

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA

250/2020/AMB

NEKRETNINE:

- zemljište zk.č.br. 3882 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski
- zemljište zk.č.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski
- zemljište zk.č.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski

NARUČITELJ

H.M. Montaža d.o.o, Ilica 106, Zagreb

DATUM

UKUPNA PROCIJENJENA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST 307.600 kn
NEKRETNINA

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.....	8
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	11
2.3.2 Površina.....	12
2.3.3 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 04.03.2020. godine.....	13
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	14
3.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
3.1.2 Obuhvat.....	14
3.1.3 Indeksi nekretnina.....	15
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
4.1 Procjena vrijednosti nekretnine – poredbena metoda.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	22
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	24
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	26
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	28
5 Rekapitulacija.....	30

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina: - zemljište zk.č.br. 3882 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski - zemljište zk.č.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski - zemljište zk.č.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski
Naručitelj:	H.M. Montaža d.o.o, Ilica 106, Zagreb
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 3882 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski - zemljište zk.č.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski - zemljište zk.č.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski
Dan pregleda:	04.03.2020.
Dan kakvoće:	04.03.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	18.05.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	307.600 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.

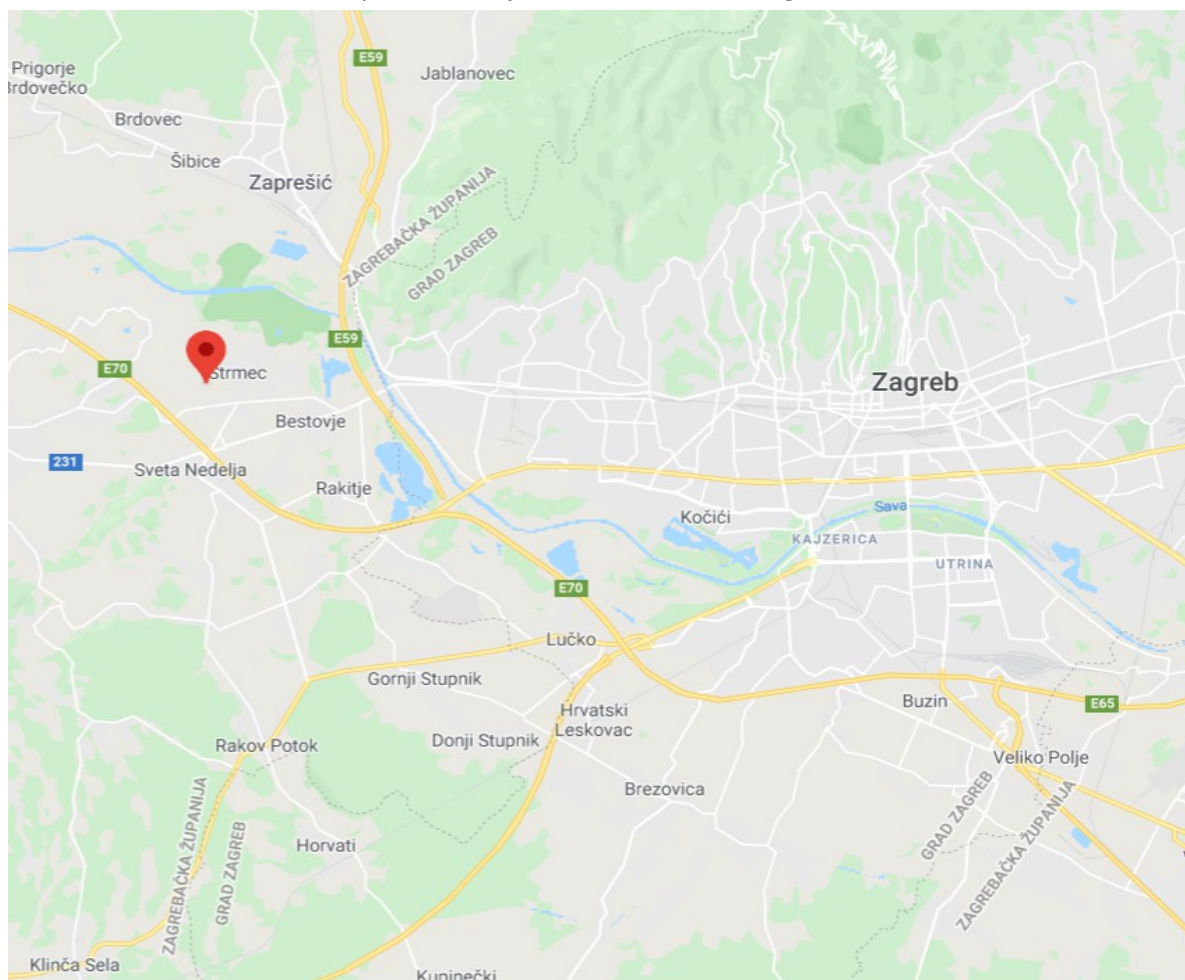
U Zagrebu, 18. svibnja 2020. godine

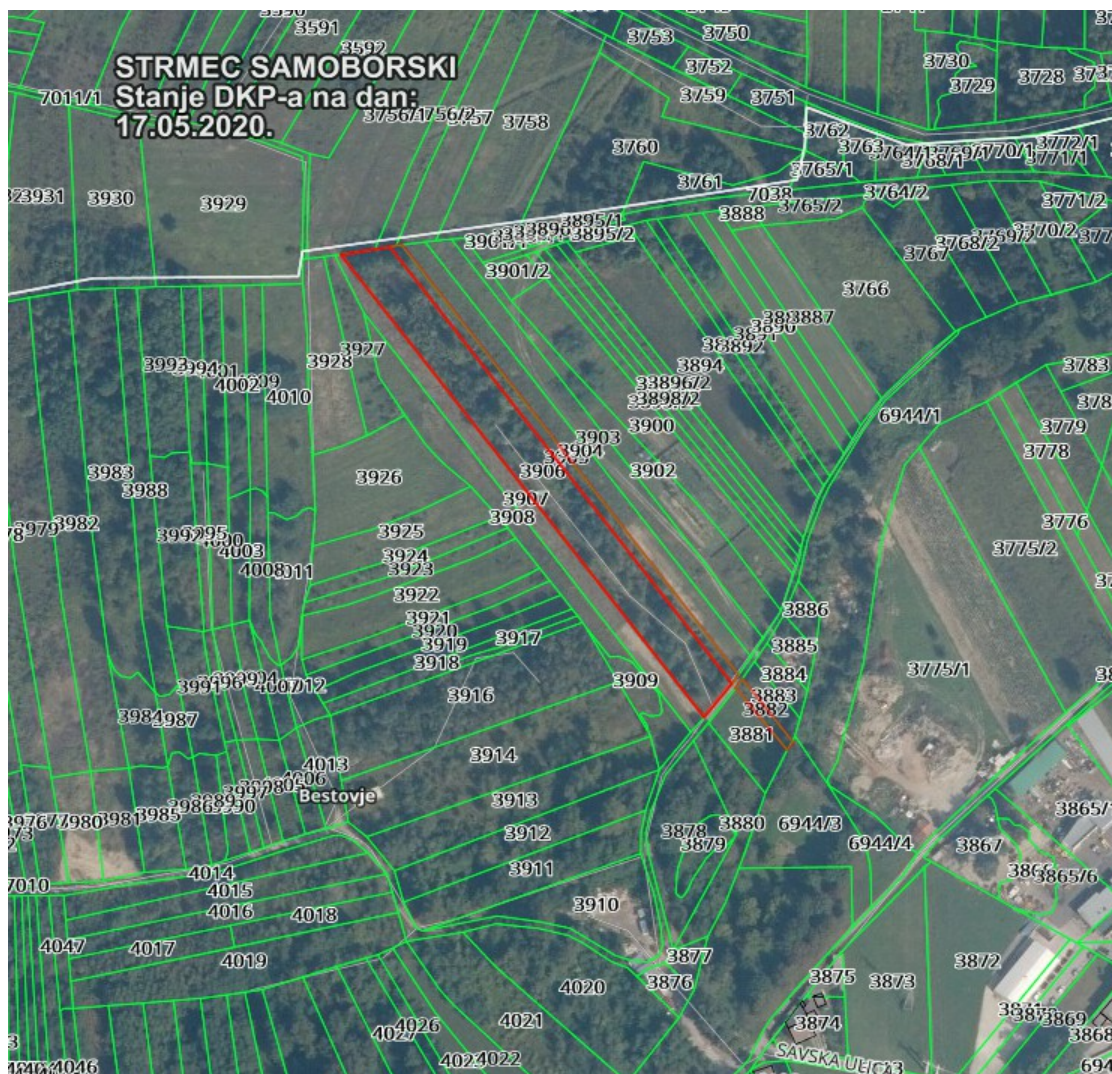
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Strmec Samoborski
----------	-------------------

-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br.2943 k.o. Strmec Samoborski upisane su zk.č.br. 3882 kao oranica Srbečka, površine 171 m², zk.č.br. 3905 kao oranica Srbečka, površine 1.272 m² i zk.č.br. 3906 kao oranica Stari Krč, površine 5.521 m², sveukupne površine 6.964 m².



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 17.05.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI

Broj ZK uložka: 2943

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29389/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	3882	ORANICA SRBEČKA			171	
2.	3905	ORANICA SRBEČKA			1272	
3.	3906	ORANICA STARI KRČ			5521	
		UKUPNO:			6964	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HM MONTAŽA D.O.O., ILICA 106, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 04.03.2013. broj Z-781/13 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-227/12 od 26. veljače 2013. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka na nekretnini stečajnog dužnika H.M.-Montaža d.o.o., Zagreb, Ilica 106, OIB: 29966667599.	ZABILJEŽBA

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 15.10.2009. broj Z-4273/09 Temeljem ovog rješenja od 09. listopada 2009. br. Ovr- 862/09 uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine upisane u A radi osiguranja tražbine u iznosu od 1.115.425,44 kn i to na ime glavnice iznos od 1.040.741,93 kn i na ime kamata 74.683,51 kn za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINANCIJA	1.115.425,44 KN	
2.2	uz zabilježbu ovršivosti tražbine		
4.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 325198, STRMEC SAMOBORSKI

