

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

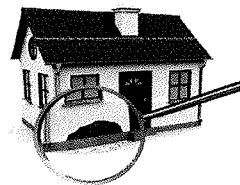
Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

OIB : 80269137318

Žiro račun: IBAN HR3123600001102680680



PROCJEMENI ELABORAT :

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

BROJ ELABORATA : 02/20

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na čkbr. 3123 k.o. Legrad i poljoprivredno zemljište na čkbr. 4797, 4988, 3421/1, 3421/2 i 3421/3 k.o. Legrad

LOKACIJA : Legrad

VLASNIK :

R.br.	Por.	ZK ul.br.	kat. općina (k.o.)	vlasnici	udio vlasništva
1.	3123	987	Legrad	Jakupanc Milica, Legrad, K. Tomislava 144	(1/2)
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/2)
2.	4797	1763	Legrad	Lehen Juli, Legrad	(2/4)
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/4)
				MESNA INDUSTRIJA "VAJDA" D.D., ČAKOVEC	(1/4)
3.	4988	1764	Legrad	Broz Franca, Legrad	(2/8)
				Lukić Mirjana, Legrad, P. Zrinskog 13	(2/8)
4.	3421/1	2372	Legrad	DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(4/8)
				Jakupanc Milica, Legrad, K. Tomislava 144	(1/4)
5.	3421/2	2815	Legrad	Jakupanc Milica, Legrad, K. Tomislava 144	(1/2)
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/2)
6.	3421/3	2814	Legrad	DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/1)



NARUČITELJ ELABORATA : DALMED d.o.o. (u stečaju), OIB: 47222053331, 4. gardijske 41, Kamen, Split

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJ. ZEMLJIŠTA U SUVLASNIČKOM UDJELU DALMED d.o.o. (u stečaju):

74.800,00 kn

ELABORAT IZRADIO :

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zdravko Petras, dipl.ing.građ. (REV)



DIREKTOR :

Zdravko Petras, dipl.ing.građ.
INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.
za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo
Ulica Ivana Generalića 3, Koprivnica
OIB: 80269137318



Koprivnica, 09. siječanj 2020.

SADRŽAJ:

broj stranice:

1. RJEŠENJE O UPISU „INŽENJERSKE USLUGE“ d.o.o. U SUDSKI REGISTAR.....	2
2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA.....	3
3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognized European Valuer).....	5
4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA.....	6
5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI ZADATAK I SVRHA PROCJENE.....	7
5.1. Podaci o predmetu procjene zadatak i svrha procjene	
5.2. Podaci o očevidu	
5.3. Podaci o legalnosti postojećih objekta	
6. LOKACIJA NEKRETNINE.....	9
6.1. Makrolokacija i mikrolokacija	
6.2. Podaci o zemljištu	
7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	10
8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	11
8.1. Pojmovi – tržišna vrijednost nekretnine i metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine	
8.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine	
8.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti građ. zemljišta poredbenom metodom	
8.4. Utvrđivanje tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom	
8.5. Utvrđivanje vrijednosti priključaka na komunalnu infrastrukturu	
8.6. Utvrđivanje vrijednosti plaćenih doprinosa	
8.7. Utvrđivanje vrijednosti troška uklanjanja nelegalnih i dotrajalih zgrada	
8.8. Utvrđivanje vrijednosti troška uklanjanja građ. otpada, drvenog raslinja te sanacije neravnog terena	
8.9. Utvrđivanje vrijednosti projektne dokumentacije i dozvola	
8.10. Rekapitulacija	
9. ZAKLJUČAK.....	23
10. IZJAVA PROCJENITELJA.....	24
11. IZVODI IZ ZEMLJIŠNOKNJIŽNE DOKUMENTACIJE.....	25
12. PRESLIKE DOKUMENTACIJE I GRAFIČKI PRILOZI.....	--

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 02/20

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 2

1. RJEŠENJE O UPISU „INŽENJERSKE USLUGE“ d.o.o. U SUDSKI REGISTAR

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tl-18/1340-2

MBS: 070159812
Datum: 28.03.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

Pod brojem upisa 1 za tvrtku INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo upisuje se:

SUBJEKT UPISA
PREDMET POSLOVANJA:

- * - Usluge skladištenja
- * - Djelatnost prijevoza tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- * - Prijevoz za vlastite potrebe

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zdravko Petras, OIB: 64955874577
Koprivnica, Trg Zlate Bartl 7
- jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Zdravko Petras, OIB: 64955874577
Koprivnica, Trg Zlate Bartl 7
- direktor
- zastupa društvo samostalno i pojedinačno, imenovan odlukom člana društva od 26.03.2018.

