

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina:
**zk.č.br 3183 i 3185, upisana u zk.ul.br. 1191, k.o. Popovača,
oranice, Popovača**

Naručitelj:
TIM POPOVAČA d.o.o. u stečaju.
Ulica braće Weiss 68, 44317 Popovača
OIB 63264527723

Tržišna vrijednost:
zk.č.br 3183: **23.100,00 €**
zk.č.br 3185: **6.770,00 €**

Dan vrednovanja:
21. listopada 2024. g.

Oznaka elaborata:
24-10-03

Procjenitelj:
Tomislav Trputac dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

direktor

Zagreb, 21. listopada 2024. godine

S A D R Ž A J :

1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	2
2.	IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	3
3.	ZADATAK I SVRHA PROCJENE	4
4.	LOKACIJA	4
5.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA	6
5.1	E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	6
5.2	OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINA	7
5.3	POVRŠINA NEKRETNINA	7
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	8
6.1.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	8
6.2.	IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM	8
6.3.	DAN VREDNOVANJA.....	9
6.4.	DAN KAKVOĆE.....	9
6.5.	UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE	9
6.6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE)	14
6.7.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE).....	19
6.8.	IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	22
7.	ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE	23
8.	PRILOG A - FOTOGRAFIJE.....	24
9.	PRILOG B - DOKUMENTACIJA	25
	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	
	RJEŠENJE O OVLAŠTENJU TVRTKE ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	
	E-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	
	E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
5. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
6. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
7. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
8. Uhlir Ž., Majčica B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
9. Zbornik radova (2004), Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
10. Državni zavod za statistiku (2024), publikacija CIJ-2024-2-1/2, indeksi cijena stambenih objekata – Ostalo
11. Državni zavod za statistiku (2022), publikacije POLJ-2022-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta u 2021. godini
12. Državni zavod za statistiku (2023), publikacije POLJ-2023-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta u 2022. godini
13. Državni zavod za statistiku (2024), publikacije POLJ-2024-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta u 2023. godini
14. Podaci s Portala e-Nekretnine (2024), preglednik službenih stranica ISPU-a, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi ovog nalaza i mišljenja nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 21. listopada 2024. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

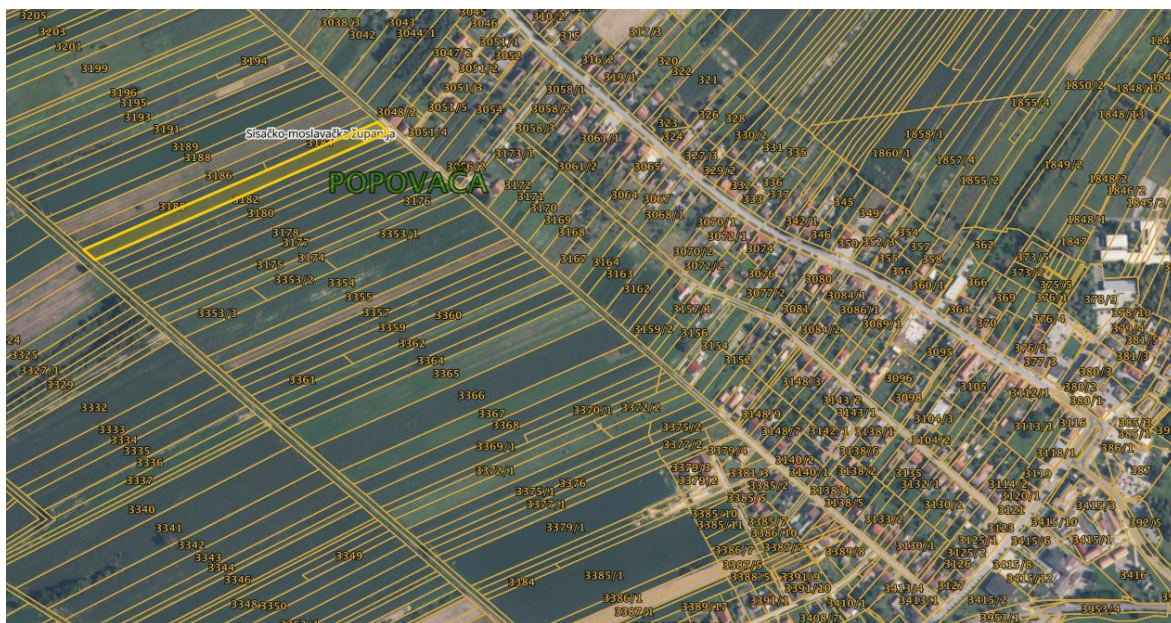
Naručitelj, trgovačko društvo TIM POPOVAČA d.o.o. u stečaju, sa sjedištem u Popovači, Ulica braće Weiss 68, je zatražilo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u Popovači, u svrhu provođenja stečajnog postupka.

Predmetne nekretnine su upisane u zk.ul.br. 1191, k.o. Popovača, kao zk.č.br. 3183, Oranica u Hrastini, i zk.č.br. 3185, Oranica u Hrastini. Zemljišnoknjižnoj čestici broj 3183, k.o. Popovača, odgovara katastarska čestica broj 3183, upisana u p.l.br. 2251, k.o. Popovača., a zemljišnoknjižnoj čestici broj 3185, k.o. Popovača, odgovara katastarska čestica broj 3185, upisana u p.l.br. 2251, k.o. Popovača.