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 2943

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 19.05.2014.g. pod brojem Z-1784/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE, OVR-1187/13 09.04.2014, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od: - 10.085,67 kn na ime troškova ovršnog postupka kod javnog bilježnika prema rješenje o ovrši posl. br. Ovr. 7007/2008, - u iznosu od 9.511,00 kn na ime troška ovršnog postupka vezano za promjenu sredstva ovrhe na predmetnim nekretninama, -u iznosu od 122.147,60 kn na ime zakonskih zateznih kamata koje teku na glavicu do isplate dana 02.04.2010. godine kao i na trošak ovršnog postupka do dana zaključenja ovog postupka 09. travnja 2014. godine, - u iznosu od 6.406,25 kuna na ime ukupnih ovršnih troškova u ovosudnom spisu, sve sa zateznom kamatom tekućom od 09. travnja 2014. godine pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: VIA D.O.O., OIB: 30151448619, ANTE STARČEVIĆA 2, 51000 RIJEKA	148.150,52 KN	
4.2	Zaprimljeno 19.05.2014.g. pod brojem Z-1784/2014 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 19.05.2014.g. pod brojem Z-1784/2014 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE, OVR-1187/13 09.04.2014, uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od: - 70.000,00 kuna sa zateznom kamatom tekućom od dana dospijeća svakog pojedinog računa i to: - na iznos od 5.462,45 kuna od dana 30. listopada 2006. godine, -na iznos od 990,94 kuna od dana 16. studenog 2006. godine, -na iznos od 8.652,86 kuna od dana 20. studenog 2006. godine, -na iznos od 17.341,71 kuna od dana 27. studenog 2006. godine, -na iznos od 3.203,71 kuna od dana 04. prosinca 2006. godine, -na iznos od 34.348,85 od dana 31. prosinca 2006. godine, po stopi od 15. % do 31. prosinca 2007. godine, a od dana 01. siječnja 2008. godine do 30. lipnja 2011. godine po stopi od 17 % godišnje, a od 01. srpnja 2011. godine do isplate po stopi od 15 %, - u iznosu od 2.574,20 kuna sa zateznim kamata tekućim od dana 27. studenog 2008. godine do 30. lipnja 2011. godine po stopi od 17 % godišnje, a od 01. srpnja 2011. godine do isplate po stopi od 15 %, - u iznosu od 1.220,00 kuna sa zateznom kamatom tekućom od dana 19. svibnja 2009. godine do 30. lipnja 2011. godine po stopi od 17 % godišnje, a od 01. srpnja 2011. godine do isplate po stopi od 15 %, - u iznosu od 1.250,00 kuna sa zateznom kamatom tekućom od 26. listopada 2012. godine do isplate po stopi od 15%, za korist: GOLUBOVEČKI KAMENOLOMI D.O.O., NOVI GOLUBOVEC 26, NOVI GOLUBOVEC 49252 MIHOVLJAN	75.044,20 KN	
5.2	Zaprimljeno 19.05.2014.g. pod brojem Z-1784/2014 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 5.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.05.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 3023 k.o. Strmec Samoborski je upisana k.č.br. 3882 kao Srbečka, oranica, površine 171 m², k.č.br. 3905 kao Srbečka, oranica, površine 1.272 m² i k.č.br. 3906 kao Stari Krč, oranica, površine 5.521 m², sveukupne površine 6.964 m².



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.05.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

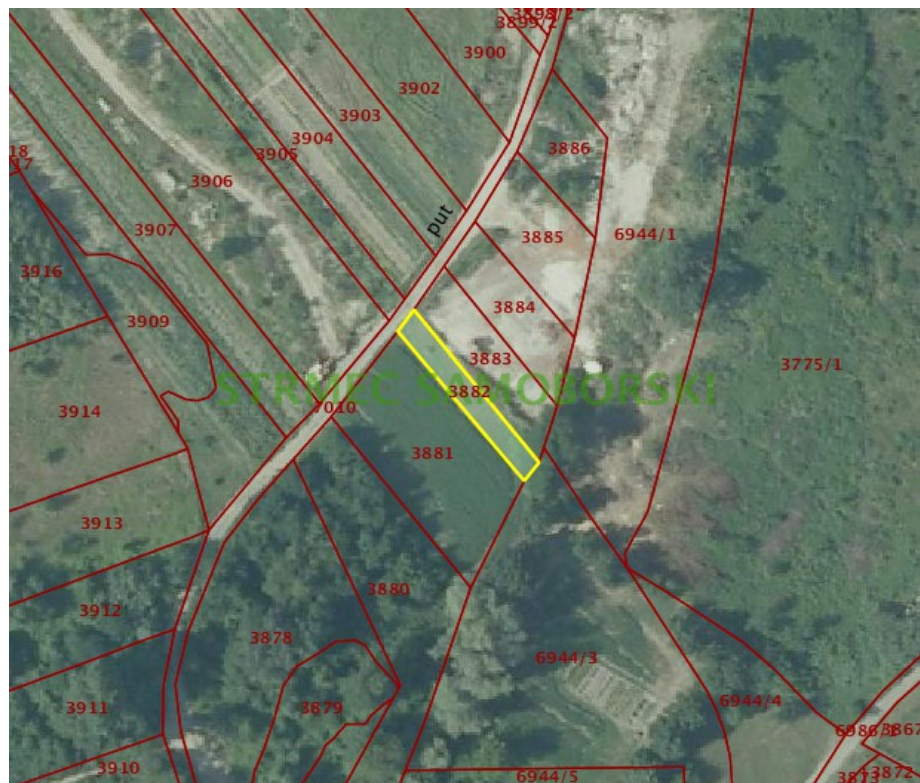
Katastarska općina: STRMEC SAMOBORSKI (Mbr. 325198)
Posjedovni list: 3023

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HM MONTAŽA D.O.O., ILICA 106, ZAGREB (VLASNIK)	

