

PROCIJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište namjene S na lokaciji Barbarići Kravarsko, Barbarička cesta 197 (prije k.č. br. 73)
(z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica odgovara k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica)



Naručitelj procjene: Odvjetnica
RAJKA JAGMAREVIĆ

IZRADIO

Zagreb, lipanj 2023.

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	Odvjetnica RAJKA JAGMAREVIĆ, Zagreb
Adresa nekretnine	10413 BARBARIĆI KRAVARSKO, Barbarička cesta 197 (prije kućnog broja 73)
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
z.k.ul.	63
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	609/1
k.o.	Podvornica
k.č. br.	609/1
k.o.	Podvornica
zemljište površine (m ²)	504 m²
objekt površine BGP (m ²)	Na predmetnoj čestici nalazi se samostojeća zgrada katnosti prizemlje i kat koja nije evidentirana niti u katastarskom operatu niti u zemljišnoj knjizi, pa će se izuzeti iz ove procjene.
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	5.270,00 €
Legalitet objekata	NE
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8 Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	11
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	13
2.11. Identifikacija i usklađenost	14
2.12. Prostorno uređenje	14
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	18
3.1. Odabir metode i obrazloženje	18
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	19
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	30
4. MIŠLJENJE	36
5. PRILOZI	37

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev gospođe odvjetnice Rajke Jagmarević, stečajne upraviteljice u društvu TT Auto d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine označene kao z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica koja u naravi predstavlja građevinsko zemljište namjene S površine 140 čhv (504 m²), na lokaciji 10413 Barbarići Kravarski, Barbarička cesta 197 (prije kućnog broja 73).

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 03. 06. 2023., na lokaciji 10413 Barbarići Kravarski, Barbarička cesta 197 (prije kućnog broja 73), te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predočeni točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenju uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 02. 06. 2023.

Datum kakvoće: 02. 06. 2023.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12 i 143/13)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Maria Čutura, 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

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Mario Čutura, 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. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

**2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10413 BARBARIĆI KRAVARSKI,
Barbarička cesta 197 (prije kućnog br. 73)**

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište namjene S

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene je nekretnina upisana u z.k.ul. br. 63 k.o. Podvornica označena kao z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica opisana kao Vinograd Strejak u koloseku površine 140 čhv odgovara k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica površine 504 m².

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 02. 06. 2023. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 63 k.o. Podvornica

2.4.2. Posjedovni list broj 607 k.o. Podvornica

2.4.3. Kopija katastarskog plana

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

Z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica upisana kao Vinograd Strejak u koloseku površine 140 čhv odgovara k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica opisana kao Vinograd Kolosek površine 504 m². Unatoč činjenici da je tijekom očevida na predmetnom zemljištu evidentirana zgrada (samostojeća katnica) koja nije evidentirana ni u katastarskom operatu ni u zemljišnoj knjizi, niti su dostavljeni dokumenti da je legalizacija moguća u vremenu koje se realno može pretpostaviti (izvan sfere spekulacija) odnosno predmetni objekt se neće uključiti u procijenjenu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine primjenom likvidacijske metode niti će se uključiti u procjenu diskontiranim procijenjenom tržišnom vrijednošću dobivenom primjerom troškovne metode.