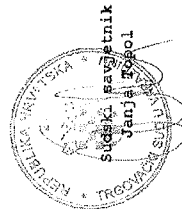
TEMELJNI KAPITAL:

20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:
Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 26.03.2018.

U Varaždinu, 28. ožujka 2018.



D002, 2018-03-28 14:34:21 Stranica: 2 od 2

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
Tl-18/1340-2

MBS: 070159812
Datum: 28.03.2018

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA

Pod brojem upisa 1 za tvrtku INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo upisuje se:

SUBJEKT UPISA
TVRTKA:

INŽENJERSKE USLUGE društvo s ograničenom odgovornošću za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo
INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

SIJEDIŠTE/ADRESA:

Koprivnica (Grad Koprivnica)
Ulica Ivana Generalića 3

PRAVNI OBLIK:

društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - Procjena vrijednosti nekretnina i opreme
- * - Građevinsko vještačenje
- * - Investicijsko savjetovanje
- * - Projektiranje i stručni nadzor građenja
- * - Građenje i uklanjanje građevina
- * - Energetsko certificiranje i energetski pregled zgrada
- * - Djelatnost upravljanja projektima
- * - Poslovanje nekretninama
- * - Kupnja i prodaja vlastitih nekretnina
- * - Iznajmljivanje i upravljanje vlastitim nekretninama ili nekretninama uzetim u zakup
- * - Čišćenje i održavanje svih vrsta objekata
- * - Geodetsko premjeravanje terena i građevinsko premjeravanje zgrada
- * - Savjetovanje i poslovi u arhitektonskoj djelatnosti
- * - Uređivanje i opremanje unutarnjih stambenih i poslovnih prostora
- * - Iznajmljivanje vozila, strojeva i opreme bez rukovatelja
- * - Uređenje i održavanje vanjskih površina (okućnica)
- * - Izrada investicijskih studija i elaborata, poslovnih i investicijskih planova
- * - Djelatnosti fotokopiranja, printanja i uvezivanja
- * - Promidžba (reklama i propaganda)
- * - Kupnja i prodaja robe
- * - Pružanje usluga u trgovini
- * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- * - Oglašavanje i prodaja putem interneta

D002, 2018-03-28 14:34:21 Stranica: 1 od 2

2. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA I PROCJENITELJA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-80/2019-6
Varaždin, 15. ožujka 2019.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. i 67/18) i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), povodom zahtjeva pravne osobe INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3, predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. sa sjedištem u Koprivnici, Ulica Ivana Generalića 3, dozvoljava se obavljanje poslova sudskih vještačenja za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i opreme, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Pravnoj osobi INŽENJERSKE USLUGE d.o.o. sa sjedištem u Koprivnici, Ulica Ivana Generalića 3, koja je po ovlaštenoj osobi, direktoru Zdravu Petrasu, dipl. ing. građevinarstva, podnijela ovome sudu zahtjev za davanjem ovlaštenja - dozvolom za obavljanjem poslova sudskih vještačenja za područje graditeljstva i procjenu vrijednosti nekretnina i opreme, uz koji je priložena sva potrebna dokumentacija propisana Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom Zdravkom Petrasom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina pod brojem 4 Su-168/18-4 od 12. lipnja 2018., te izvadak iz sudskog registra nadležnog trgovačkog suda za pravnu osobu).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.

Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-168/18-4
Varaždin, 12. lipnja 2018.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15. i 82/16. – Uredba) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. - Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Zdravko Petras, dipl. ing. građevinarstva iz Koprivnice, Trg Zlate Bartl 7, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina rješenjem broj: 4 Su-245/13-10 od 11. lipnja 2014., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Zdravko Petras, dipl. ing. građevinarstva, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, dokaze o stručnim usavršavanjima, policu osiguranja od odgovornosti, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz čl. 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 125/11.), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 15 dana od dana dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom – preporučeno Županijskom sudu u Varaždinu, u dva primjerka s dva preslika rješenja, a o istoj odlučuje Ministarstvo pravosuđa RH.



Predsjednica suda

Snježana Hrupek-Šabijan

3. CERTIFIKAT TEGOVE ZA REV (Recognised European Valuer)



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA

CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSViP)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Zdravko Petras REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSViP/2022/2

Issued on: 01/12/2017

Valid until: 30/11/2022

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Melita Bestvina
President
HDSViP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSViP) . Frane Petrića 5 . HR-10000 Zagreb . Croatia .