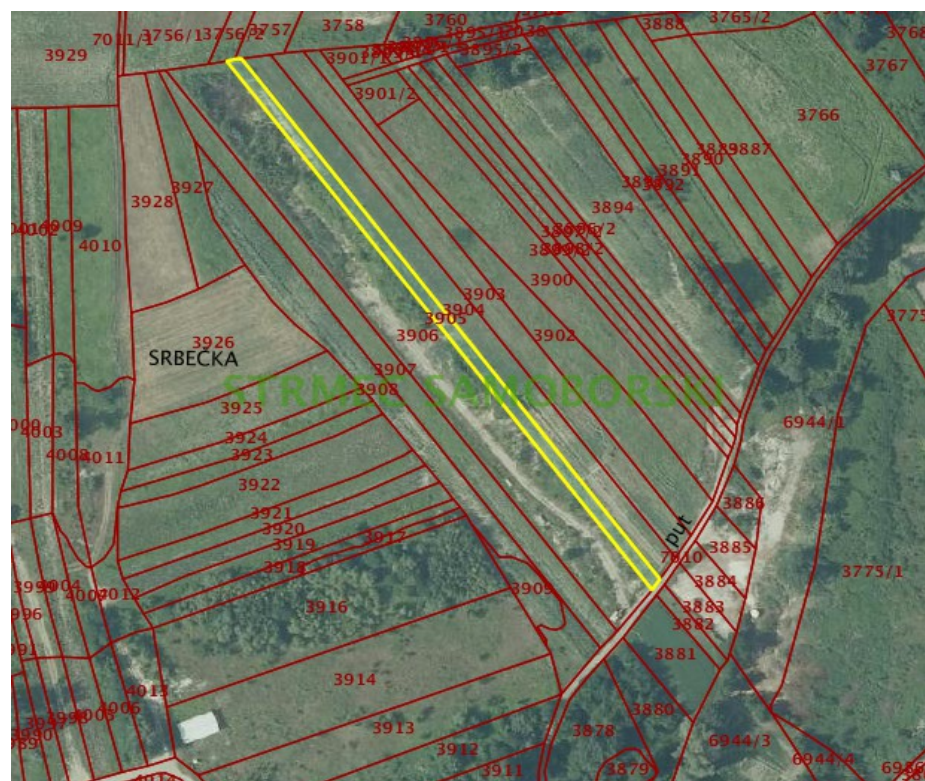
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3882	SRBEČKA	171	28		
			ORANICA	171			
		3905	SRBEČKA	1272	28		
			ORANICA	1272			
		3906	STARI KRČ	5521	28		
			ORANICA	5521			
Ukupna površina katastarskih čestica				6964			

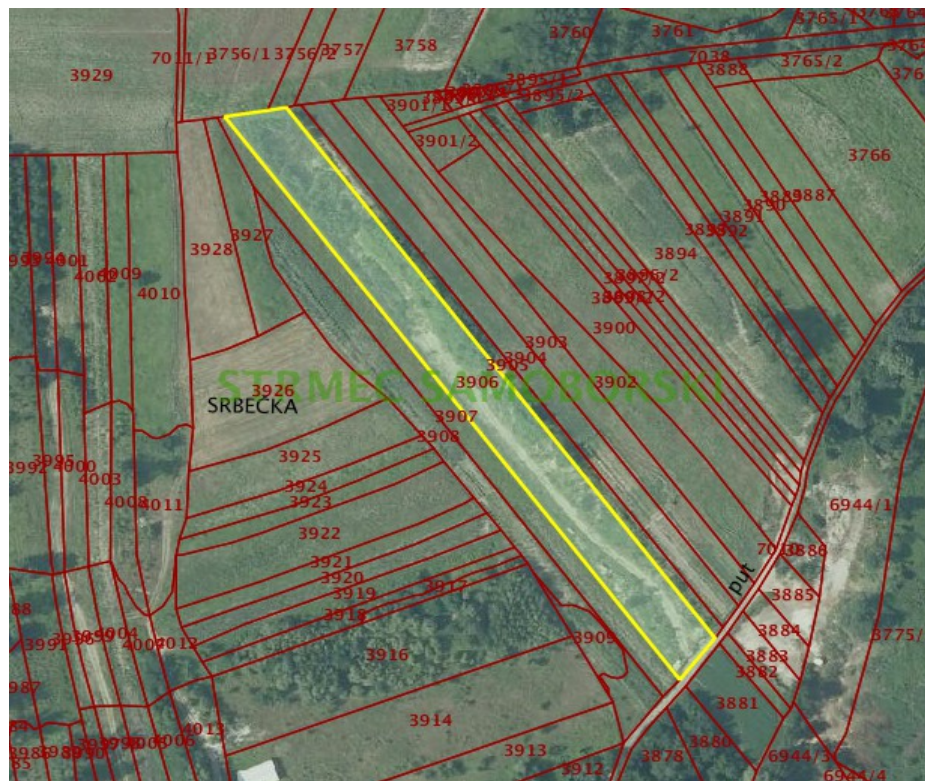
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



- grafički prikaz kč.br. 3882 k.o. Strmec Samoborski u katastarskom operatu -



- *grafički prikaz kč.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski u katastarskom operatu* -