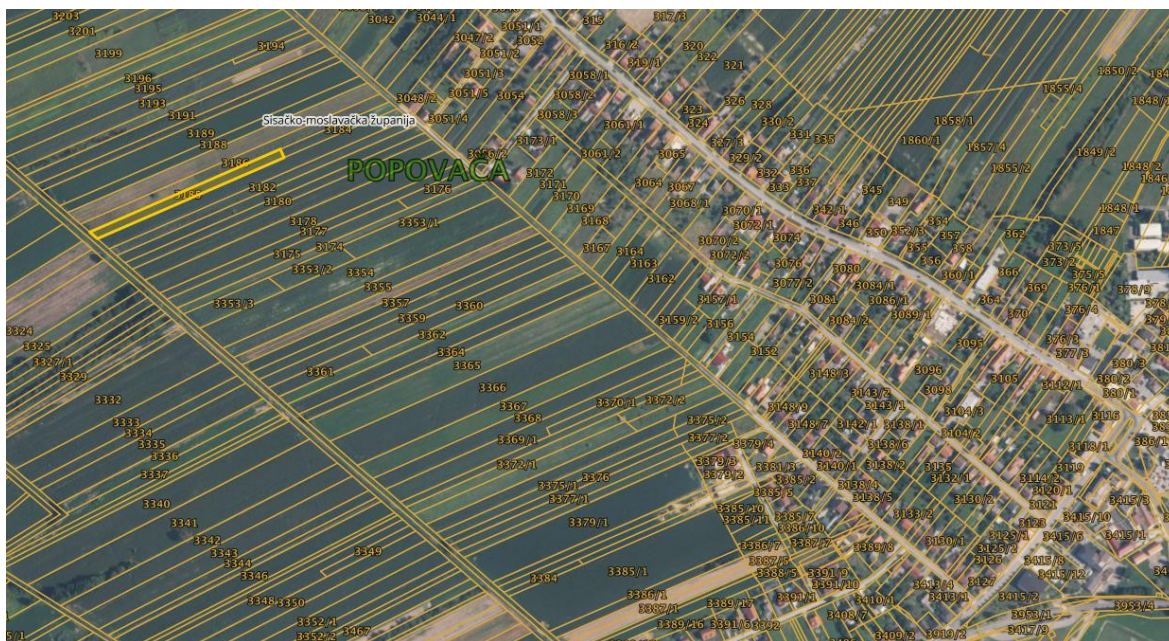
Predmetne nekretnine su u naravi oranice.

4. LOKACIJA

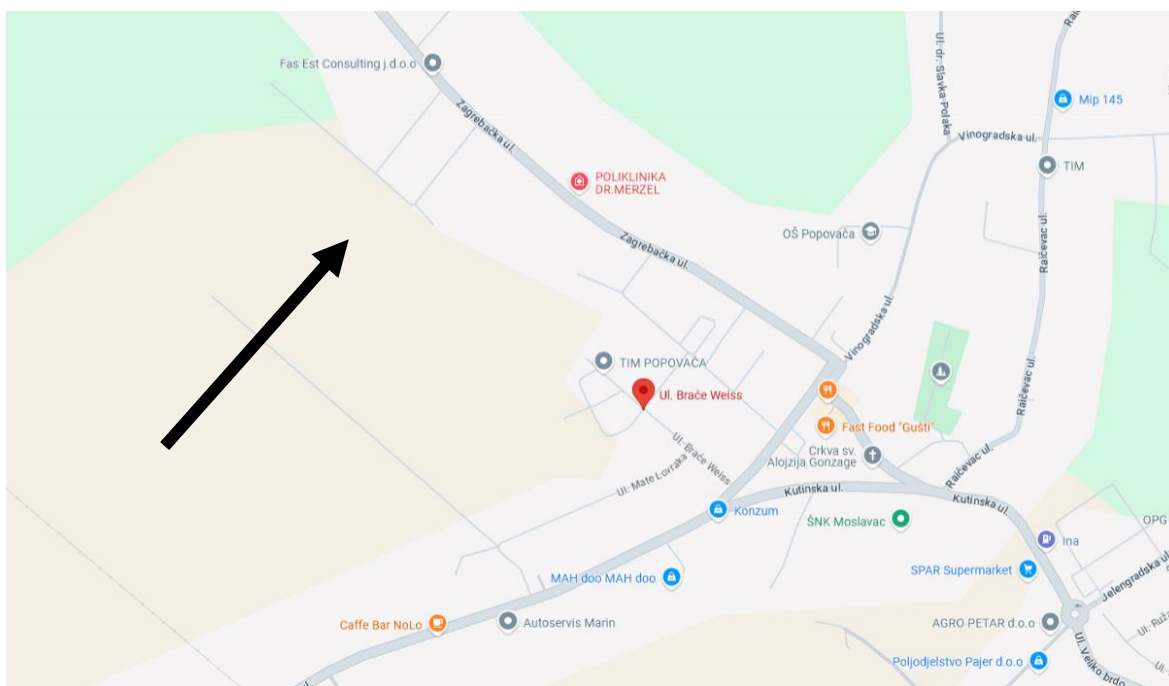
Predmetne nekretnine se nalaze u Ulici braće Weiss u Popovači, Sisačko-moslavačka županija.



Prikaz lokacije zk.č.br. 3183 na DOF-u



Prikaz lokacije zk.č.br. 3185 na DOF-u



Prikaz lokacije na Google karti

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

5.1 E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 21.10.2024. 10:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316270, POPOVAČA

Broj ZK uložka: 1191

Broj zadnjeg dnevnika: Z-548/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3183	ORANICA U HRASTINI			7393	
2.	3185	ORANICA U HRASTINI			2955	
		UKUPNO:			10348	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIM POPOVAČA D.O.O, POPOVAČA, BRAĆE WEISS 68	
1.2	Zaprimljeno 31.01.2023.g. pod brojem Z-548/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-1360/2021 27.01.2023	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-5595/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-678/2019 24.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 24.940,80 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 6. prosinca 2019. pa sve do namirenja predlagatelja osiguranja u cijelosti po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, obračunate zakonske zatezne kamate 2.093,65 kn na dan 5. prosinca 2019. za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	24.940,80 KN	
4.2	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-5595/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, OVOSUDNO RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-678/2019 24.12.2019		na 4.1

5.2 OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINA

Predmetna zemljišta su ravna, vrlo izduženog oblika.