4. PRIMJENJIVANI PROPISI I STRUČNA LITERATURA

GRAĐEVINSKI PROPISI

1. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17; 39/19)
2. Zakon o građenju (NN 153/13; 20/17; 39/19, 125/19)
3. Zakon o postupanju s ne zakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)
4. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
5. Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)

PROPISI O VREDNOVANJU

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
3. Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19)
4. Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)
5. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
6. Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

PROPISI O VLASNIŠTVU

1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/15 –proč. tekst)
2. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14)
3. Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

OSTALI PROPSI REPUBLIKE HRVATSKE

1. Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17)
2. Tehnički propis o racionalnoj uporabi energije i toplinskoj zaštiti u zgradama (NN 97/14)
3. Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13)
4. Pravilnik o dodjeli stambenog kredita članovima obitelji smrtno stradalog, zatočenoga ili nestaloga hrvatskog branitelja iz domovinskog rata i HRVI iz domovinskog rata (NN 134/13)

POSEBNI PROPISI JEDINICA LOKALNE SAMOUPRAVE

1. Odluka o komunalnom doprinosu
2. Prostorni planovi predmetne jedinice lokalne samouprave

STRUČNA LITERATURA

1. „Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina – EVS 2016“, TEGOVA (The European group of valuers Associations), 2016.g.
2. „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“, Vladimir Krtalić, Zagreb, 2007.g.
3. Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
4. „Normativi i cijene u graditeljstvu“, Gorazd Bučar, Rijeka, 2003.g.
5. „Konstruktivni elementi zgrada“ (prvi i drugi dio), Đuro Peulić, Zagreb, 2002.g.

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 02/20

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 7

5. OPĆE INFORMACIJE O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI ZADATAK I SVRHA PROCJENE**5.1. Podaci o predmetu procjene zadatak i svrha procjene**

NEKRETNINA : Građevinsko zemljište na čkbr. 3123 k.o. Legrad i poljoprivredno zemljište na čkbr. 4797, 4988, 3421/1, 3421/2 i 3421/3 k.o. Legrad

LOKACIJA : Legrad

NARUČITELJ ELABORATA : DALMED d.o.o. (u stečaju), OIB: 47222053331, 4. gardijske 41, Kamen, Split

SVRHA PROCJENE : Utvrđivanje procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine zbog prodaje zemljišta u stečajnom postupku.

Podaci iz izvotka iz BZP-a:

Općinski sud : u Koprivnici

R.br.	ZK č.br.	ZK ul.br.	katastr. općina (k.o.)	vlasnici	udio vlasništva	ukupna površina (m ²)
1.	3123	987	Legrad	Jakupanec Milica, Legrad, K. Tomislava 144	(1/2)	740,0
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/2)	
2.	4797	1763	Legrad	Lehen Juli, Legrad	(2/4)	7.643,0
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/4)	
				MESNA INDUSTRIJA "VAJDA" D.D., ČAKOVEC	(1/4)	
3.	4988	1764	Legrad	Broz Franca, Legrad	(2/8)	2.259,0
				Lukić Mirjana, Legrad, P. Zrinskog 13	(2/8)	
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(4/8)	
4.	3421/1	2372	Legrad	DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(3/4)	2.529,0
				Jakupanec Milica, Legrad, K. Tomislava 144	(1/4)	
5.	3421/2	2815	Legrad	Jakupanec Milica, Legrad, K. Tomislava 144	(1/2)	2.753,0
				DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/2)	
6.	3421/3	2814	Legrad	DALMED d.o.o. (u stečaju), 4. Gardijske 41, Kamen, Split	(1/1)	6.361,0
SVEUKUPNO:						22.285,0

zabilježbe i tereti : vidljivi u priloženom Izvotku iz zemljišne knjige

Identifikacija zemlj. čestica: - podaci iz BZP su usklađeni

5.2. Podaci o očevidu

Datum očevida: 09.01.2020.g.
Datum kakvoće: 09.01.2020.g.
Datum vrednovanja: 09.01.2020.g.
Srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja : 1 € = 7,45 kn

Sažetak očevida: Očevidom predmetne nekretnine utvrđeno je trenutno stanje predmetne nekretnine. Na predmetnom građ. zemljištu izgrađena je kuća i gospodarske zgrade koje su u ruševnom stanju, nisu za korištenje i nemaju nikakvu tržišnu vrijednost. Poljoprivredno zemljište nije zapušteno, nego je u naravi obradiva oranica. Napravljena je fotodokumentacija s očevida digitalnim fotoaparatom.