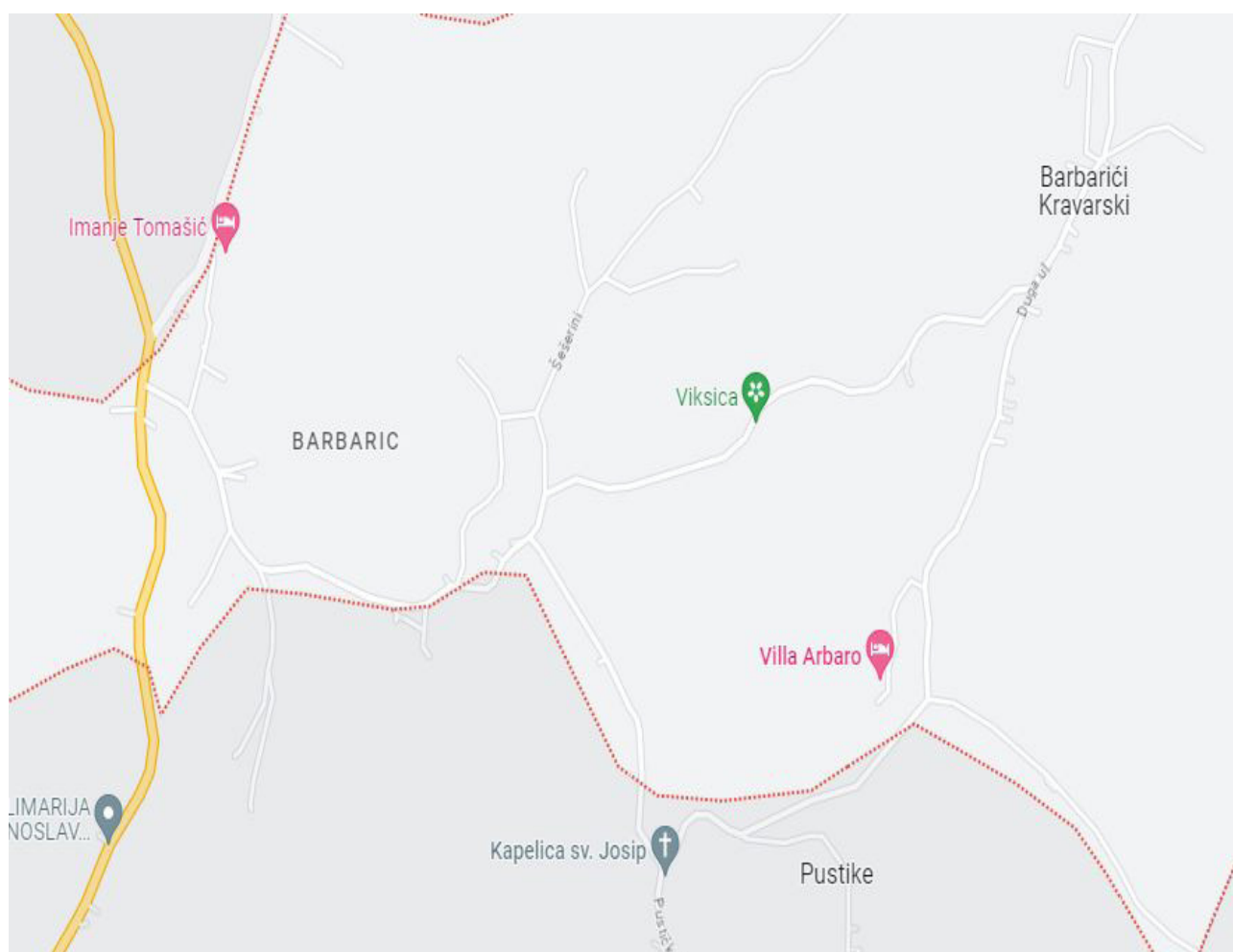
2.6. OPIS LOKACIJE

Z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica u naravi je izgrađeno građevinsko zemljište, ali će se za potrebe ove procjene sukladno navedenom u točki 2.5. tretirati kao neizgrađeno građevinsko zemljište koje se nalazi u naselju Barbarići Kravarski (općina Kravarsko) Barbarička ulica 197 (prije kućnog broja 73).

Naselje Barbarići Kravarski je uglavnom vikendaško naselje s kućama za odmor udaljena cca 850 m' od ceste Velika Gorica - Kravarsko, te cca 15 km od Velike Gorice i cca 2 km od općinskog središta Kravarsko.

Predmetna parcela nalazi se na rubnom dijelu građevinskog područja između Barbaričke ceste i šume, parcela je zapuštena, obrasla grmljem i visokim drvećem, objekt sagrađen na parceli izveden je znatno niže kvalitete u odnosu na prosječni standard za ovakvu vrstu građevine - kuća za odmor (betonski balkon, pokrov valoviti salonit). Opći dojam zapušteno.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ



2.8. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

– Izvod iz katastarskog plana



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

Stanje na dan: 05.06.2023.

NESLUŽBENA KOPLJA
K.o. PODVORNICA
k.č.br.: 609/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880



2.9. OČEVID

Očevid predmetne nekretnine izvršen je 03. 06. 2023.