Dimenzija zk.č.br. 3183 je oko 19 x 410 m.

Dimenzija zk.č.br. 3185 je oko 11,5 x 260 m.

Zemljište zk.č.br. 3183 ima direktan prilaz s asfaltiranog dijela Ulice braće Weiss.

Zemljište zk.č.br. 3185 ima indirektan prilaz s neasfaltiranog dijela Ulice braće Weiss, preko susjedne zk.č.br. 3184, istog vlasnika.

5.3 POVRŠINA NEKRETNINA

Površina zemljišta zk.č.br. 3183 iznosi 7393 m².

Površina zemljišta zk.č.br. 3185 iznosi 2955 m².

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je i kretanje cijena na tržištu nekretnina prema Državnom zavodu za statistiku (publikacije CIJ-2024-2-1/1, POLJ-2022-1-12, POLJ-2023-1-12 i POLJ-2024-1-12).

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,3%. U odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,5%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 5,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 4,2%, a u odnosu na drugo tromjesečje 2023. za 10,6%.

Cijene stambenih objekata u drugom tromjesečju 2024. u odnosu na prvo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 3,9%, za Jadran, za 4,1%, i za Ostalo, za 5,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 9,4%, za Jadran za 10,6%, a za Ostalo za 9,2%.

Prema prikupljenim podacima o cijenama određenih kategorija poljoprivrednog zemljišta oranica, livada i pašnjaka za 2023. za Republiku Hrvatsku HR NUTS 2021. – HR NUTS 2, prosječna cijena kupljenih oranica u Republici Hrvatskoj u 2023. iznosila je 4491 euro po hektaru, livada 2625 eura po hektaru, a pašnjaka 3153 eura po hektaru.

U Panonskoj Hrvatskoj prosječna cijena kupljenih oranica u 2023. iznosila je 4.602 eura po hektaru, livada 2.044 eura po hektaru, a pašnjaka 2.109 eura po hektaru.

U Jadranskoj Hrvatskoj prosječna cijena kupljenih oranica u 2023. iznosila je 6.415 eura po hektaru, livada 2.894 eura po hektaru, a pašnjaka 3.427 eura po hektaru.

U Sjevernoj Hrvatskoj prosječna cijena kupljenih oranica u 2023. iznosila je 3.856 eura po hektaru, livada 3.135 eura po hektaru, a pašnjaka 2.775 eura po hektaru.

S obzirom na promjenjivost vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, na cijene iz zabilježenih transakcija primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju prethodno navedenih priopćenja Državnog zavoda za statistiku. Izvršit će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje se ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

6.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

U skladu sa čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

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

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog i poljoprivrednog zemljišta odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija zemljišta, sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona, koji nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

6.3. DAN VREDNOVANJA

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, dakle dan izrade elaborata, 21. listopada 2024. godine.

6.4. DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine,

Za istočni i zapadni dio zk.č.br. 3183, k.o. Popovača, dan kakvoće je 21. listopada 2024. godine. Za središnji dio zk.č.br. 3183, k.o. Popovača, dan kakvoće je trenutak prije stupanja na snagu PPU Općine Popovača iz kolovoza 2002. godine.

Za zk.č.br. 3185, k.o. Popovača, dan kakvoće je 21. listopada 2024. godine.

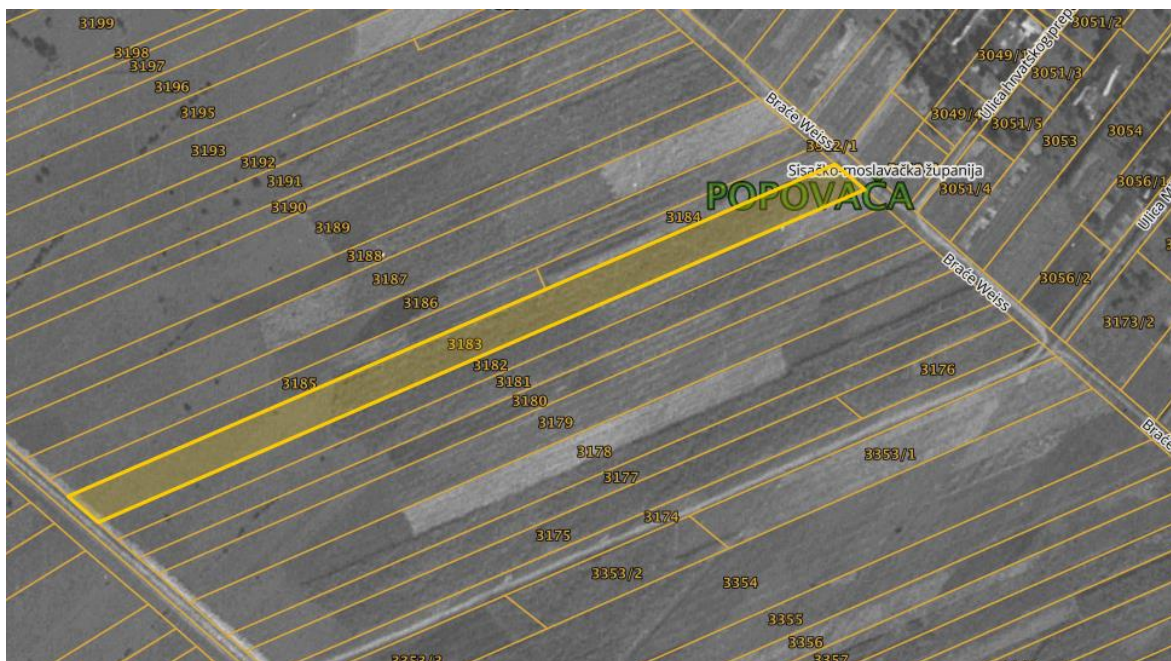
6.5. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prema odredbama Urbanističkog plana uređenja naselja Popovača (Službene novine Grada Popovače 8/07, 6/09, 2/13, 5/18 i 2/21), prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena površina, istočni dio zk.č.br. 3183 se nalazi u zoni namjene K2 -Poslovna namjena – pretežito trgovačka, središnji dio je u koridoru planirane prometnice odnosno u zoni namjene Z -Ostale pejsažne površine, dok je zapadni dio izvan građevinskog područja.