Prisutne osobe na očevidu: - - naručitelj procjene
Zdravko Petras - sudski vještak i procjenitelj

Procjenitelju na uvid dostavljena dokumentacija:
- ZK izvanci za predmetna zemljišta za procjenu

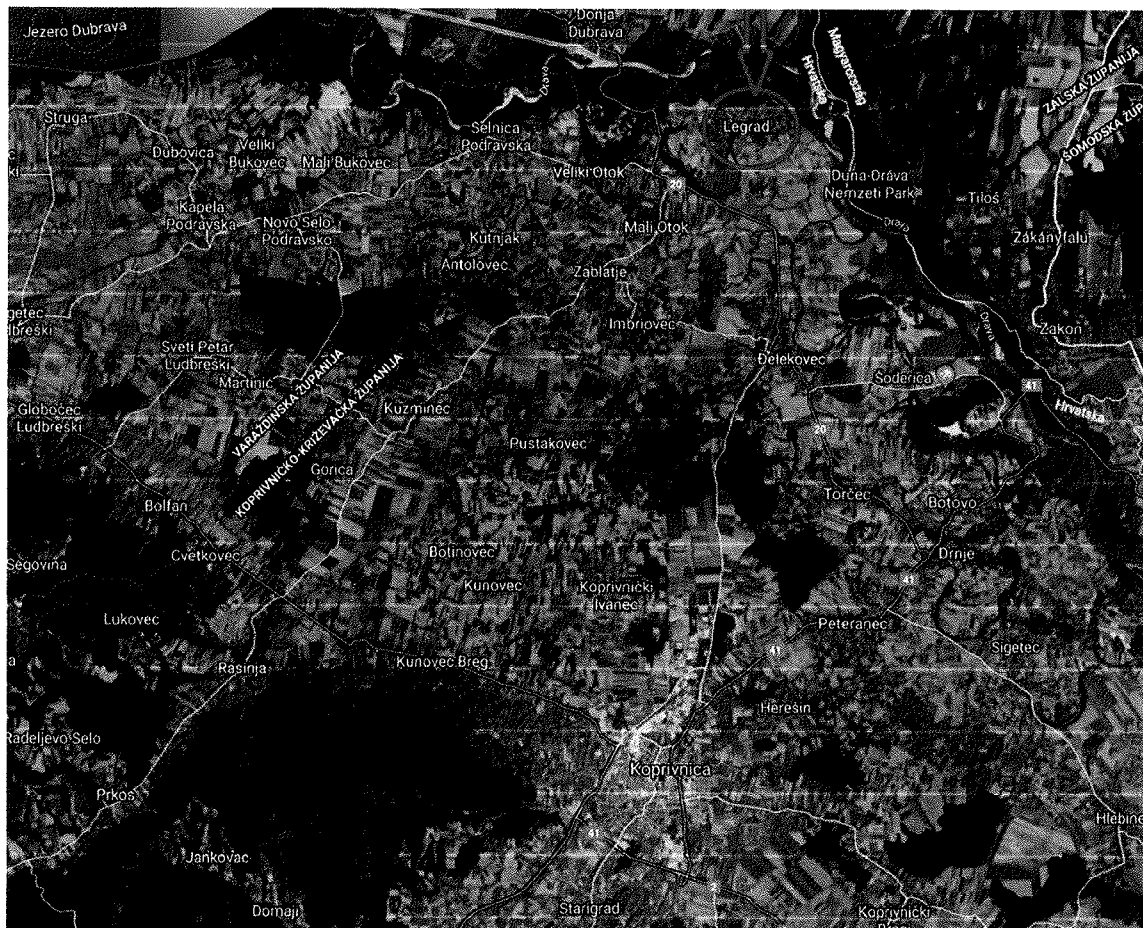
5.3. Podaci o legalnosti postojećih objekata

Legalnost objekata: Na građevinskom zemljištu objekti nisu funkcionalni nego ih je potrebno srušiti. Na poljoprivrednim parcelama nema objekata.

6. LOKACIJA NEKRETNINE

6.1. Makrolokacija i mikrolokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u sjeverozapadnom dijelu Republike Hrvatske, u županiji Koprivničko-križevačkoj, u Općini Legrad u naselju Legrad. Do Koprivnice je moguće doći cestom i to iz smjera Varaždina i Osijeka državnom cestom D2 Varaždin – Osijek, te iz Zagreba državnom cestom D41 preko Križevaca i iz R. Mađarske preko cestovnog graničnog prijelaza Gola državnom cestom D41. U Koprivnici je željezničko čvorište pruge Budimpešta-Koprivnica-Zagreb-Rijeka te Varaždin-Koprivnica-Osijek. Središte Koprivnice udaljeno je cca. 22,5 km. Najbliži aerodrom je u Zagrebu na udaljenosti od cca. 120 km.



Makrolokacija

Zemljište kčbr. 3123 k.o. Legrad smješteno je unutar građevnog područja naselja Legrad, prema važećem PPU Općine Legrad, a zemljište čkbr. 4797, 4988, 3421/1, 3421/2 i 3421/3 k.o. Legrad smješteno je unutar zone poljoprivredne namjene.

