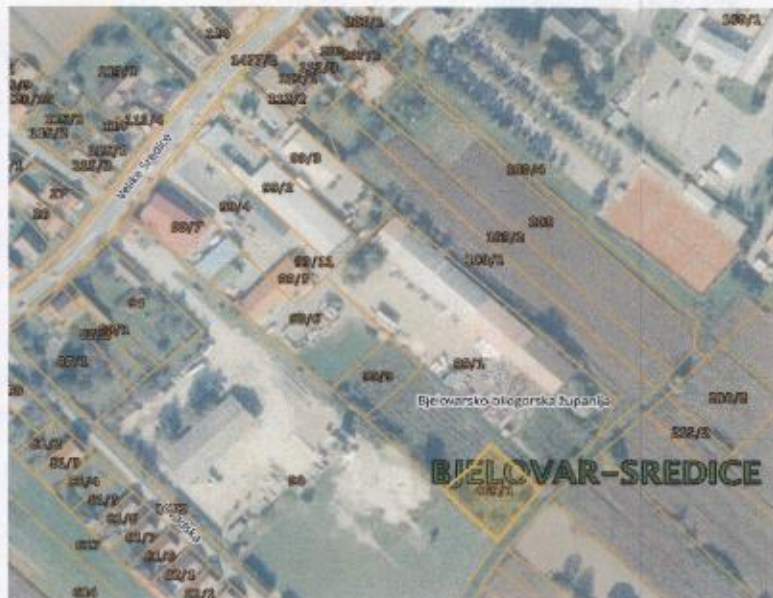
simbol	oznaka	KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
	S	STAMBENA NAMJENA Vojvoda (povremeno, stalno) - poslovna namjena u funkciji stambene zone
	M	MJEŠTOVA NAMJENA M1 - mješovita namjena - poslovna stambena M2 - mješovita namjena - poslovna stambena M3 - mješovita namjena - poslovna stambena M4 - mješovita namjena - poslovna stambena M5 - mješovita namjena - poslovna stambena M6 - mješovita namjena - poslovna stambena M7 - mješovita namjena - poslovna stambena M8 - mješovita namjena - poslovna stambena M9 - mješovita namjena - poslovna stambena M10 - mješovita namjena - poslovna stambena
	R	SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA R1 - sportsko rekreacijska R2 - sportsko rekreacijska R3 - sportsko rekreacijska R4 - sportsko rekreacijska R5 - sportsko rekreacijska R6 - sportsko rekreacijska R7 - sportsko rekreacijska R8 - sportsko rekreacijska R9 - sportsko rekreacijska R10 - sportsko rekreacijska
	D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - javna i društvena D2 - javna i društvena D3 - javna i društvena D4 - javna i društvena D5 - javna i društvena D6 - javna i društvena D7 - javna i društvena D8 - javna i društvena D9 - javna i društvena D10 - javna i društvena D11 - javna i društvena D12 - javna i društvena
	K	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K1 - poslovna K2 - poslovna K3 - poslovna K4 - poslovna K5 - poslovna K6 - poslovna K7 - poslovna K8 - poslovna K9 - poslovna K10 - poslovna
	I	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA I1 - poslovna I2 - poslovna I3 - poslovna I4 - poslovna I5 - poslovna I6 - poslovna I7 - poslovna I8 - poslovna I9 - poslovna I10 - poslovna
	T	GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA T1 - ugostiteljsko turistička T2 - ugostiteljsko turistička T3 - ugostiteljsko turistička T4 - ugostiteljsko turistička T5 - ugostiteljsko turistička T6 - ugostiteljsko turistička T7 - ugostiteljsko turistička T8 - ugostiteljsko turistička T9 - ugostiteljsko turistička T10 - ugostiteljsko turistička
	N	POSLOVNA NAMJENA