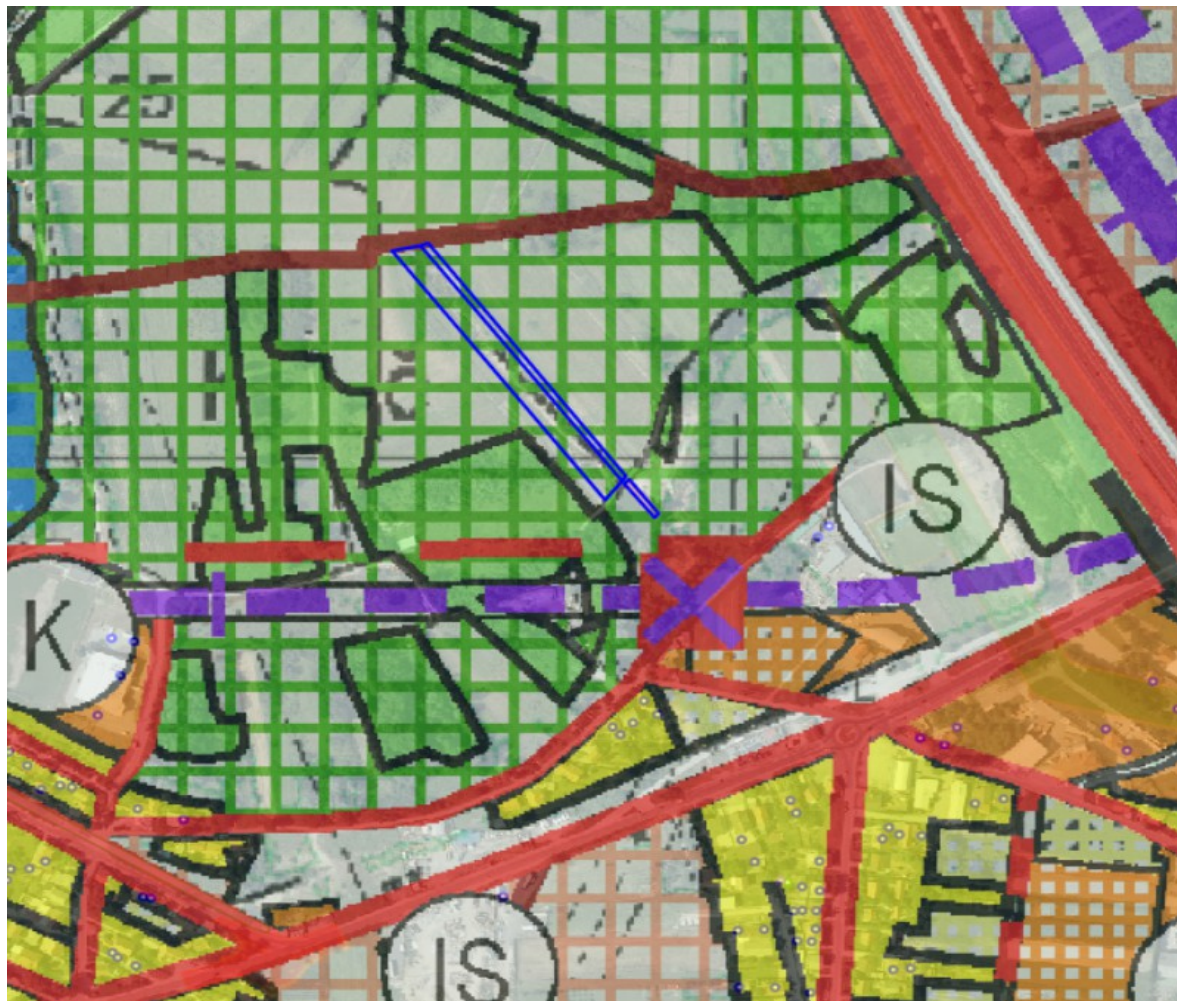


- grafički prikaz kč.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski u katastarskom operatu -

2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetne nekretnine se prema Prostornom planu uređenja Grada Sveta Nedelja (Glasnik Općine Sveta Nedelja broj 3/04, 4/04 (ispravak Odluke), Glasnik Grada Sveta Nedelja broj 3/05, 7/05, 7/05 (pročišćeni tekst), 4/06, 7/08 (ispravak Odluke), 8/10 (pročišćeni tekst), 8/11 (ispravak Odluke), 7/15, 10/15 (pročišćeni tekst), 7/18 i 8/18 (pročišćeni tekst)) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena u zoni **Športsko rekreacijska namjena (oznaka SR)**



- GUP Grada Zagreba -

S obzirom da zemljište ima športsku namjenu te da ne postoji dovoljan broj kupoprodaja u namjeni u kojoj je vrednovana nekretnina, a s obzirom na položaj i mikrolokacijske uvjete najusporedivija zemljišta su poljoprivredne namjene te će se na temelju te činjenice vrednovana zemljišta proučavati kao zemljišta poljoprivredne namjene.

2.3.2 POVRŠINA

Površina zemljišta preuzeta je iz zemljišnoknjižnih uložaka i prikazana je u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 3882 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	171,00
Zemljište zk.č.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	1.272,00
Zemljište zk.č.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	5.521,00

2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 04.03.2020. GODINE



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

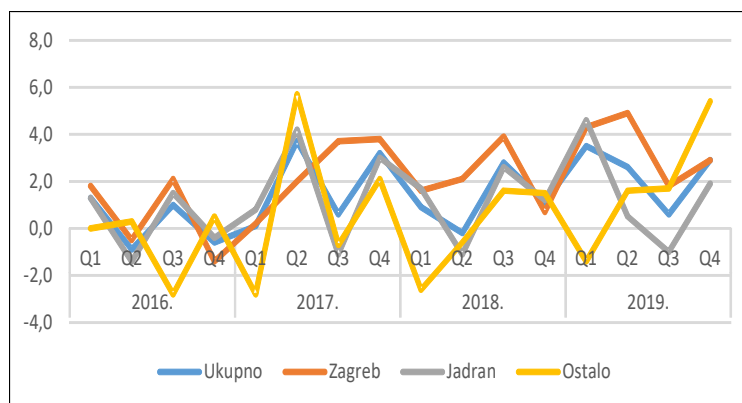
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

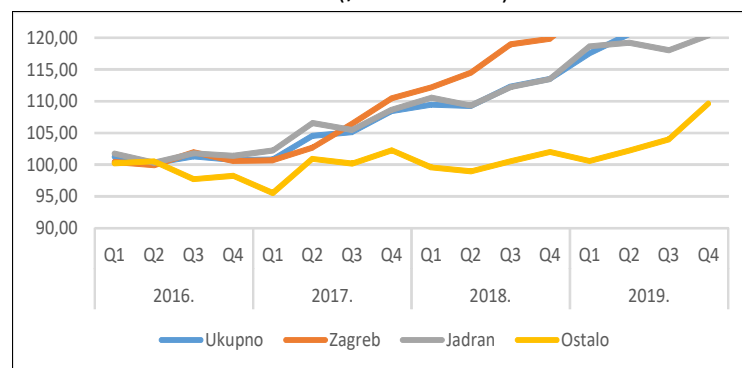
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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 zemljišta pribavljeni su od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena klasa: 365-01/20-03/03, urbroj: 238/1-18-11/1-20-02 nam je dostavljena od Republike Hrvatske, Zagrebačke županije, Upravnog odjela za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjeka za procjenu vrijednosti nekretnina.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zahtjeva/la: ŽARKO ŽELIKO (30655729391)