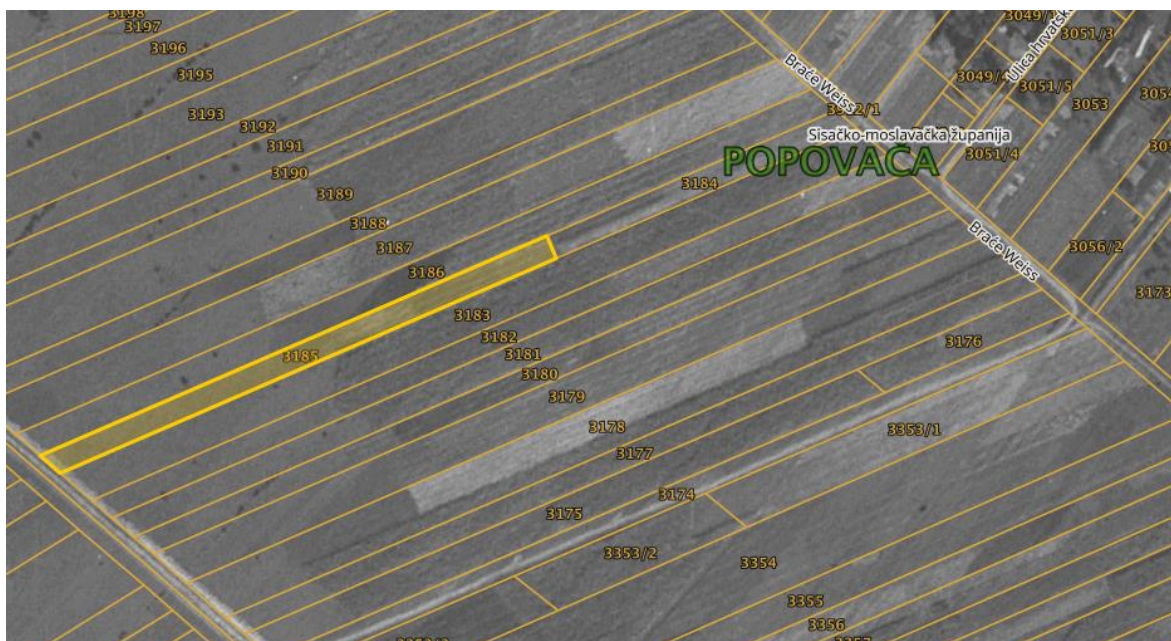
Za dio koji je u koridoru planirane prometnice, u skladu sa čl. 4., stavak 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina potrebno je utvrditi uporabno svojstvo nekretnine tj. stanje odnosno kakvoću nekretnine prije njezine promjene namjene odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka). Kako se je prema važećem, ali i prema svim ranijim prostornim planovima, taj dio nalazio u koridoru prometnice, ne može se utvrditi prostorno planska namjena prema načelu prethodnog učinka, pa je dan kakvoće trenutak prije stupanja na snagu PPU Općine Popovača iz kolovoza 2002. godine, kada se taj dio nekretnine (kao i danas) nalazio u zoni poljoprivrednih zemljišta.

	GRANICA OBUHVATA PLANA
	postojeće
	planirano
STAMBENA NAMJENA	
	 STAMBENA NAMJENA
MJEŠOVITA NAMJENA	
	 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	 MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	
	 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna, D2 - socijalna, D3 - zdravstvena, D4 - predškolska, D5 - školska, D6 - kulturna, D7 - vjerska
POSLOVNA NAMJENA	
	 POSLOVNA NAMJENA K1 - pretežito uslužna, K2 - pretežito trgovačka, K3 - komunalno-servisna, K4 - benzinska postaja
	 ŽELJEZNIČKI KOLODVOR
UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA	
	 HOTEL
	 UGOSTITELJSKO-TURISTIČKI CENTAR
PROIZVODNA NAMJENA	
	 PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA
	 PROIZVODNA NAMJENA - PRETEŽITO ZANATSKA
ŠPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA	
	 ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - ŠPORT
	 ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - REKREACIJA
JAVNE PERIVOJNE I PEJSAŽNE POVRŠINE	
	 JAVNI GRADSKI PERIVOJI I ŠETALIŠTA
	 DJEČJA IGRALIŠTA
	 PERIVOJ STAMBENOG NASELJA
	 PERIVOJNI TRG
OSTALE PEJSAŽNE POVRŠINE	
	 OSTALE PEJSAŽNE POVRŠINE (VOĆNJACI, VRTOVI I DR.)
POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA	
	 POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
	 JAVNO PARKIRALIŠTE
	 GROBLJE
	 RECIKLAŽNO DVORIŠTE KOMUNALNOG OTPADA

Legenda, UPU naselja Popovača



Prikaz zk.č.br. 3183 na ortofoto karti iz 1968. godine



Prikaz zk.č.br. 3185 na ortofoto karti iz 1968. godine

U skladu sa svim prethodno navedenim, daje se specifikacija za procjenu:

1. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: dio zk.č.br. 3183, k.o. Popovača
 Namjena: K2, ki=1,0
 Kategorija: druga
 Prema: važeći UPU naselja Popovača
 Površina: 1502 m²

2. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: dio zk.č.br. 3183, k.o. Popovača
 Namjena: poljoprivredno
 Kategorija: 4.1
 Prema: ortofoto karta iz 1968.g.
 Površina: 409 m²
3. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: dio zk.č.br. 3183, k.o. Popovača
 Namjena: poljoprivredno
 Kategorija: 4.1
 Prema: važeći UPU naselja Popovača
 Površina: 5482 m²
4. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: zk.č.br. 3185, k.o. Popovača
 Namjena: poljoprivredno
 Kategorija: 4.1
 Prema: važeći UPU naselja Popovača
 Površina: 2955 m²

6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE)

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		PROST. PLAN			KUPOPRODAJNA CIJENA (€)	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
						K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOST				
1	5273322	POPOVAČA	Z	KP	1.854,00	3373/2	POPOVAČA	S	1.	1,00	20.000,00	10,79	22.12.2023.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO
2	5000288	MATE LOVRAKA, POPOVAČA	Z	KP	1.088,00	3396	POPOVAČA	S	1.	1,00	6.650,41	6,11	8.6.2022.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO
3	4944291	MIKULANIČA, POPOVAČA	Z	KP	841,00	1832/5	POPOVAČA	S	1.	1,00	6.000,00	7,13	8.3.2022.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO
4	4865997	STARE LIVADE, POPOVAČA	Z	KP	9.746,00	3664/3	POPOVAČA	K2	2.	1,20	66.607,63	6,83	29.12.2021.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO
5	4746010	JULIJA BANDERIERA, POPOVAČA	Z	KP	901,00	3137/1	POPOVAČA	S	1.	1,20	6.620,51	7,35	3.5.2021.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO
6	4681236	KUTINSKA, POPOVAČA	Z	KP	21.561,00	3665/1	POPOVAČA	K2	1.	1,20	225.235,78	10,45	20.1.2021.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO
7	4693657	JULIJA BANDERIERA, POPOVAČA	Z	KP	1.003,00	3153/1	POPOVAČA	S	1.	1,00	6.635,35	6,62	18.12.2020.	POPOVAČA- GRAĐEVINSKO

Podaci s Portala e-Nekretnine (2024)

Izvadak s Portala e-Nekretnine prikazuje poredbene transakcije zemljišta sljedećih obilježja:

- s obzirom na to da se predmetni dio zemljišta građevinske namjene nalazi unutar cjenovnog bloka Popovača-Građevinsko, a ne postoji dovoljan broj transakcija zemljišta K2 namjene (kao dio predmetnog), pretražene su transakcije svih zemljišta građevinske namjene unutar istog cjenovnog bloka, raspona jediničnih cijena od 5 do 15 EUR/m²
- s obzirom na to da ne postoji dovoljan broj transakcija zemljišta druge kategorije (kao poredbena), za proračun će se koristiti i transakcije zemljišta prve kategorije, uz primjenu odgovarajućeg koeficijenta korekcije

Analizom predmetnog izvatka je odlučeno da u daljnji proračun idu sve transakcije zemljišta te je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS* NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS* NA DAN VREDNOVANJA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²
				K.Č.	K.O.					
1	5273322	POPOVAČA	1.854,00	3373/2	POPOVAČA	10,79	22.12.2023.	167,17	180,96	11,68
2	5000288	MATE LOVRAKA, POPOVAČA	1.088,00	3396	POPOVAČA	6,11	8.6.2022.	140,80	180,96	7,86
3	4944291	MIKULANICA, POPOVAČA	841,00	1832/5	POPOVAČA	7,13	8.3.2022.	132,32	180,96	9,76
4	4865997	STARE LIVADE, POPOVAČA	9.746,00	3664/3	POPOVAČA	6,83	29.12.2021.	124,37	180,96	9,94
5	4746010	JULIJA BANDERIJA, POPOVAČA	901,00	3137/1	POPOVAČA	7,35	3.5.2021.	122,17	180,96	10,88
6	4681236	KUTINSKA, POPOVAČA	21.561,00	3665/1	POPOVAČA	10,45	20.1.2021.	115,71	180,96	16,34
7	4693657	JULIJA BANDERIJA, POPOVAČA	1.003,00	3153/1	POPOVAČA	6,62	18.12.2020.	119,45	180,96	10,02

* Državni zavod za statistiku (2024), publikacija CIJ-2024-2-1/2, indeksi cijena stambenih objekata – Ostalo

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na koeficijent iskoristivosti (ki) i kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun.

Udio vrijednosti predmetnog zemljišta druge kategorije u odnosu na zemljište prve kategorije (Prilog 4. Pravilnika): 65 %

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	PROST. PLAN			KOE. KOREKCIJE ZA KI	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (PREDMETNA)	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (POREDBENA)	KOE. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLOTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLOTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT								
1	5273322	POPOVAČA	1.854,00	3373/2	POPOVAČA	10,79	11,68	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	7,59	-4,71%	-0,34	0,12
2	5000288	MATE LOVRKA, POPOVAČA	1.088,00	3396	POPOVAČA	6,11	7,86	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	5,11	29,55%	2,14	4,59
3	4944291	MIKULANIĆA, POPOVAČA	841,00	1832/5	POPOVAČA	7,13	9,76	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	6,34	12,51%	0,91	0,82
4	4865997	STARE LIVADE, POPOVAČA	9.746,00	3664/3	POPOVAČA	6,83	9,94	K2	2.	1,20	0,91	0,65	0,65	1,00	9,06	-25,02%	-1,81	3,29
5	4746010	JULIJA BANDERIĆA , POPOVAČA	901,00	3137/1	POPOVAČA	7,35	10,88	S	1.	1,20	0,91	0,65	1,00	0,65	6,45	11,05%	0,80	0,64
6	4681236	KUTINSKA, POPOVAČA	21.561,00	3665/1	POPOVAČA	10,45	16,34	K2	1.	1,20	0,91	0,65	1,00	0,65	9,68	-33,51%	-2,43	5,90
7	4693657	JULIJA BANDERIĆA , POPOVAČA	1.003,00	3153/1	POPOVAČA	6,62	10,02	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	6,51	0,10	0,73	0,54