POSREDOVANJE GRAĐEVINAMA	
1. Posredovanje građevina	2. Posredovanje građevina
3. Posredovanje građevina	4. Posredovanje građevina
5. Posredovanje građevina	6. Posredovanje građevina
7. Posredovanje građevina	8. Posredovanje građevina
9. Posredovanje građevina	10. Posredovanje građevina
11. Posredovanje građevina	12. Posredovanje građevina
13. Posredovanje građevina	14. Posredovanje građevina
15. Posredovanje građevina	16. Posredovanje građevina
17. Posredovanje građevina	18. Posredovanje građevina
19. Posredovanje građevina	20. Posredovanje građevina
21. Posredovanje građevina	22. Posredovanje građevina
23. Posredovanje građevina	24. Posredovanje građevina
25. Posredovanje građevina	26. Posredovanje građevina
27. Posredovanje građevina	28. Posredovanje građevina
29. Posredovanje građevina	30. Posredovanje građevina
31. Posredovanje građevina	32. Posredovanje građevina
33. Posredovanje građevina	34. Posredovanje građevina
35. Posredovanje građevina	36. Posredovanje građevina
37. Posredovanje građevina	38. Posredovanje građevina
39. Posredovanje građevina	40. Posredovanje građevina
41. Posredovanje građevina	42. Posredovanje građevina
43. Posredovanje građevina	44. Posredovanje građevina
45. Posredovanje građevina	46. Posredovanje građevina
47. Posredovanje građevina	48. Posredovanje građevina
49. Posredovanje građevina	50. Posredovanje građevina
51. Posredovanje građevina	52. Posredovanje građevina
53. Posredovanje građevina	54. Posredovanje građevina
55. Posredovanje građevina	56. Posredovanje građevina
57. Posredovanje građevina	58. Posredovanje građevina
59. Posredovanje građevina	60. Posredovanje građevina
61. Posredovanje građevina	62. Posredovanje građevina
63. Posredovanje građevina	64. Posredovanje građevina
65. Posredovanje građevina	66. Posredovanje građevina
67. Posredovanje građevina	68. Posredovanje građevina
69. Posredovanje građevina	70. Posredovanje građevina
71. Posredovanje građevina	72. Posredovanje građevina
73. Posredovanje građevina	74. Posredovanje građevina
75. Posredovanje građevina	76. Posredovanje građevina
77. Posredovanje građevina	78. Posredovanje građevina
79. Posredovanje građevina	80. Posredovanje građevina
81. Posredovanje građevina	82. Posredovanje građevina
83. Posredovanje građevina	84. Posredovanje građevina
85. Posredovanje građevina	86. Posredovanje građevina
87. Posredovanje građevina	88. Posredovanje građevina
89. Posredovanje građevina	90. Posredovanje građevina
91. Posredovanje građevina	92. Posredovanje građevina
93. Posredovanje građevina	94. Posredovanje građevina
95. Posredovanje građevina	96. Posredovanje građevina
97. Posredovanje građevina	98. Posredovanje građevina
99. Posredovanje građevina	100. Posredovanje građevina

Predmetna parcela nalazi se u obuhvatu Generalnog urbanističkog plana Grada Bjelovara ("Službeni glasnik Grada Bjelovara" br. 7/04, 3/09, 6/12, 6/18, 8/18 i 6/20)

Građevinska parcela č.k.br.469/1 k.o. Bjelovar-Sredice prema kartografskog prikazu 2 - Korištenje i namjena prostora nalazi se u zoni gospodarske namjene - proizvodna pretežno industrijska (oznake I1), prema kartografskom prikazu 4.2.-Način i uvjeti gradnje u zoni IG4 - GRAĐEVINE I ZONE POSEBNIH (INDUSTRIJSKIH, PRETEŽNO PROIZVODNIH) NAMJENA I NAČINA



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postuila upućeno, razborito i bez prisile.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

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

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

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

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

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

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

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

Odabir metode:

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučila sam ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom.

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenta za prilagodbu.

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

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

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

INDEKSNI NIZOVI (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenta za preračunavanje

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

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

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

Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

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

Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Nekretnina 1

Građevinsko zemljište u Bjelovaru, Pakračka ulica u naravi livada. Zemljište je površine 643,00 m². Kupoprodaja je obavljena 30.07.2021. za iznos od 220.385 €. Nekretninu sam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1512931
Datum pregleda	1.2.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4574982
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.10.2021
Površina u prometu	643,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	1.633.070,30
Datum ugovora	30.07.2021

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE

NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BAN JOSIP JELAČIĆ - GOSPODARSKO
Prethodna namjena cjelovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Bjelovaru, Pakračka ulica u naravi livada. Zemljište je površine 2.662,00 m². Kupoprodaja je obavljena 23.07.2021. za iznos od 93.170 €. Nekretninu sam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1512891
Datum pregleda	1.2.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4574567
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.10.2021
Površina u prometu	2.662,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	700.900,67
Datum ugovora	23.07.2021

POREZI:

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE

NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: BAN JOSIP JELAČIĆ - GOSPODARSKO
Prethodna namjena cjelovnog bloka: I - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Bjelovaru, Velike Sredice Zemljište je površine 266,00 m², namjena je stambena. Kupoprodaja je obavljena 19.06.2019. za iznos od 13.300 €. Nekretninu sam pregledala te sam se za sve ostale podatke služila javno dostupnim izvorima (internet).

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1160589
Datum pregleda	2.2.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4108524
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	266,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	98.411,51
Datum ugovora	19.06.2019

POREZI:
NAPOМЕНА: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanu cijenu
- Otpisivanje

DA

25

NE

NE

Status podataka

Cjenovni blok


Prateća namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA

VELIKE SREDNICE - GOSPODARSKO 2

1 - GOSPODARSKA NAMJENA -

PROIZVODNA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta

Građevinsko zemljište č.k.br.469/1 kvadratnog je oblika, smješten uz kanal i po namjeni i korištenju je dio te parcele. Nema pristupa na javnu prometnu površinu i ne može biti samostalna građevinska čestica te se može koristiti samo kao dio susjedne čestice koje je i sada funkcionalni dio .