ID Izvataka: 18822

R. Br.	Vrsta Ugovora	Adresa	Vrsta Nekretnine	Zemljišna Knjiga		Katastar		Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	Ukupna površina iz z. ul.	Površina koja je u prometu	Cijena po površini (kv/m ²)	Cijena po površini (m ²)	Cijena po površini (m ²)	U cijenu ulazni	Pov	Datum sklapanja ugovora	Cijeloviti blok	Status Podatka
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19		
1	KP	„ZAPREŠČ	GZ	PODGORI E BISTRANS KO	2741/1	PODGORI E BISTRANS KO	2741/1	K2		2. kategorija	442,39	442,39	401,27	54,15		NE		04.10.2019	JABLANO VEC - TRGOVA ČKO	Proveden a evaluacija
2	KP	„ZAPREŠČ	GZ	PODGORI E BISTRANS KO	2823/3, 2823/6	PODGORI E BISTRANS KO	2823/6	K2		2. kategorija	496,34	496,34	401,27	54,15		NE		04.10.2019	JABLANO VEC - TRGOVA ČKO	Proveden a evaluacija

Stranica 1 od 4

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIKIJENT ISKORIŠTAVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA PLOŠTINA IZ ZK UL.	PLOŠTINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO PLOŠTINI (KN/m ²)	CIJENA PO PLOŠTINI (EUR/m ²)	UČINAK UČINAKA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
3	KP	, ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	338	ZAPREŠIĆ	338	I2		2. kategorija	5133	5133	610,76	81,63	NE	03.08.2018	STARI CENTAR - PROIZVO DNO 1	Proveden a evaluacija
4	KP	, ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	478/1	ZAPREŠIĆ	478/1	K2		2. kategorija	235	235	340,43	45,13	NE	15.11.2017	STARI CENTAR - POSLOVNO 2	Proveden a evaluacija
5	KP	, ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	997	ZAPREŠIĆ	997	K2		2. kategorija	1960	1960	25,51	3,40	NE	04.07.2017	CENTAR - POSLOVNO	Proveden a evaluacija
6	KP	, ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	995	ZAPREŠIĆ	995	K2		2. kategorija	886	886	253,95	33,86	NE	07.06.2017	CENTAR - POSLOVNO	Proveden a evaluacija

Stranica 2 od 4

Napomene:

R. BR.	KČ	NAPOMENA
1	k.č. 2741/1 k.o. PODGORJE BISTRANSKO	PPUG ZAPREŠKA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 10/05, 24/05 (ISPRAVAK), 15/07, SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠKA BROJ 1/07 (ISPRAVAK), 7/11, 2/14, 7/16 I 9/16 (PROČIŠĆENI TEKST), KIS MAX RIJE PROPIŠAN. predmet kupoprodaje su nekretnine na k.č.br. 2741/1, upisane u z.k. ul. 7166 k.o. Podgorje bistransko, put, površine 123 čhv, k.č.br. 2823/6 u naravi put, 107 čhv i k.č.br. 2823/6, put, površine 31 čhv, obje upisane u z.k.ul. 7294, k.o. podgorje bistransko, nekretnine su sličnih karakteristika te je plaćena jedinstvena cijena u iznosu od 377.000,00 kn/m2
2	k.č. 2823/6 k.o. PODGORJE BISTRANSKO	PREDMET KUPOPRODAJE SU NEKRETNOSTI NA K.Č.BR. 2741/1, UPISANE U ZK. UL. 7166 K.O. PODGORJE BISTRANSKO. NEKRETNOSTI SU Sličnih KARAKTERISTIKA TE JE PLAĆENA JEDINSTVENA CIJENA U IZNOSU OD 377.000,00 KN/M2 PUT, POKRIVŠINE 31 ČHV, OBJE UPISANE U ZK.UL. 7294, K.O. PODGORJE BISTRANSKO.
3	k.č. 338 k.o. ZAPREŠIĆ	UPLU radne zone Jug - Zaprešić (službene novine Grada Zagreba Broj 2/09) - KIS MAX 1,2
4	k.č. 478/1 k.o. ZAPREŠIĆ	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAPREŠKA SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠKA BROJ 5/08, 6/09 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/12, 7/16, 9/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/18 - KIS MAX 2,4
5	k.č. 997 k.o. ZAPREŠIĆ	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAPREŠKA SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠKA BROJ 5/08, 6/09 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/12, 7/16, 9/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/18 - KIS MAX 2,4
6	k.č. 995 k.o. ZAPREŠIĆ	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAPREŠKA SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠKA BROJ 5/08, 6/09 (ISPRAVAK ODLUKE), 6/12, 7/16, 9/16 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/18 - KIS MAX 2,4

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi K.Č. 349/2 K.O. ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ; K.Č. 348 K.O. ZAPREŠIĆ, ZAPREŠIĆ.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjelovitom bloku.
S osobnim podatcima iz ovoga izvodka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnom zakonu kojim 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 i izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 365-01/20-03/03

URBROJ: 238/1-18-11/1-20-02

IZVAODIO/IZDADILA:

ODOBRIO/ODOBRILO:



Stranica 3 od 4

ZAGREB, 29.1.2020.

