

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina	
INTERNA OZNAKA	043/2020/AMB	
NEKRETNINE:	<ul style="list-style-type: none">- zemljište zk.č.br. 348 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Zaprešić- zemljište zk.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2807 k.o. Zaprešić	
NARUČITELJ	H.M. Montaža d.o.o, Ilica 106, Zagreb	
DATUM	20.02.2020	
UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	1.510.461 kn	203.019 €

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.....	9
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	11
2.3.2 Površina.....	12
2.3.3 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 19.02.2020. 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.....	23
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	24
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	25
5 Rekapitulacija.....	27

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina: - zemljište zk.č.br. 348 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Zaprešić - zemljište zk.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2807 k.o. Zaprešić
Naručitelj:	H.M. Montaža d.o.o, Ilica 106, Zagreb
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 348 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Zaprešić - zemljište zk.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2807 k.o. Zaprešić
Dan pregleda:	19.02.2020.
Dan kakvoće:	19.02.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	20.02.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	1.510.461 kn	ili	203.019 €
---	--------------	-----	-----------

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, 20. veljače 2020. godine

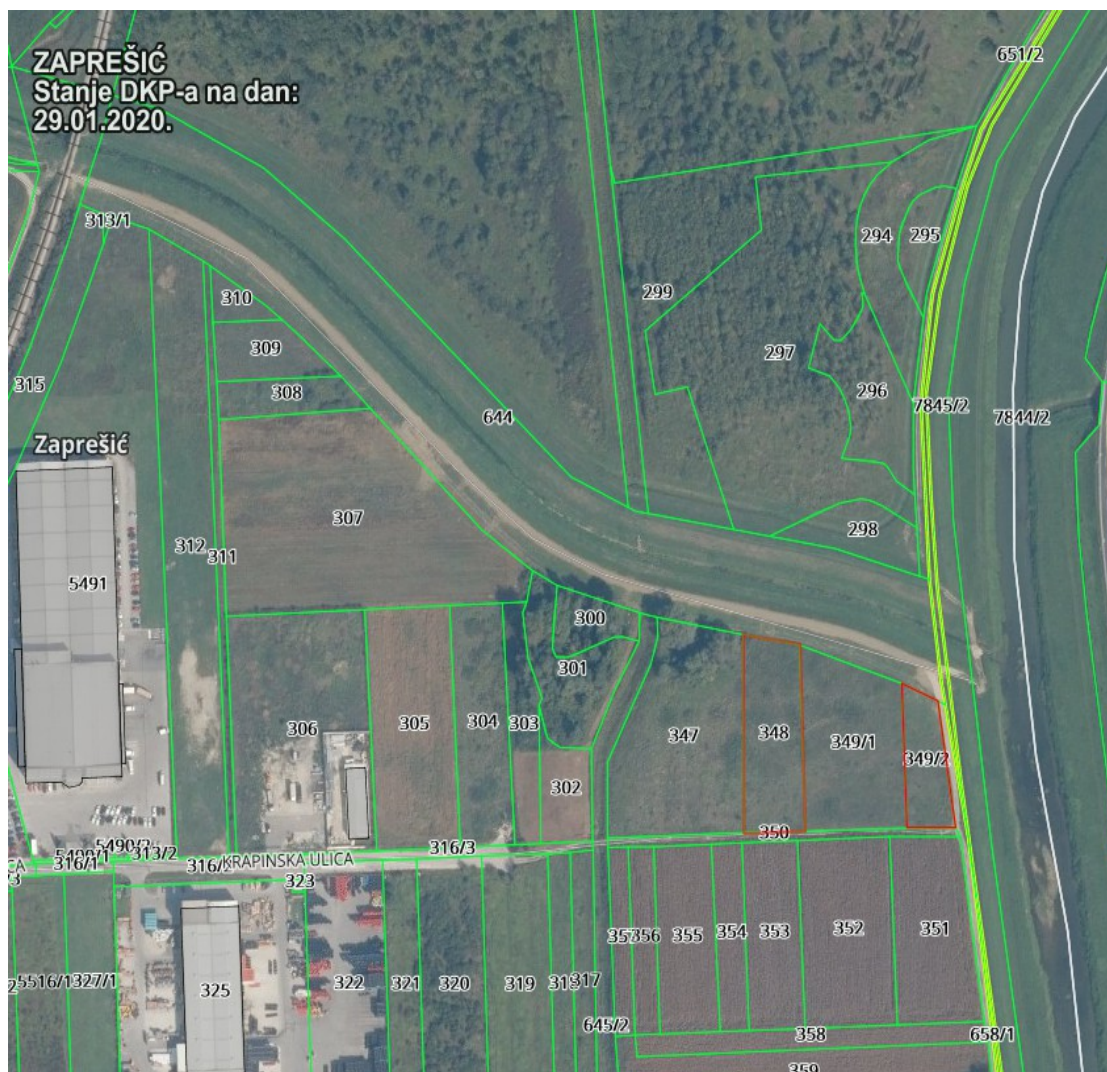
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Zaprešić
----------	----------