FOTODOKUMENTACIJA





2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA (z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica)

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište koje je predmet ove procjene označeno je kao z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Podvornica) upisano je u z.k.ul. br. 63 k.o. Podvornica, opisano kao Vinograd Strejak u koloseku površine 140 čhv.

Vrsta nekretnine – zemljište (predmetno zemljište je izduženog poligonalnog oblika, u nagibu, te je deniveliran u odnosu na Barbaričku cestu).

Status – izgrađeno građevinsko zemljište u naravi, ali će se sukladno navedenom u točki 2.5. za potrebe ove procjene tretirati kao neizgrađeno građevinsko zemljište.

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja, stambene namjene

Mjera korištenja: 0,60

Kategorija – I

2.10.2. Priključci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica (trenutno je u tijeku stabilizacija klizišta, u izradi je potporni zid prometnice)
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

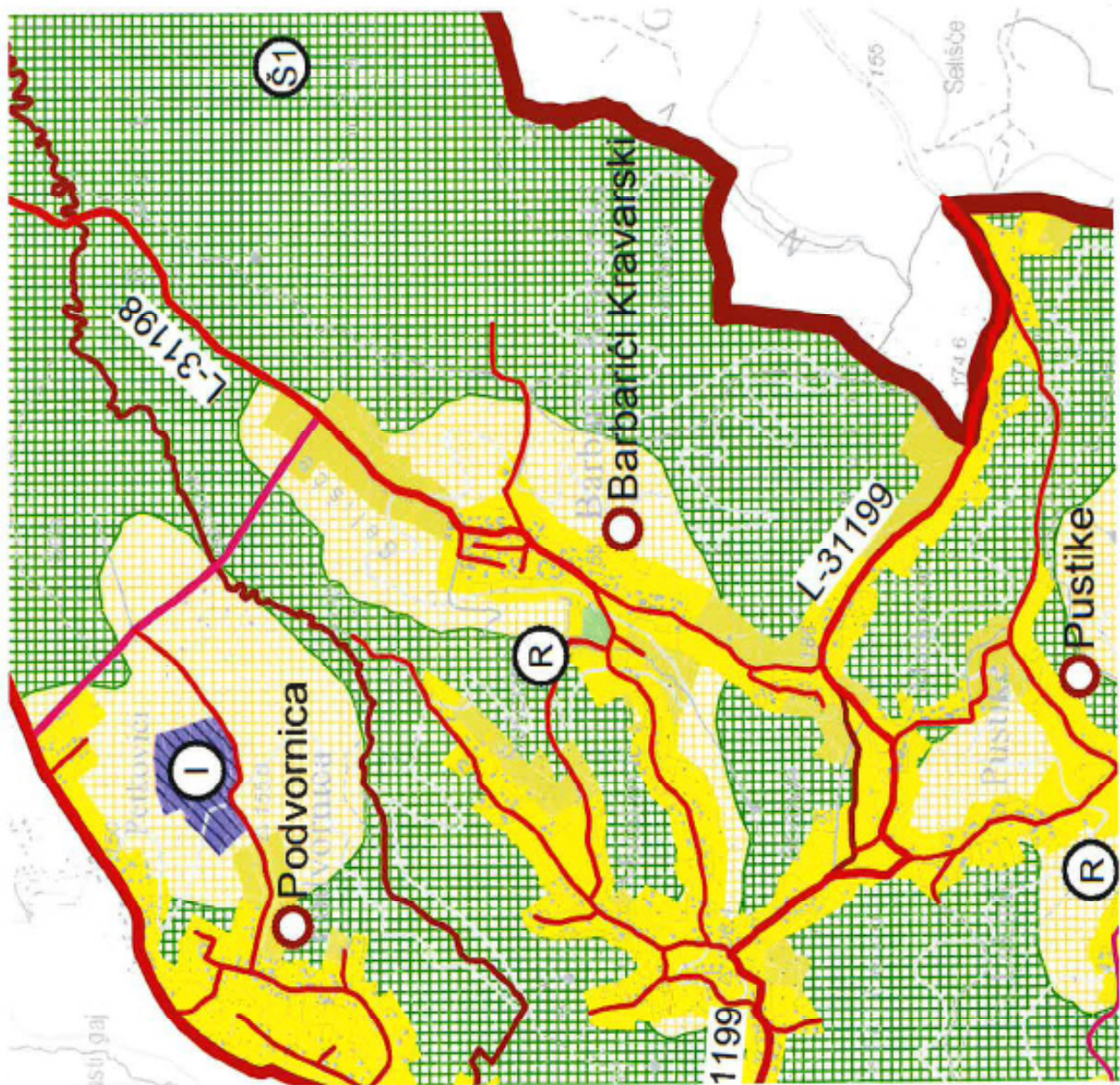
<i>K.o. Podvornica</i>			<i>K.o. Podvornica</i>		
<i>k.č. br.</i>	<i>broj P.L.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>z.k.ul. br.</i>	<i>P (čhv)</i>
609/1	607	504	609/1	63	140
UKUPNO		504			140