ANDREJ KRILIN

Pojasnenja skraćenih naziva:

VISTA UKOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
 VISTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovno mjesto, OK – stambeni objekat (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP – IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP – NEIZGRAĐENO – 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 (akvakultura), 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 – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimske sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – POLJOPRIVREDNO tlo – osobito (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – 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 – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – upravnja, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – 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 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko 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

4.1.2 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom da su sve nekretnine iz Zbirke kupoprodajnih cijena sličnih karakteristika kao i vrednovane, sve se ostavljaju za daljnji proračun.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6904	STRMEC	6904	P1		4.2. KATEGORIJA	835,00	835,00	89,24	12,00	NE	25.11.2019.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6905	STRMEC	6905	P1		4.2. KATEGORIJA	1.442,00	1.442,00	48,54	6,57	NE	12.09.2019.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6860	STRMEC	6860	P1		4.1. KATEGORIJA	997,00	125,00	36,80	4,95	NE	19.12.2019.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6903	STRMEC	6903	P1		4.2. KATEGORIJA	922,00	922,00	74,00	9,96	NE	24.10.2019.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2562	STRMEC	2562	P1		4.2. KATEGORIJA	289,00	120,00	29,16	3,95	NE	24.07.2018.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2562	STRMEC	2562	P1		4.1. KATEGORIJA	289,00	48,00	29,16	3,95	NE	23.07.2018.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2637	STRMEC	2637	P1		4.2. KATEGORIJA	711,00	711,00	26,72	3,60	NE	25.01.2018.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5188	STRMEC	5188	P1		4.2. KATEGORIJA	1.390,00	1.042,00	75,43	10,00	NE	28.12.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	1820	STRMEC	1820	P1		4.1. KATEGORIJA	880,00	880,00	7,95	1,05	NE	28.11.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
10	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5163	STRMEC	5163	P1		4.2. KATEGORIJA	5.107,00	5.107,00	26,40	3,52	NE	06.10.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC	5862	STRMEC	5862	P1		4.2. KATEGORIJA	3.550,00	3.550,00	47,88	6,48	NE	14.08.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO	PROVEDENA

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
				SAMOBORSKI													VRIJEDNO OBRADIVO TLO	EVALUACIJA
12	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5158	STRMEC	5158	P1		4.2. KATEGORIJA	1.158,00	1.158,00	35,40	4,78	NE	05.06.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
13	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5157	STRMEC	5157	P1		4.2. KATEGORIJA	1.121,00	1.121,00	37,46	5,01	NE	22.08.2016.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
14	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC	5185	STRMEC	5185	P1		4.2. KATEGORIJA	673,00	673,00	111,14	14,86	NE	26.07.2016.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
15	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	4793	STRMEC	4793	P1		4.1. KATEGORIJA	388,00	388,00	23,20	3,09	NE	18.07.2016.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
16	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5853	STRMEC	5853	P1		4.2. KATEGORIJA	1.941,00	1.941,00	77,27	10,30	NE	19.09.2016.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
17	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2162	STRMEC	2162	P1		4.1. KATEGORIJA	1.353,00	1.353,00	13,30	1,76	NE	27.12.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA
18	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5147	STRMEC	5147	P1		4.2. KATEGORIJA	1.588,00	1.588,00	15,74	2,09	NE	10.11.2017.	SVETA NEDELJA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO	PROVEDENA EVALUACIJA

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m ²)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.												
1	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6904	STRMEC	6904	P1		4.2. KATEGORIJA	835,00	835,00	89,24	12,00	NE	25.11.2019.	109,64	109,64	89,24
2	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6905	STRMEC	6905	P1		4.2. KATEGORIJA	1.442,00	1.442,00	48,54	6,57	NE	12.09.2019.	103,98	109,64	51,18
3	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6860	STRMEC	6860	P1		4.1. KATEGORIJA	997,00	125,00	36,80	4,95	NE	19.12.2019.	109,64	109,64	36,80
4	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6903	STRMEC	6903	P1		4.2. KATEGORIJA	922,00	922,00	74,00	9,96	NE	24.10.2019.	109,64	109,64	74,00
5	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2562	STRMEC	2562	P1		4.2. KATEGORIJA	289,00	120,00	29,16	3,95	NE	24.07.2018.	100,51	109,64	31,81
6	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2562	STRMEC	2562	P1		4.1. KATEGORIJA	289,00	48,00	29,16	3,95	NE	23.07.2018.	100,51	109,64	31,81
7	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2637	STRMEC	2637	P1		4.2. KATEGORIJA	711,00	711,00	26,72	3,60	NE	25.01.2018.	99,57	109,64	29,42
8	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5188	STRMEC	5188	P1		4.2. KATEGORIJA	1.390,00	1.042,00	75,43	10,00	NE	28.12.2017.	102,26	109,64	80,87
9	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	1820	STRMEC	1820	P1		4.1. KATEGORIJA	880,00	880,00	7,95	1,05	NE	28.11.2017.	102,26	109,64	8,52
10	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5163	STRMEC	5163	P1		4.2. KATEGORIJA	5.107,00	5.107,00	26,40	3,52	NE	06.10.2017.	102,26	109,64	28,31