Pz = 1.458 m² Pgz = 1.458 m²
Ppz = 0 m²


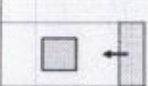

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje usporednih nekretnina

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar	Bjelovar
	Lokacija	Vel.Sredice	Pakračka ulica	Pakračka ulica	Vel.Sredice
	Nekretnina	građ zem	građ zem	građ.zem.	građ.zem.
	Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
	Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum transakcije/objave	1Q2023	3Q2021	3Q2021	2Q2019
	Površina (m ²)	1.458	4.007	2.662	266
	Cijena (€)	-	220.385	93.170	13.300
	Cijena po m ²	-	55,0	35,0	50,0
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vremena	1Q2023	3Q2021	3Q2021	2Q2019
	DZS indeksi cijena nekretn.	139,65	122,62	122,62	102,24
	Vremensko usklađenje	-	13,9%	13,9%	36,6%
	Korigirana vrijednost po m ²	-	62,65	39,87	68,30
	Lokacija-kategorija	dobra	bolja	bolja	slična
	korekcija	-	-15%	-15%	0%
	Kategorija zemljišta	2.	2.	2.	2.
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Veličina	1.458	4.007	2.662	266
	korekcija	-	0%	0%	-20%
	Oblik	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5	do 1:2,5
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Namjena	industrijska	industrijska	industrijska	industrijska
	korekcija	-	0%	0%	0%
	Infrastruktura	dostupna	dostupna	dostupna	dostupna
	korekcija	-	0%	0%	0%
STATISTIČKA OBRADA	Ukupno korekcija	-	-15%	-15%	-20%
	Korigirana vrijednost po m ²	47,26	53,2	33,9	54,6
	Ukupno korigirana cijena	47,3	53,2	33,9	54,6
	Odstupanje od prosjeka		6,0	-13,4	7,4
	Kvadrat odstupanja	269,2	35,9	178,8	54,5
	Standardna devijacija - σ		9,5		
	Dvosturuka devijacija - 2σ		18,9		
	Odstupanje od prosjeka (-30% do +30%)		13% prihvatljivo	-28% prihvatljivo	16% prihvatljivo
	Odstupanje od 2σ (±)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta 1.458 m²
Vrijednost po m² 47,26 €/m²
Tržišna vrijednost 68.901,92 €


Budući da predmetna čestica zbog svoje veličine, oblika, položaja i pogodnosti za gradnju ne može biti samostalna građevna čestica i može se stvarno koristiti i racionalno iskorištavati samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim pripajanjem susjednoj građevnoj čestici vrši se korekcija cijena pomoću koeficijenta čiji rasponi su zadani u tablici iz Priloga 12. Pravilnika

Vrsta nesamostalne površine		Koeficijent za preračunavanje	Primjer
a)	Bočno poklošene površine, odnosno druge površine pogodne za parkiranje	0,45 - 0,80	
b)	Površine za vrtove i posadinske površine unutar granica građevnog područja	0,25 - 0,35	
c)	Dijelovi površina pravilnog ili nepravilnog oblika na različitim položajima koje poboljšavaju međni tok, odnosno oblik građevne čestice	0,55 - 0,80	

Vrijednost po m2 47,26 €/m2 x 0,25 = 11,81 €/m2

Tržišna vrijednost 17.225,48 €

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

13.1.4.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		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
	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	133,48	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
	Q3	141,44	120,30	145,58	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za
nekretninu : GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE č.k.br. 469/1 k.o. Bjelovar-Sredice
na adresi: Velike Sredice, Bjelovar

Mišljenja sam da je na dan 1.2.2023

- Tržišna vrijednost (TV) :

17.225,48 €

129.785,38 kn

Fiksni tečaj konverzije

1 € = 7,5345 kn

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

- Zaokruženo

17.225 €

129.785 kn

Napomene:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju do godine dana i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi trenutno neprocjenjivi parametri.

Nekretnina je utrživa u određenom razdoblju.

Obavezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procijenjenu vrijednost.

U Kapeli, 01.02.2023. godine



PRILOG 1

FOTOGRAFIJE



PRILOG



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Bjelovaru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BJELOVAR
Stanje na dan: 01.02.2023. 19:55

Katastarska općina: 300942, BJELOVAR-SREDICE

Broj ZK uložka: 1000

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
STANJE
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	469/1	7	UL. VELIKE SREDICE LIVADA	1458 1458	
UKUPNO:				1458	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEHNIKA D.D. ZA PROIZVODNJU, REMONT I PROMET, , BJELOVAR ,VELIKE SREDICE 31	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Temeljem zapisnika broj Z-2510/2008/1000 prenosi se slijedeći upis: Primitljeno: 12. svibnja 2000.g. broj Z-1727/00 Na temelju sudske nagodbe Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-209/00 od 10. svibnja 2000.g. zabilježena je ovrha na čkbr. 469/1 u A utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina, njezinom prodajom i namirenjem ovršitelja ZAŠTITAR SUČIĆ Bjelovar iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 01.02.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
BJELOVAR

Stanje na dan: 01.02.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BJELOVAR-SREDICE
k.č.br.: 469/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