-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 2488 zk.o. Zaprešić je upisana zk.č.br. 348 kao Livada Luska, ukupne površine 2.912 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27949/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2488

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	348	LIVADA LUSKA			2912	Pripis iz uložka 2070
		UKUPNO:			2912	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
	H.M.MONTAŽA D.O.O., ZAGREB, ILICA BR.106	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.03.2013. broj Z-934/13	ZABILJEŽBA
	Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu 66 St-227/12 od 26. veljače 2013. g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom H.M. Montaža d.o.o. Zagreb, Ilica 106, MBS:080053212, OIB: 29966667599 u A I (jedan).	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
I.			
1.1	Zaprimljeno 06.10.2009. broj Z-3948/09	1.115.425,44 KN	"SPOREDNA HIPOTEKA"
	Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zaprešiću, br.Ovr-812/09-2 od 05. listopada 2009., uknjižuje se prisilno zasnivanje založnog prava na nekretninama u AI (jedan), radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od =1.115.425,44 kn, i to na ime glavnice iznos od =1.040.741,93 kn i na ime kamata iznos od =74.683,51 kn, kao "SPOREDNA HIPOTEKA", a kao nositelj tog prava upisuje se:		
	REPUBLIKA HRVATSKA		
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod C rbr.1.1.		ZABILJEŽBA
1.3	Zabilježuje se da je "glavna hipoteka" upisana u zk.ul.2807 ove k.o.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2020.

U zk.ul.br. 2807 zk.o. Zaprešić je upisana zk.č.br. 349/2 kao Livada, ukupne površine 1.454 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27949/2016
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2807

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	349/2	LIVADA			1454	
		UKUPNO:			1454	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 H.M.MONTAŽA D.O.O., ZAGREB, ILICA BR.106	
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 04.03.2013. broj Z-934/13 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu 66 St-227/12 od 26. veljače 2013. g. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom H.M. Montaža d.o.o. Zagreb, Ilica 106, MBS:080053212, OIB: 29966667599 u A I (jedan).	ZABILJEŽBA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 06.10.2009. broj Z-3948/09 Temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zaprešiću, br.Ovr-812/09-2 od 05. listopada 2009., uknjižuje se prisilno zasnivanje založnog prava na nekretninama u AI (jedan), radi osiguranja novčane tražbine u ukupnom iznosu od =1.115.425,44 kn, i to na ime glavnice iznos od =1.040.741,93 kn i na ime kamata iznos od =74.683,51 kn, kao "GLAVNA HIPOTEKA", a kao nositelj tog prava upisuje se: REPUBLIKA HRVATSKA	1.115.425,44 KN	"GLAVNA HIPOTEKA"
1.2	Zabilježuje se ovršivost tražbine opisane pod C rbr.1.1.		ZABILJEŽBA
1.3	Zabilježuje se da je "sporedna hipoteka" upisana u zk.ul.2488 ove k.o.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.01.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list br. 5084 k.o. Zaprešić je upisana k.č.br. 348 k.o. Zaprešić kao livada, Luska, površine, ukupne površine 2.912 m² i k.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić kao livada Luska, površine 1.454 m², sveukupne površine 4.366 m².