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m2)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.												
11	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5862	STRMEC	5862	P1		4.2. KATEGORIJA	3.550,00	3.550,00	47,88	6,48	NE	14.08.2017.	100,20	109,64	52,39
12	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5158	STRMEC	5158	P1		4.2. KATEGORIJA	1.158,00	1.158,00	35,40	4,78	NE	05.06.2017.	100,93	109,64	38,45
13	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5157	STRMEC	5157	P1		4.2. KATEGORIJA	1.121,00	1.121,00	37,46	5,01	NE	22.08.2016.	97,74	109,64	42,02
14	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC	5185	STRMEC	5185	P1		4.2. KATEGORIJA	673,00	673,00	111,14	14,86	NE	26.07.2016.	97,74	109,64	124,67
15	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	4793	STRMEC	4793	P1		4.1. KATEGORIJA	388,00	388,00	23,20	3,09	NE	18.07.2016.	97,74	109,64	26,02
16	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5853	STRMEC	5853	P1		4.2. KATEGORIJA	1.941,00	1.941,00	77,27	10,30	NE	19.09.2016.	97,74	109,64	86,68
17	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2162	STRMEC	2162	P1		4.1. KATEGORIJA	1.353,00	1.353,00	13,30	1,76	NE	27.12.2017.	102,26	109,64	14,26
18	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5147	STRMEC	5147	P1		4.2. KATEGORIJA	1.588,00	1.588,00	15,74	2,09	NE	10.11.2017.	102,26	109,64	16,88

4.1.4 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. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 4-10 i 14-18 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$ te su isključene iz daljnje proračuna.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m ²)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6904	STRMEC	6904	P1		4.2. KATEGORIJA	835,00	835,00	89,24	12,00	NE	25.11.2019.	89,24	86,07
2	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6905	STRMEC	6905	P1		4.2. KATEGORIJA	1.442,00	1.442,00	48,54	6,57	NE	12.09.2019.	51,18	6,72
3	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6860	STRMEC	6860	P1		4.1. KATEGORIJA	997,00	125,00	36,80	4,95	NE	19.12.2019.	36,80	-23,27
4	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6903	STRMEC	6903	P1		4.2. KATEGORIJA	922,00	922,00	74,00	9,96	NE	24.10.2019.	74,00	54,30
5	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2562	STRMEC	2562	P1		4.2. KATEGORIJA	289,00	120,00	29,16	3,95	NE	24.07.2018.	31,81	-33,68
6	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2562	STRMEC	2562	P1		4.1. KATEGORIJA	289,00	48,00	29,16	3,95	NE	23.07.2018.	31,81	-33,68
7	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2637	STRMEC	2637	P1		4.2. KATEGORIJA	711,00	711,00	26,72	3,60	NE	25.01.2018.	29,42	-38,65
8	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5188	STRMEC	5188	P1		4.2. KATEGORIJA	1.390,00	1.042,00	75,43	10,00	NE	28.12.2017.	80,87	68,63
9	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	1820	STRMEC	1820	P1		4.1. KATEGORIJA	880,00	880,00	7,95	1,05	NE	28.11.2017.	8,52	-82,23
10	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5163	STRMEC	5163	P1		4.2. KATEGORIJA	5.107,00	5.107,00	26,40	3,52	NE	06.10.2017.	28,31	-40,98
11	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5862	STRMEC	5862	P1		4.2. KATEGORIJA	3.550,00	3.550,00	47,88	6,48	NE	14.08.2017.	52,39	9,24
12	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5158	STRMEC	5158	P1		4.2. KATEGORIJA	1.158,00	1.158,00	35,40	4,78	NE	05.06.2017.	38,45	-19,82
13	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5157	STRMEC	5157	P1		4.2. KATEGORIJA	1.121,00	1.121,00	37,46	5,01	NE	22.08.2016.	42,02	-12,38
14	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC	5185	STRMEC	5185	P1		4.2. KATEGORIJA	673,00	673,00	111,14	14,86	NE	26.07.2016.	124,67	159,95
15	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	4793	STRMEC	4793	P1		4.1. KATEGORIJA	388,00	388,00	23,20	3,09	NE	18.07.2016.	26,02	-45,74
16	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5853	STRMEC	5853	P1		4.2. KATEGORIJA	1.941,00	1.941,00	77,27	10,30	NE	19.09.2016.	86,68	80,73

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORIŠTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
17	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	2162	STRMEC	2162	P1		4.1. KATEGORIJA	1.353,00	1.353,00	13,30	1,76	NE	27.12.2017.	14,26	-70,27
18	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5147	STRMEC	5147	P1		4.2. KATEGORIJA	1.588,00	1.588,00	15,74	2,09	NE	10.11.2017.	16,88	-64,81
PROSJEK:																	47,96	

4.1.5 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		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
2	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6905	STRMEC	6905	P1		4.2. KATEGORIJA	1.442,00	1.442,00	48,54	6,57	NE	12.09.2019.	51,18	15,88
3	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	6860	STRMEC	6860	P1		4.1. KATEGORIJA	997,00	125,00	36,80	4,95	NE	19.12.2019.	36,80	-16,69
11	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5862	STRMEC	5862	P1		4.2. KATEGORIJA	3.550,00	3.550,00	47,88	6,48	NE	14.08.2017.	52,39	18,61
12	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5158	STRMEC	5158	P1		4.2. KATEGORIJA	1.158,00	1.158,00	35,40	4,78	NE	05.06.2017.	38,45	-12,94
13	KP	SVETA NEDELJA	PZ	STRMEC SAMOBORSKI	5157	STRMEC	5157	P1		4.2. KATEGORIJA	1.121,00	1.121,00	37,46	5,01	NE	22.08.2016.	42,02	-4,87
PROSJEK:																	44,17	

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **44,17 kn/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)
Zemljište zk.č.br. 3882 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	171,00	44,17	7.553,07
Zemljište zk.č.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	1.272,00	44,17	56.184,24
Zemljište zk.č.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	5.521,00	44,17	243.862,57

5 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. 3882 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	171,00	44,17	7.553,07
Zemljište zk.č.br. 3905 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	1.272,00	44,17	56.184,24
Zemljište zk.č.br. 3906 k.o. Strmec Samoborski upisano u zk.ul.br. 2943 k.o. Strmec Samoborski	5.521,00	44,17	243.862,57
UKUPNO:			307.599,88

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, 18. svibnja 2020. godine