6.2. Podaci o zemljištu

- 6.2.1. Prostorno-planska dokumentacija
Prostornim planom uređenja Općine Legrad Zemljište kčbr. 3123 k.o. Legrad smješteno je unutar građevnog područja naselja Legrad, prema važećem PPU Općine Legrad, a zemljište čkbr. 4797, 4988, 3421/1, 3421/2 i 3421/3 k.o. Legrad smješteno je unutar zone poljoprivredne namjene.
- 6.2.2. Prometnice, staze i kolni ulaz
U ulici u kojoj se nalazi građ. čestica uređena je asfaltirana cesta nema pješačko-biciklističke staze uz parcelu. Kolni ulaz prema predmetnoj nekretnini nije asfaltirani/betonirani.
- 6.2.3. Komunalna infrastruktura
U ulici postoji niskonaponska nadzemna mreža, izgrađena je vodovodna i plinska mreža, nema kanalizacije, postoje telefonski kablovi, te je izgrađena ulična javna rasvjeta.
- 6.2.4. Buka i zagađenje
Na lokaciji ne postoje značajniji izvori buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
Na lokaciji nema izvora zagađenja tla i zraka koji bi bili općepoznati ili uočljivi.
- 6.2.5. Sadašnje korištenje i razvojni potencijal zemljišta
Na predmetnom građ. zemljištu ima izgrađenih objekata. Zemljište je ograđeno, a okoliš nije hortikulturno uređen. Za zemljište se može predvidjeti dugoročno potencijal za izgradnju stambene zgrade i dvorišnih zgrada uz uvjet prethodnog rušenja postojećih ruševnih zgrada. Parcele poljopr. zemljišta su pravilnog oblika.

7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Tržište u ovom dijelu Republike Hrvatske, odnosno županije Koprivničko-križevačke trenutno ne pokazuje baš preveliki interes za predmetnom vrstom nekretnina. Kao relevantna vrijednost jedinične cijene usporedivih nekretnina uzet će se podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet stranice <https://ispu.mgipu.hr/> Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, budući da Grad Koprivnica kao ni Županija Koprivničko-križevačka još nema oformljene stručne službe za evaoluaciju podataka iz baze e-nekretnina pa još ne izdaju evaoluirane podatke iz baze e-nekretnina.

Pritom je važno napomenuti na odredbu o zaštiti privatnosti podataka o prodavatelju i kupcu u kupoprodaji uspoređivanih nekretnina.

8. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

8.1. Pojmovi - tržišna vrijednost nekretnine i metode za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine

Nekretnine su čestice zemljine površine (građevinsko i poljoprivredno zemljište), zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nije drukčije definirano.

Građevinsko zemljište je zemljište koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Građevinska čestica je u načelu jedna katastarska čestica čiji je oblik, smještaj u prostoru i veličina u skladu s prostornim planom te koja ima pristup na prometnu površinu sukladan prostornom planu, ako Zakonom o prostornom uređenju nije propisano drukčije.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine 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 članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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

POREDBENA METODA

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

PRIHODOVNA METODA

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 (poslovni prostori, skladišni prostori, trgovački prostori,...).

TROŠKOVNA METODA

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

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

8.2. Izbor metode procjene tržišne vrijednosti nekretnine

POREDBENA METODA – za procjenu vrijednosti građ. zemljišta i poljopr. zemljišta

Obrazloženje izbora metoda procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine

S obzirom da na predmetnom području ne postoji uređena baza podataka s vrijednostima i koeficijentima koje navedeni Zakon i Pravilnik propisuju (približna vrijednost zemljišta, približna vrijednost nekretnina, pregledi tržišta nekretnina, poredbeni pokazatelji, koef. za prilagodbu, koef. za preračunavanje, indeksni nizovi itd.) kod procjene predmetne nekretnine možemo koristiti sljedeće dostupne podatke:

- podatke s procjenitelju dostupnog portala e-nekretnine s internet stranice <https://ispu.mgipu.hr/> Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja
- podatke o prodaji istovrsnih nekretnina iz procjeniteljeve osobne baze podataka
- podatke o traženim prodajnim cijenama istovrsnih nekretnina s internet burze nekretnina (u svrhu analize tržišta ponude nekretnina na predmetnom području)
- podatke prikupljene u agencijama za posredovanje kod prodaje nekretnina

Sukladno prethodno svim navedenim činjenicama izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat su iskustvenih saznanja procjenitelja.