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.01.2020. 00:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ZAPREŠIĆ (Mbr. 335762)

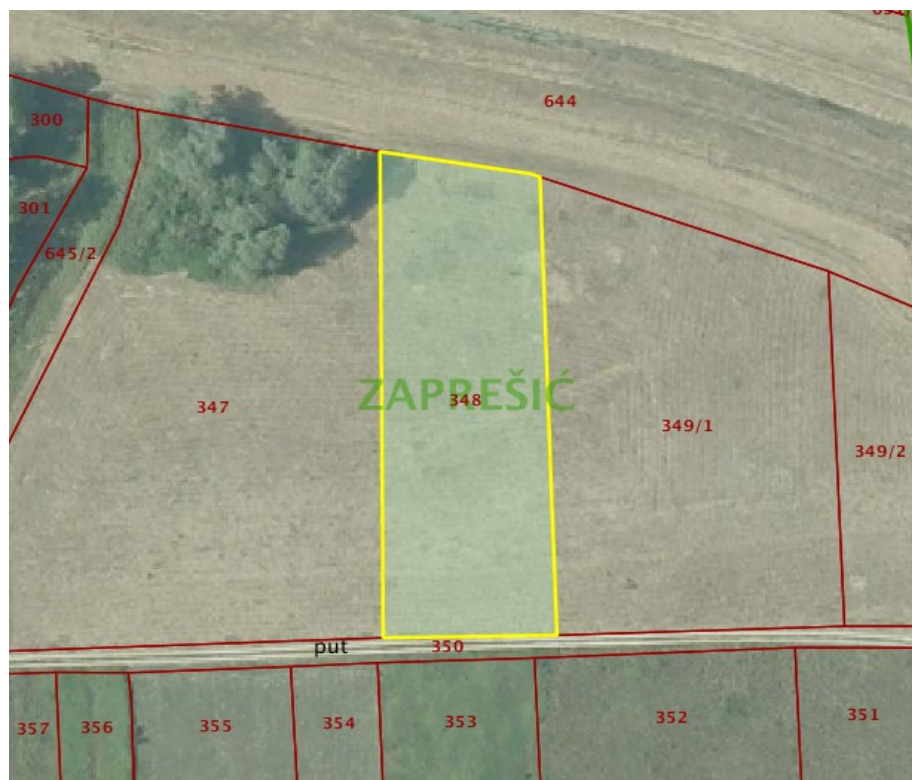
Posjedovni list: 5084

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	H.M. 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
		348	LUSKA	2912	13		
			LIVADA	2912			
		349/2	LUSKA	1454	13		
			LIVADA	1454			
Ukupna površina katastarskih čestica				4366			

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



- grafički prikaz kč.br. 348 k.o. Zaprešić u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 349/2 k.o. Zaprešić u katastarskom operatu -

2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetne nekretnine se prema Prostornom planu uređenja Grada Zaprešića (IV. Izmjene i dopune prostornog plana uređenja grada Zaprešića, Službene novine Grada Zaprešića br. 4/15) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena u zoni **Poslovno proizvodna namjena (oznaka K-I)**, i **neuređeni neizgrađeni dio građevinskog područja (oznaka okomite linije)**



- GUP Grada Zagreba -

2.3.2 POVRŠINA

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 348 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Zaprešić	2.912,00
Zemljište zk.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2807 k.o. Zaprešić	1.454,00