Prosjeak (Cpr): **7,25**

Standardno odstupanje (±): 1,51 20,79 %

Pravilo dva-sigma (±): 3,01

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSTUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5273322	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	5000288	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	4944291	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	4865997	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	4746010	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	4681236	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	4693657	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 6. postoji nedopušteno odstupanje, izvršit će se novi proračun bez nje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEBUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	PROST. PLAN			KOE. KOREKCIJE ZA KI	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (PREDMETNA)	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (POREDBENA)	KOE. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLOTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLOTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT								
1	5273322	POPOVAČA	1.854,00	3373/2	POPOVAČA	10,79	11,68	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	7,59	-10,91%	-0,75	0,56
2	5000288	MATE LOVRAKA, POPOVAČA	1.088,00	3396	POPOVAČA	6,11	7,86	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	5,11	25,39%	1,74	3,02
3	4944291	MIKULANIČA, POPOVAČA	841,00	1832/5	POPOVAČA	7,13	9,76	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	6,34	7,33%	0,50	0,25
4	4865997	STARE LIVADE, POPOVAČA	9.746,00	3664/3	POPOVAČA	6,83	9,94	K2	2.	1,20	0,91	0,65	0,65	1,00	9,06	-32,42%	-2,22	4,92
5	4746010	JULIJA BANDERIČA , POPOVAČA	901,00	3137/1	POPOVAČA	7,35	10,88	S	1.	1,20	0,91	0,65	1,00	0,65	6,45	5,79%	0,40	0,16
7	4693657	JULIJA BANDERIČA , POPOVAČA	1.003,00	3153/1	POPOVAČA	6,62	10,02	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	6,51	0,05	0,33	0,11

 Prosjek (Cpr): **6,84**

Standardno odstupanje (±): 1,23 17,91 %

Pravilo dva-sigma (±): 2,45

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5273322	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	5000288	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	4944291	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	4865997	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	4746010	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	4693657	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 4. postoji nedopušteno odstupanje, izvršit će se novi proračun bez nje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (3. ITERACIJA)

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	PROST. PLAN			KOEf. KOREKCIJE ZA ki	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (PREDMETNA)	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (POREDBENA)	KOEf. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLOTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLOTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEfICIJENT								
1	5273322	POPOVAČA	1.854,00	3373/2	POPOVAČA	10,79	11,68	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	7,59	-18,60%	-1,19	1,42
2	5000288	MATE LOVRAKA, POPOVAČA	1.088,00	3396	POPOVAČA	6,11	7,86	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	5,11	20,21%	1,29	1,67
3	4944291	MIKULANIĆA, POPOVAČA	841,00	1832/5	POPOVAČA	7,13	9,76	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	6,34	0,91%	0,06	0,00
5	4746010	JULIJA BANDERIĆA, POPOVAČA	901,00	3137/1	POPOVAČA	7,35	10,88	S	1.	1,20	0,91	0,65	1,00	0,65	6,45	-0,74%	-0,05	0,00
7	4693657	JULIJA BANDERIĆA, POPOVAČA	1.003,00	3153/1	POPOVAČA	6,62	10,02	S	1.	1,00	1,00	0,65	1,00	0,65	6,51	-0,02	-0,11	0,01

Prosjek (Cpr): **6,40**
 Standardno odstupanje (±): 0,79 12,32 %
 Pravilo dva-sigma (±): 1,58

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSTUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5273322	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	5000288	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	4944291	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	4746010	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	4693657	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su sada u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost građevinskog zemljišta, ki=1,0, druga kategorija, iznosi:
6,40 €/m²

6.7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE)

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		PROST. PLAN			KUPOPRODAJNA CIJENA (€)	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
						K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOST				
1	5347961	POPOVAČA	Z	KP	30,00	3278/4	POPOVAČA	P	4.1		95,04	3,17	21.3.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
2	5348047	POPOVAČA	Z	KP	101,00	3264/2	POPOVAČA	P	4.1		206,71	2,05	13.3.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
3	5348140	POPOVAČA	Z	KP	128,00	3282/2	POPOVAČA	P	4.1		261,96	2,05	11.3.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
4	5348014	POPOVAČA	Z	KP	433,00	3488/2	POPOVAČA	P	4.1		1.060,13	2,45	5.3.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
5	5347986	POPOVAČA	Z	KP	19,00	3281/2	POPOVAČA	P	4.1		38,89	2,05	28.2.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
6	5347984	POPOVAČA	Z	KP	114,00	3491/3	POPOVAČA	P	4.1		322,58	2,83	26.2.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
7	5267248	POPOVAČA	Z	KP	7.458,00	3265/1	POPOVAČA	P	4.1		3.000,00	0,40	9.1.2024.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
8	5273346	POPOVAČA	Z	KP	10.687,00	3372/1	POPOVAČA	P	4.1		23.000,00	2,15	21.12.2023.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
9	5202257	POPOVAČA	Z	KP	5.953,00	3350	POPOVAČA	P	4.1		2.000,00	0,34	15.5.2023.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
10	5091356	POPOVAČA	Z	KP	7.377,00	3368	POPOVAČA	P	4.1		18.000,00	2,44	1.2.2023.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
11	4720888	POPOVAČA	Z	KP	6.529,00	3204	POPOVAČA	P	4.1		1.582,65	0,24	1.3.2021.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO
12	4752248	POPOVAČA	Z	KP	3.516,00	3267/1	POPOVAČA	P	4.1		924,21	0,26	24.2.2021.	POPOVAČA-ŠUME I POLJOPRIVREDNO TLO

Podaci s Portala e-Nekretnine (2024)

Izvadak s Portala e-Nekretnine prikazuje poredbene transakcije zemljišta sljedećih obilježja:

- pretražene su transakcije zemljišta u zoni poljoprivrednih zemljišta u kojoj se nalazi i predmetni dio zemljišta poljoprivredne namjene. Mišljenja sam da jedinične cijene niže od 0,50 EUR/m² ne odgovaraju obilježjima predmetnog zemljišta (nalazi se odmah uz građevinsko područje naselja) te se isključuju iz daljnjeg proračuna

Analizom predmetnog izvotka je odlučeno da u daljnji proračun idu preostale transakcije zemljišta te je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS* NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS* NA DAN VREDNOVANJA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²
				K.Č.	K.O.					
1	5347961	POPOVAČA	30,00	3278/4	POPOVAČA	3,17	21.3.2024.	4602	4602	3,17
2	5348047	POPOVAČA	101,00	3264/2	POPOVAČA	2,05	13.3.2024.	4602	4602	2,05
3	5348140	POPOVAČA	128,00	3282/2	POPOVAČA	2,05	11.3.2024.	4602	4602	2,05
4	5348014	POPOVAČA	433,00	3488/2	POPOVAČA	2,45	5.3.2024.	4602	4602	2,45
5	5347986	POPOVAČA	19,00	3281/2	POPOVAČA	2,05	28.2.2024.	4602	4602	2,05
6	5347984	POPOVAČA	114,00	3491/3	POPOVAČA	2,83	26.2.2024.	4602	4602	2,83
8	5273346	POPOVAČA	10.687,00	3372/1	POPOVAČA	2,15	21.12.2023.	4602	4602	2,15
10	5091356	POPOVAČA	7.377,00	3368	POPOVAČA	2,44	1.2.2023.	4602	4602	2,44

* Državni zavod za statistiku (2022, 2023, 2024), publikacije POLJ-2022-1-12, POLJ-2023-1-12, POLJ-2024-1-12, cijene poljoprivrednog zemljišta

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	PROST. PLAN			KOE. KOREKCIJE ZA KI UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (PREDMETNA)	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (POREDBENA)	KOE. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSLUTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSLUTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI							
1	5347961	POPOVAČA	30,00	3278/4	POPOVAČA	3,17	3,17	P	4.1				1,00	3,17	-32,15%	-0,77	0,59
2	5348047	POPOVAČA	101,00	3264/2	POPOVAČA	2,05	2,05	P	4.1				1,00	2,05	14,63%	0,35	0,12
3	5348140	POPOVAČA	128,00	3282/2	POPOVAČA	2,05	2,05	P	4.1				1,00	2,05	14,63%	0,35	0,12
4	5348014	POPOVAČA	433,00	3488/2	POPOVAČA	2,45	2,45	P	4.1				1,00	2,45	-2,13%	-0,05	0,00
5	5347986	POPOVAČA	19,00	3281/2	POPOVAČA	2,05	2,05	P	4.1				1,00	2,05	14,62%	0,35	0,12
6	5347984	POPOVAČA	114,00	3491/3	POPOVAČA	2,83	2,83	P	4.1				1,00	2,83	-18,04%	-0,43	0,19
8	5273346	POPOVAČA	10.687,00	3372/1	POPOVAČA	2,15	2,15	P	4.1				1,00	2,15	10,23%	0,25	0,06
10	5091356	POPOVAČA	7.377,00	3368	POPOVAČA	2,44	2,44	P	4.1				1,00	2,44	-1,78%	-0,04	0,00

Prosjeak (Cpr): **2,40**

Standardno odstupanje (±): 0,39 16,25 %

Pravilo dva-sigma (±): 0,78

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5347961	NE ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	5348047	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	5348140	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	5348014	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	5347986	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	5347984	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
8	5273346	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
10	5091356	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 1. postoji nedopušteno odstupanje, izvršit će se novi proračun bez nje.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

REDNI BROJ	ID PN	ADRESA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	PROST. PLAN			KOE. KOREKCIJE ZA KI	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (PREDMETNA)	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (POREDBENA)	KOE. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT ODSUPANJA (APSOLUTNIH)
				K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI								
2	5348047	POPOVAČA	101,00	3264/2	POPOVAČA	2,05	2,05	P	4.1					1,00	2,05	10,52%	0,24	0,06
3	5348140	POPOVAČA	128,00	3282/2	POPOVAČA	2,05	2,05	P	4.1					1,00	2,05	10,52%	0,24	0,06
4	5348014	POPOVAČA	433,00	3488/2	POPOVAČA	2,45	2,45	P	4.1					1,00	2,45	-7,05%	-0,16	0,03
5	5347986	POPOVAČA	19,00	3281/2	POPOVAČA	2,05	2,05	P	4.1					1,00	2,05	10,51%	0,24	0,06
6	5347984	POPOVAČA	114,00	3491/3	POPOVAČA	2,83	2,83	P	4.1					1,00	2,83	-23,72%	-0,54	0,29
8	5273346	POPOVAČA	10.687,00	3372/1	POPOVAČA	2,15	2,15	P	4.1					1,00	2,15	5,90%	0,14	0,02
10	5091356	POPOVAČA	7.377,00	3368	POPOVAČA	2,44	2,44	P	4.1					1,00	2,44	-6,68%	-0,15	0,02

Prosjeak (Cpr): **2,29**

Standardno odstupanje (±): 0,28 12,09 %

Pravilo dva-sigma (±): 0,55

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
2	5348047	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	5348140	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	5348014	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	5347986	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	5347984	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
8	5273346	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
10	5091356	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su sada u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta, iznosi:

2,29 €/m²

6.8. IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Procijenjena jedinična vrijednost građevinskog zemljišta, ki=1,0, druga kategorija, iznosi:

6,40 €/m²

Procijenjena jedinična vrijednost poljoprivrednog zemljišta, iznosi:

2,29 €/m²

Procijenjena vrijednost zemljišta, dijela zk.č.br. 3183, k.o. Popovača, površine 1502 m², građevinske namjene, iznosi:

$1502 \text{ m}^2 \times 6,40 \text{ €/m}^2 = 9.612,80 \text{ €}$

Procijenjena vrijednost zemljišta, dijela zk.č.br. 3183, k.o. Popovača, površine 409 m², poljoprivredne namjene, iznosi:

$409 \text{ m}^2 \times 2,29 \text{ €/m}^2 = 936,61 \text{ €}$

Procijenjena vrijednost zemljišta, dijela zk.č.br. 3183, k.o. Popovača, površine 5482 m², poljoprivredne namjene, iznosi:

$5482 \text{ m}^2 \times 2,29 \text{ €/m}^2 = 12.553,78 \text{ €}$

Ukupna procijenjena vrijednost zemljišta, zk.č.br. 3183, k.o. Popovača, površine 7393 m², iznosi:

$9.612,80 \text{ €} + 936,61 \text{ €} + 12.553,78 \text{ €} = 23.103,19 \text{ €}$

Procijenjena vrijednost zemljišta, zk.č.br. 3185, k.o. Popovača, površine 2955 m², poljoprivredne namjene, iznosi:

$2955 \text{ m}^2 \times 2,29 \text{ €/m}^2 = 6.766,95 \text{ €}$

7. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI PREDMETNE NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 1191, k.o. Popovača, kao zk.č.br. 3183, Oranica u Hrastini, u naravi oranica, površine 7393 m², u Popovači, na dan vrednovanja 21. listopada 2024. godine, procjenjuje se na:

23.100,00 € *

Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul.br. 1191, k.o. Popovača, kao zk.č.br. 3185, Oranica u Hrastini, u naravi oranica, površine 2955 m², u Popovači, na dan vrednovanja 21. listopada 2024. godine, procjenjuje se na:

6.770,00 € *

* Zaokruženo u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g.

Procijenjena vrijednost ne uključuje PDV.

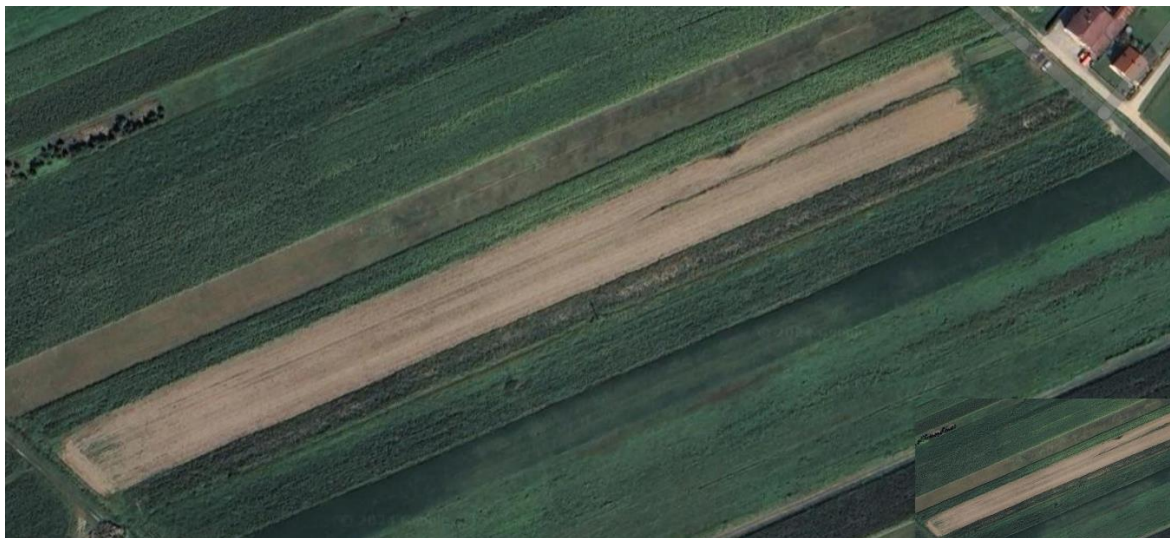
Elaborat je elektronički potpisan i elektronički dostavljen naručitelju, a zapis ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 21. listopada 2024. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

8. PRILOG A - FOTOGRAFIJE



9. PRILOG B - DOKUMENTACIJA



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

Broj: 4 Su-1354/2020
Zagreb, 1. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Trputac, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Tomislav Trputac (OIB 61376648963), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Poljička ul. 29, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Trputac, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Trputac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 1354/2022
Zagreb, 21. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Projekti i eksperti d.o.o. (OIB 24113470894), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Poljička ul. 29 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Projekti i eksperti d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Projekti i eksperti d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Trputca stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Projekti i eksperti d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda

doc. dr. sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Kutini
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL KUTINA
Stanje na dan: 27.09.2022. 14:56

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 316270, POPOVAČA

Broj ZK uložka: 2964

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5595/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3184	ORANICA HRASTINE			1767	
		UKUPNO:			1767	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIM - POPOVAČA D.O.O. , POPOVAČA, BRAĆE WEISS 68	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-5595/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-678/2019 24.12.2019, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 24.940,80 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 6. prosinca 2019. pa sve do namirenja predlagatelja osiguranja u cijelosti po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, obračunate zakonske zatezne kamate 2.093,65 kn na dan 5. prosinca 2019. za korist: HRVATSKE VODE, PRAVNA OSOBA ZA UPRAVLJANJE VODAMA, OIB: 28921383001, ULICA GRADA VUKOVARA 220, 10000 ZAGREB	24.940,80 KN	
4.2	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-5595/2019 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, OVOSUDNO RJEŠENJE POSLOVNI BROJ: OVR-678/2019 24.12.2019		na 4.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.09.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR SISAK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA KUTINA

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. POPOVAČA
k.č.br.: 3184

Stanje na dan: 21.10.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2000