Usklađeno je stanje prema katastru i zemljišnoj knjizi (i po opisu i po površini) a očevidom na terenu utvrđeno je da se stvarno stanje na terenu razlikuje od upisa u katastar i zemljišnu knjigu (naime, na predmetnoj čestici je sagrađena zgrada).

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema PPU Općine Kravarsko (Glasnik Zagrebačke županije 7/06, 11/06 - ispravak, 12/11, 31/17 i 7/17 pročišćeni tekst) čestica se nalazi:

- prema kartografskom prikazu
"Korištenje i namjena prostora" građevinskom području naselja, u zoni stambene namjene
- prema mjeri korištenja kin = 0,60
- prema kategoriji – zemljište I kategorije



- za škole i dječje ustanove 1 PM na jednu učionicu ili za jednu grupu djece
 - za vjerske građevine 1 PM na 20 sjedala
 - za sve ostale nespomenute namjene 1PM/100 m²
 - Parkirališne površine za stambenu namjenu moraju se osigurati na vlastitoj građevnoj čestici, a za javne, poslovne i gospodarske namjene parkirališna mjesta mogu biti osigurana i na parkiralištu udaljenom najviše 100m od građevine.
 - Parkirališna mjesta uređena na terenu mogu se natkrivati montažnim nadstrešnicama izvedenim od metala ili drva (pergole i slično).
- način i uvjeti priključenja čestice na prometnu površinu i infrastrukturu
- Svaka građevna čestica mora imati neposredan pristup na kolnu prometnu površinu (površinu javne namjene ili površinu u vlasništvu vlasnika građevne čestice ili površinu na kojoj je osnovano pravo služnosti prolaza a kojom se osigurava pristup do građevne čestice) kojim se omogućuje prilaz vozila na česticu.
 - U izgrađenim dijelovima naselja kolnim prometnim površinama smatraju se sve postojeće lokalne i nerazvrstane ceste i putevi bez obzira na širinu kolnika i zemljišnog pojasa.
 - Ako se parcela nalazi uz ceste različitog značaja priključak parcele preporučuje se na cestu nižeg značaja.
 - Građevne čestice se priključuju na infrastrukturu koja se u pravilu izvodi u prometnim površinama ili zračnim vodovima (elektrika, telekomunikacije). Posebni uvjeti priključenja čestice odredit će se u postupku izdavanja lokacijske dozvole ili rješenja o uvjetima građenja u skladu sa načelnim uvjetima utvrđenim u poglavlju 5. ovih odredbi.
 - Sve građevine moraju se obvezno priključiti na komunalnu mrežu vodovoda i odvodnje otpadnih voda.
 - Ako vodovodna mreža nije izgrađena opskrba pitkom vodom rješava se iz higijenskih zdenaca.
 - Do izgradnje kanalizacijskog sustava u naseljima otpadne vode mogu se upuštati u nepropusne sabirne jame koje se moraju redovito prazniti po ovlaštenom poduzeću.
- mjere zaštite okoliša i način sprječavanja nepovoljnog utjecaja na okoliš
- Obvezno je za svaku postojeću ili planiranu građevinu osigurati rješenje odvodnje otpadnih voda. Nakon izgradnje planiranog javnog sustava odvodnje obavezno je priključenje tih građevina na cjeloviti javni sustav odvodnje i pročišćavanja otpadnih voda. Pojedinačne sabirne jame mogu se prazniti isključivo odvoženjem na izgrađene sustave za pročišćavanje.