2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 19.02.2020. GODINE



3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

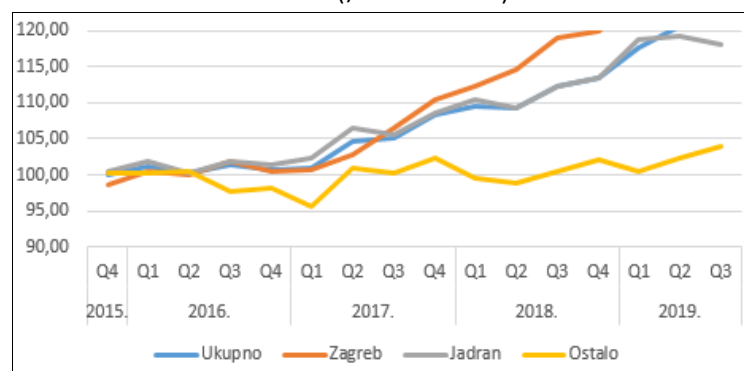
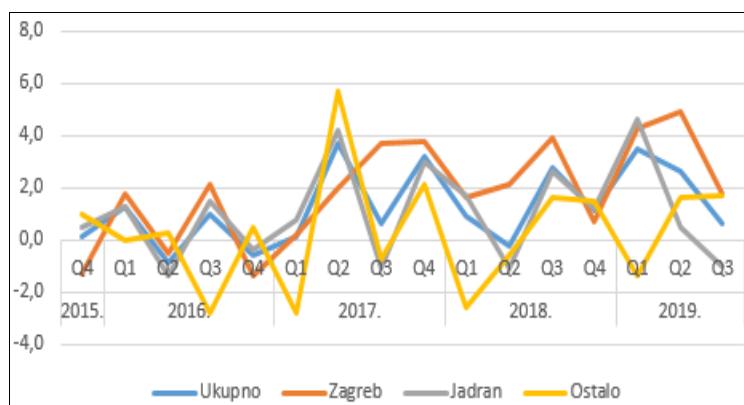
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 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
2015.	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
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



* 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

Zahtjevo/lar: ŽARKO ŽELIKO (30655729391)

ID Izvataka: 18822

R. Br.	Vrsta Ugovora	Adresa	Vrsta Nekretnine	Zemljišna Knjiga		Katastar		Namjena	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	Ukupna površina iz ZK, m ²	Površina koja je u prometu, m ²	Cijena po površini (m ²), (m ² /m ²)	Cijena po površini (m ²), (m ² /m ²)	U cijenu ulazni	Datum sklapanja ugovora	Cijeloviti blok	Status Podataka
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	KP	„ZAPREŠIĆ	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	„ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORI E BISTRANS KO	2823/5, 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 (KM/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 - PROIZVOĐNO 1	Provedena 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	Provedena evaluacija
5	KP	, ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	997	ZAPREŠIĆ	997	K2		2. kategorija	1960	1960	25,51	3,40	NE	04.07.2017	CENTAR - POSLOVNO	Provedena evaluacija
6	KP	, ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	995	ZAPREŠIĆ	995	K2		2. kategorija	886	886	253,95	33,86	NE	07.06.2017	CENTAR - POSLOVNO	Provedena evaluacija

Stranica 2 od 4

Napomene:

R. BR.	KČ	NAPOMENA
1	k.č. 2741/1 k.o. PODGORJE BISTRANSKO	PPUG ZAPREŠĆA GLASNIK ZAGREBAČKE ŽUPANIJE BROJ 10/05, 24/05 (ISPRAVAK), 15/07, SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠĆA 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, 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. ZAPREŠĆ	UPLU radne zone Jug - Zaprešć (službene novine Grada Zagreba Broj 2/09) - KIS MAX 1,2
4	k.č. 478/1 k.o. ZAPREŠĆ	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAPREŠĆA SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠĆA 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. ZAPREŠĆ	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAPREŠĆA SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠĆA 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. ZAPREŠĆ	GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAPREŠĆA SLUŽBENE NOVINE GRADA ZAPREŠĆA 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. ZAPREŠĆ, ZAPREŠĆ, K.č. 348 K.O. ZAPREŠĆ, ZAPREŠĆ.
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 – parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (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 – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – 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