8.3. Utvrđivanje tržišne vrijednosti građ. zemljišta poredbenom metodom
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE JED. CIJ. NEKRETNINA KOJE SE USPOREĐUJU:

Godina		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²³ Indices (Ø 2015 = 100) ²³						
Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	

Indeks cijena stamb. Nekretnina iz Izvoda iz posljednjeg objavljenog DZZS RH na dan vrednovanja

1. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA							DZZS RH										
R.BR.	ZK.š.br. uzor nekretnine	katstarska općina (k.o.)	površina (m2)	vrsta nekretnine	namjena nekretnine po prostornom planu	izvor podataka o kupoprodaji	oznaka kupopr. Ugovora (ID Porezne uprave)	datum ugovora	ukupni iznos (kn)	prodajna jed. cijena (kn/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (kn/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.	
1.	161/4	Kutnjak	1.062,0	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3682965	01.03.2017.	44.200,00	41,62	95,53	102,2	1,0702	44,54	-20,97	da	
2.	96	Kunovec Breg	3.259,0	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3836328	12.06.2018.	90.000,00	27,62	98,94	102,2	1,0334	28,54	-49,37	ne	
3.	804/1	Kunovec Breg	563,0	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3829252	12.06.2018.	20.000,00	35,52	98,94	102,2	1,0334	36,71	-34,87	ne	
4.	704	Sigetec	1.204,0	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3975018	28.01.2019.	120.000,00	99,67	100,51	102,2	1,0172	101,38	79,87	ne	
5.	4969	Đelekovec	352,5	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3511482	15.07.2016.	21.000,00	59,58	97,74	102,2	1,046	62,32	10,57	da	
6.	380	Torčec	579,1	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3477646	28.10.2016.	36.000,00	62,17	98,26	102,2	1,0405	64,69	14,77	da	
														56,36			

Kupoprodajne jed. cijene zemljišta pod 2., 3. i 4. najviše odskachu pa se isključuju iz danje poredbne.

2. Međuvr. izjednačavanje:

ZEMLJIŠNA KNJIGA							DZZS RH										
R.BR.	ZK.š.br. uzor nekretnine	katstarska općina (k.o.)	površina (m2)	vrsta nekretnine	namjena nekretnine po prostornom planu	izvor podataka o kupoprodaji	oznaka kupopr. Ugovora (ID Porezne uprave)	datum ugovora	ukupni iznos (kn)	prodajna jed. cijena (kn/m2)	na dan kupopr.	sada	k	međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (kn/m2)	+/- avg. (%)	zadovolj.	
1.	161/4	Kutnjak	1.062,0	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3682965	01.03.2017.	44.200,00	41,62	95,53	102,24	1,0702	44,54	-22,11	da	
5.	4969	Đelekovec	352,5	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3511482	15.07.2016.	21.000,00	59,58	97,74	102,24	1,046	62,32	8,99	da	
6.	380	Torčec	579,1	zemljište	građ. zemljište	e-nekretnine	3477646	28.10.2016.	36.000,00	62,17	98,26	102,24	1,0405	64,69	13,12	da	
														57,18			

8.3.1. Procjena tržišne vrijednosti građ. mljišta na kčbr. 3123 k.o. Legrad

Prikaz čestice kčbr. 3123 k.o. Legrad na katastarskoj podlozi i fotografija čestice s očevida

IDENTIFIKACIJA BITNIH OBILJEŽJA NEKRETNINA KOJE SE PROCJENJUJE POREDBENOM METODOM:

- Površina: - 740 m² (sve građ. zemljište)
- Geometrijska obilježja: - uglavnom pravilan izdužen oblik parcele, omjer stranica cca. 1:2,5
- teren s nagibom kontra ulice
- Izgrađenost parcele: - parcela je izgrađena (zgrade su za rušenje)
- Komunalna infrastruktura izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- nadzemna niskonaponska mreža, ulični vodovod i plinovod
- Cestovna infrastruktura i javna rasvjeta izvedena uz procjenjivane nekretnine:
- ima javne prometnice, nema pješ.-biciklističke staze, ima javne rasvjete uz procjenjivanu parcelu
- Javni prijevoz: - željeznički i autobusni kolodvor cca. 22.5 km udaljeni od procjenjivane parcele
- Dugoročno predvidiv potencijal zemljišta: - da (izgradnja stambene zgrade i dvorišnih zgrada)
- Druga ograničenja i obveze: - nema upisanih u ZK nikakvih u tehničkom smislu ograničenja i obveza
- Prostorno planska dokumentacija: - PPU Općine Legrad
- Namjena zemljišta: - građevinsko područje
- Parametri izgradnje: - Kig – koef. izgrađenosti = -
- Kis – koef. iskorištenosti = -
- Kategorija zemljišta: - I (parcela je izgrađena)

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE Odstupanja u kakvoći i izračun PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 02/20