3.1. Mješovita, pretežito stambena namjena

3.1.1. Mješovita, pretežito stambena namjena bez posebne oznake

Članak 11.

(1) Na građevnim česticama u građevinskom području stambene i mješovite namjene koje je u planu označeno žutom bojom bez posebne oznake utvrđuju se slijedeći lokacijski uvjeti:

- najmanja površina čestice, najmanja širina čestice, najveća dopuštena katnost, najveća dopuštena veličina građevine, najveća dopuštena građevinska bruto površina i najmanja dopuštena površina ozelenjenog dijela čestice

određeni su ovisno o namjeni građevine i načinu gradnje na slijedeći način:

za stambene, stambeno – poslovne, poslovne i gospodarske građevine proizvodne i zanatske namjene						
za slobodnostojeći način gradnje						
P _{min}	Š _{min}	K _{max}	K _{lg max}	K _{is max}	Z _{min}	
400	12	P	0,40	0,60	0,20	
500	15	P+Pk ili P+1				
800	20	P+1+Pk				
U naselju Kravarsko moguća je gradnja poluugrađenih i ugrađenih građevina prema slijedećim lokacijskim uvjetima, uz posebne uvjete gradnje nadležnog tijela jedinice lokalne samouprave						
za poluugrađeni način gradnje						
P _{min}	Š _{min}	K _{max}	K _{lg max}	K _{is max}	Z _{min}	
250	10	P	0,40	0,60	0,20	
350	12	P+1				
za ugrađeni način gradnje						
P _{min}	Š _{min}	K _{max}	K _{lg max}	K _{is max}	Z _{min}	
180	6	P	0,40	0,60	0,20	
250	8	P+1				
za javne građevine						
za slobodnostojeći način gradnje						
P _{min}	Š _{min}	K _{max}	K _{lg max}	K _{is max}	Z _{min}	
800	20	P+2	0,60	1,20	0,20	

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

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.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se 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 nekretnina 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 izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resolijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

📌 PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,889 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 809.268
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	7,1 %
Stopa inflacije:	10,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2023. godine („*Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima*“), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2022.

Izraženije slabljenje gospodarske aktivnosti izbjegnuto je zahvaljujući razmjerno ograničenom smanjenju osobne potrošnje i povoljnim ostvarenjima u građevinskom sektoru. Otpornost gospodarstva europodručja podupro je snažan pad cijena energenata, djelomično pod utjecajem tople zime, koja je smanjila potrošnju energije.

Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti i pouzdanja nastavili su se poboljšavati u siječnju i veljači 2023.

Uz slabu gospodarsku aktivnost, u europodručju u siječnju i veljači nastavljen je trend usporavanja godišnje stope inflacije koji je započeo u studenome prošle godine, i to uglavnom zahvaljujući padu cijena energenata. Iako se ukupna godišnja inflacija potrošačkih cijena u veljači snizila na 8,5%, godišnja stopa temeljne inflacije nastavila se blago povećavati i dosegla je 5,6%, pri čemu se najviše ubrzao rast cijena usluga.

Nakon solidnog rasta krajem prošle godine mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti upućuju kako se realni BDP Hrvatske nastavio povećavati i na početku 2023. godine. Takva kretanja posljedica su nastavka razmjerno snažnog rasta izvoza usluga i investicija, a povećana je i državna potrošnja, što se na proizvodnoj strani odrazilo u povoljnim kretanjima građevinskog i uslužnog sektora.

Industrijska proizvodnja u siječnju je zamjetljivo porasla na mjesečnoj razini i povećala se u odnosu na prosječnu razinu iz posljednjeg tromjesečja 2022.

Nakon pada krajem 2022., u siječnju se u odnosu na prosinac blago oporavio i realni promet od trgovine na malo, što se može povezati s nastavkom oporavka potrošačkog optimizma i povoljnim kretanjima na tržištu rada.

Broj zaposlenih u siječnju i veljači nastavio se povećavati sličnom dinamikom kao i u 2022., pri čemu je rast bio razmjerno široko rasprostranjen. Nakon šest tromjesečja uzastopnog pada, blago su porasle i realne plaće.

Godišnja stopa inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u veljači se usporila, treći mjesec zaredom, na 11,7% (prema prvoj procjeni Eurostata), nakon što je u siječnju iznosila 12,5%. Unatoč smanjenju, inflacija je i dalje visoka, a inflacijski rizici naglašeni.