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojem 3 i 5 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja višestruko odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA (KN/m2)	CIJENA (EUR/m2)	URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	K2		2. kategorija	44.239,00	442,39	401,27	54,15	NE	04.10.2019	JABLANOVEC - TRGOVAČKO	Provedena evaluacija
2	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2823/3, 2823/6	PODGORJE BISTRANSKO	2823/6	K2		2. kategorija	496,34	496,34	401,27	54,15	NE	04.10.2019	JABLANOVEC - TRGOVAČKO	Provedena evaluacija
3	KP	ZAPREŠIĆ	G2	ZAPREŠIĆ	338	ZAPREŠIĆ	338	K2		2. kategorija	5.133,00	5.133,00	610,76	82,63	NE	03.08.2018	STARI CENTAR - PROIZVODNO 1	Provedena evaluacija
4	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	478/1	ZAPREŠIĆ	478/1	K2		2. kategorija	235,00	235,00	340,43	45,13	NE	15.11.2017	STARI CENTAR - PROIZVODNO 2	Provedena evaluacija
5	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	997	ZAPREŠIĆ	997	K2		2. kategorija	1.960,00	1.960,00	25,51	3,40	NE	04.07.2017	CENTAR - POSLOVNO	Provedena evaluacija
6	KP	ZAPREŠIĆ	G2	ZAPREŠIĆ	995	ZAPREŠIĆ	995	K2		2. kategorija	886,00	836,00	253,95	33,86	NE	07.06.2017	CENTAR - POSLOVNO	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	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA (KN/m2)	CIJENA (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCIJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m2)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.										
1	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	K2	2. kategorija	44.239,00	442,39	401,27	54,15	04.10.2019	103,98	103,98	401,27
2	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2823/3, 2823/6	PODGORJE BISTRANSKO	2823/6	K2	2. kategorija	496,34	496,34	401,27	54,15	04.10.2019	103,98	103,98	401,27
4	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	478/1	ZAPREŠIĆ	478/1	K2	2. kategorija	235,00	235,00	340,43	45,13	15.11.2017	103,98	102,26	334,80
6	KP	ZAPREŠIĆ	G2	ZAPREŠIĆ	995	ZAPREŠIĆ	995	K2	2. kategorija	886,00	836,00	253,95	33,86	07.06.2017	103,98	100,93	246,50

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. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m ²)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m ²)	CIJENA (KN/m ²)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	K2	2. kategorija	44.239,00	442,39	401,27	54,15	04.10.2019	401,27	15,99
2	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2823/3, 2823/6	PODGORJE BISTRANSKO	2823/6	K2	2. kategorija	496,34	496,34	401,27	54,15	04.10.2019	401,27	15,99
4	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	478/1	ZAPREŠIĆ	478/1	K2	2. kategorija	235,00	235,00	340,43	45,13	15.11.2017	334,80	-3,23
6	KP	ZAPREŠIĆ	G2	ZAPREŠIĆ	995	ZAPREŠIĆ	995	K2	2. kategorija	886,00	836,00	253,95	33,86	07.06.2017	246,50	-28,75
PROSJEK:															345,96	

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	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK.UL (m2)	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU (m2)	CIJENA (KN/m2)	CIJENA (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m2)
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.								
1	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	PODGORJE BISTRANSKO	2741/1	K2	2. kategorija	44.239,00	442,39	401,27	54,15	04.10.2019	401,27
2	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	PODGORJE BISTRANSKO	2823/3, 2823/6	PODGORJE BISTRANSKO	2823/6	K2	2. kategorija	496,34	496,34	401,27	54,15	04.10.2019	401,27
4	KP	ZAPREŠIĆ	GZ	ZAPREŠIĆ	478/1	ZAPREŠIĆ	478/1	K2	2. kategorija	235,00	235,00	340,43	45,13	15.11.2017	334,80
6	KP	ZAPREŠIĆ	G2	ZAPREŠIĆ	995	ZAPREŠIĆ	995	K2	2. kategorija	886,00	836,00	253,95	33,86	07.06.2017	246,50
PROSJEK:															345,96

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **345,96 kn/m²**, odnosno **46,50 €/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)
Zemljište zk.č.br. 348 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Zaprešić	2.912,00	345,96	46,50	1.007.435,52	135.408,00
Zemljište zk.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2807 k.o. Zaprešić	1.454,00	345,96	46,50	503.025,84	67.611,00

Tečaj: 1 € = 7,44 kn

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)	JEDINIČNA CIJENA (€/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (€)
Zemljište zk.č.br. 348 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2488 k.o. Zaprešić	2.912,00	345,96	46,50	1.007.435,52	135.408,00
Zemljište zk.č.br. 349/2 k.o. Zaprešić upisano u zk.ul.br. 2807 k.o. Zaprešić	1.454,00	345,96	46,50	503.025,84	67.611,00
UKUPNO:				1.510.461,36	203.019,00

Tečaj: 1 € = 7,44 kn

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, 20. veljače 2020. godine