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 15

Oznaka nekretnine	PROCIJENJIVANA	1.	5.	6.
Oznaka uzor nekretnine (kčbr)	3123	161/4	4969	380
Katastarska općina (KO)	Legrad	Kutnjak	Đelekovec	Torčec
Jedinična cijena C1 (kn/m ²)	-	44,54	62,32	64,69
Vrsta transakcije:	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	-	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE (čl. 14. Pravilnika)				
Lokacija:	-	lošija	bolja	bolja
(0,50 do 1,50)	1,00	0,70	1,10	1,10
	-	1,43	0,91	0,91
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva:	-	isto	bolja	bolja
(0,50 do 1,50)	1,00	1,00	1,10	1,10
	-	1,00	0,91	0,91
Cestovni pristup:	da	isto	bolje	bolje
(0,50 do 1,50)	1,00	1,00	1,15	1,15
	-	1,00	0,87	0,87
Javni prijevoz (dostupnost):	da	isto	bolje	bolje
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,15	1,15
	-	1,00	0,87	0,87
Komunalna infrastruktura:	da (str., voda, plin.)	isto	bolje	isto
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,15	1,00
	-	1,00	0,87	1,00
Oblik parcele:	pravilan	isto	isto	isto
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Velikina parcele:	-	veće	manje	isto
(0,80 do 1,20)	1,00	0,90	1,10	1,00
	-	1,11	0,91	1,00
Parcela spremna za građenje:	da	da	da	da
(0,70 do 1,30)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja:	nema	isto	isto	isto
(Pravilnik: čl. 15. i prilogi 6 i 7)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,50 do 2,00)	-	1,00	1,00	1,00
Objekti za rušenje:	ima	nema	nema	nema
(0,90 do 1,10)	1,00	1,10	1,10	1,10
	-	0,91	0,91	0,91
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
Vrsta i mjere građevinskog korištenja:				
(Pravilnik: čl. 21.)	namjena (kg i kis):	GP/0,4/1,6	isto	isto
		1,00	1,00	1,00
		-	1,00	1,00
Kategorija zemljišta:	I	I	I	I
(Pravilnik: čl. 9. i 10. i prilog 4)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
Karakteristike tržišta na predmetnoj lokaciji:	slaba potražnja	lošije	isto	isto
(0,25 do 4,00)	1,00	0,25	1,00	1,00
	-	4,00	1,00	1,00
Vlasnička prava:	čisto	isto	isto	isto
(0,90 do 1,10)	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Druga ograničenja ili obveze:	nema	nema	nema	nema
(Zakon: služnost prolaza i vodova; Glava 4.2)	1,00	1,00	1,00	1,00
(0,25 do 4,00)	-	1,00	1,00	1,00
KOREKCIONI KOEFICIJENT:		1,21555	0,95282	0,96665
USKLAĐENE JEDINIČNE CIJENE: C2 (kn/m²):		54,14	59,38	62,53
ODSTUPANJE U ODNOSU NA JED. CIJENU PRIJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (manje od 40%)		21,55%	-4,72%	-3,33%
(Pravilnik: čl. 19.)		u redu	u redu	u redu
PROSJEČNA USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA: C2 (kn/m²):				58,69
ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI		-7,74%	1,19%	6,55%
(Pravilnik: čl. 4.)		u redu	u redu	u redu
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m²)				58,69
POVRŠINA PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA (m²)				740,00
PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)				43.427,31

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 02/20

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 16

8.4. Utvrđivanje tržišne vrijednosti poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom**1. Međuvr. izjednačavanje:**

R.BR.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				namjena nekretnine po prostornom planu	izvor podataka o kupoprodaji	oznaka kupopr. Ugovora (ID Porezne uprave)	datum ugovora	ukupni iznos (kn)	prodajna jed. cijena (kn/m ²)	DZZS RH			međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)	zadovolj.
	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m ²)								na dan kupopr.	sada	k			
1.	4301	Legrad	5.740,0	poljop. zemljište	e-nekretnine	3789623	29.03.2018.	20.000,00	3,48	99,57	102,2	1,0268	3,58	-26,26	da	
2.	4945	Legrad	9.332,0	poljop. zemljište	e-nekretnine	3361545	25.04.2016.	38.840,03	4,16	100,52	102,2	1,0171	4,23	-12,75	da	
3.	441/2	Gola	990,0	poljop. zemljište	e-nekretnine	3870838	06.08.2018.	5.000,00	5,05	100,51	102,2	1,0172	5,14	5,89	da	
4.	1050/60	Novačka	15.480,1	poljop. zemljište	e-nekretnine	3729690	04.10.2017.	100.000,00	6,46	102,26	102,2	0,9998	6,46	33,12	ne	
													4,85			

Kupoprodajne jed. cijene zemljišta pod 4. najviše odskaače pa se isključuje iz danje poredbe.

2. Međuvr. izjednačavanje:

R.BR.	ZEMLJIŠNA KNJIGA				namjena nekretnine po prostornom planu	izvor podataka o kupoprodaji	oznaka kupopr. Ugovora (ID Porezne uprave)	datum ugovora	ukupni iznos (kn)	prodajna jed. cijena (kn/m ²)	DZZS RH			međuvrem. izjednačena jed. cijena C1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)	zadovolj.
	ZK.č.br. uzor nekretnine	katastarska općina (k.o.)	površina (m ²)								na dan kupopr.	sada	k			
1.	4301	Legrad	5.740,0	poljop. zemljište	e-nekretnine	3789623	29.03.2018.	20.000,00	3,48	99,57	102,2	1,0268	3,58	-17,11	da	
2.	4945	Legrad	9.332,0	poljop. zemljište	e-nekretnine	3361545	25.04.2016.	38.840,03	4,16	100,52	102,2	1,0171	4,23	-1,92	da	
3.	441/2	Gola	990,0	poljop. zemljište	e-nekretnine	3870838	06.08.2018.	5.000,00	5,05	100,51	102,2	1,0172	5,14	19,03	da	
													4,32			

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE ODSTUPANJA U KAKVOĆI I IZRAČUN
PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA:

INŽENJERSKE USLUGE d.o.o.

za procjenu nekretnina, nadzor i ostalo

Koprivnica, Ulica Ivana Generalića 3

E-mail : zpetras1@gmail.com

GSM : 098/183-14-71

BROJ ELABORATA : 02/20

SUD. PREDMET: -

Stranica br. : 17

Oznaka nekretnine	PROCIJENJIVANA	1.	2.	3.
Oznaka uzor nekretnine (kôbr)	4797, 4988, 3421/1, 3421/2 i 3421/	4301	4945	441/2
Katastarska općina (KO)	Legrad	Legrad	Legrad	Gola
Jedinična oijena C1 (kn/m2)	-	3,58	4,23	5,14
Vrsta transakcije:	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	-	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE (čl. 14. Pravilnika)				
Lokacija/razvijenost područja: (0,25 do 2,00)	-	isto	isto	bolje
	1,00	1,00	1,00	1,50
	-	1,00	1,00	0,67
Mikrolokacija/atraktivnost susjedstva: (0,70 do 1,30)	-	isto	isto	bolje
	1,00	1,00	1,00	1,20
	-	1,00	1,00	0,83
Cestovni pristup: (0,70 do 1,30)	da	isto	isto	bolje
	1,00	1,00	1,00	1,20
	-	1,00	1,00	0,83
Javni prijevoz (dostupnost): (0,70 do 1,30)	da	isto	isto	bolje
	1,00	1,00	1,00	1,30
	-	1,00	1,00	0,77
Komunalna infrastruktura: (0,80 do 1,20)	ne	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Oblik parcele: (0,90 do 1,10)	pravilan	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Velčina parcele: (0,70 do 1,30)	-	isto	isto	manja
	1,00	1,00	1,00	1,10
	-	1,00	1,00	0,91
Konfiguracija i nagib terena: (0,90 do 1,10)	ravno	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Utjecaj buke i zagađenja: (Pravilnik: čl. 15. i prikozi 6 i 7) (0,50 do 2,00)	nema	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Kvaliteta tla za poljopr. namjenu: (0,90 do 1,00)	dobra	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
Vrsta i mjere korištenja: (Pravilnik: čl. 21.)	namj	P1-osobito vrij. polj. zemlj.	P1	P1
		1,00	1,00	1,00
	-		1,00	1,00
Kategorija zemljišta (potencijal namjene zemljišta): (Pravilnik: čl. 9. i 10. i prilog 4) (0,25 do 4,00)	I	I	I	I
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Karakteristike tržišta na predmetnoj lokaciji: (0,25 do 2,00)	-	isto	isto	bolje
	1,00	1,00	1,00	1,25
	-	1,00	1,00	0,80
Vlasnička prava: (0,50 do 1,50)	čisto	isto	isto	isto
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
Druga ograničenja ili obveze: (Zakon: služnost prolaza i vodova; Glava 4.2) (0,25 do 4,00)	nema	nema	nema	nema
	1,00	1,00	1,00	1,00
	-	1,00	1,00	1,00
KOREKCIJONNI KOEFICIJENT:		1,00000	1,00000	0,92573
USKLAĐENE JEDINIČNE CIJENE: C2 (kn/m2):		3,58	4,23	4,76
ODSTUPANJE U ODNOSU NA JED. CIJENU PRIJE INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČAVANJA (manje od 40%) (Pravilnik: čl. 19.)		0,00%	0,00%	-7,43%
		u redu	u redu	u redu
PROSJEČNA USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA: C2 (kn/m2):		4,19		
ISKLJUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI (Pravilnik: čl. 4.)		-14,59%	1,06%	13,53%
		u redu	u redu	u redu
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA (kn/m2)		4,19		