Premda je aktivnost na domaćem tržištu novca i dalje razmjerno skromna, povećanje ključnih kamatnih stopa počelo se prelijevati i na prekoćne kamatne stope na hrvatskom novčanom tržištu. Tako je prekoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem na kraju veljače iznosila 2,1%, u odnosu na 1,4% krajem siječnja.

U uvjetima pooštavanja monetarne politike ESB-a, kamatne stope na kredite banaka u Hrvatskoj također bilježe rast koji je i dalje izraženiji za kredite nefinancijskim poduzećima nego za kredite stanovništvu.

Trošak zaduživanja stanovništva također se povećao za 110 baznih bodova u odnosu na razdoblje prije početka normalizacije monetarne politike i u siječnju dosegnuo 4,7%. To se djelomično može objasniti učinkom subvencioniranja stambenih kredita u proljeće prošle godine, kada se osjetno povećao udio stambenih kredita koji se u sklopu APN-ova programa odobravaju uz niže kamatne stope.

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

2022. godina prošla je u znaku velike potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima u novogradnji i nemogućnosti ponude da tu potražnju zadovolji. Pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem tromjesečju 2022. bile su za 14,8 % više nego u istom razdoblju godinu ranije, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku. Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Prosječna tražena cijena po m² stambenih nekretnina u Zagrebu u prosincu 2022. godini bila je 2.400,00 €, u Splitu 3.200,00 €, u Rijeci 1.900,00 € i u Osijeku 1.300,00 €.

Što se tiče uredskih prostora, prema Colliersovom *Pregledu tržišta nekretnina u Hrvatskoj 2022.*, tržište je najaktivnije u Zagrebu i Splitu, raste potražnja za fleksibilnim uredima. Cijena najma uredskog prostora iznosi €13/m² te je u blagom je porastu u odnosu na godinu ranije.

Retail sektor, sa svojih 1,5 milijuna m² širi se na tercijarne lokacije, a sektor logistike i skladišta i dalje je najatraktivniji sektor komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj, a samo u okolici Zagreba trenutno se gradi 200.000 m² novih prostora.

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

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

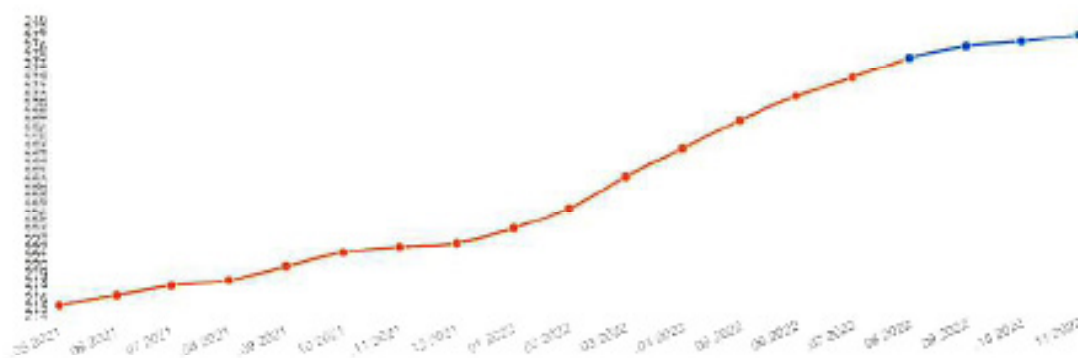
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu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

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

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

BN Index

BN Index je jedini hrvatski indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske. BN Index se temelji na podacima sudbrogovnih kupaca i prodavača nekretnosti na području Hrvatske iz Burze nekretnina. BN Index se aktualizira je 15. dana mjeseca.



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,7%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 17,3%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 16,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 5,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 17,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,4%, za Jadran za 3,3% i za Ostalo za 4,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 22,5%, za Jadran za 12,9% i za Ostalo za 17,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	109,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,81	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	119,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 04. travnja 2023., BROJ: CIJ-2022-2-1/4

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Bazni indeks za ostalo za I. tromjesečje 2020. iznosi 109,30

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2020. iznosi 113,40

Bazni indeks za ostalo za IV. tromjesečje 2022. iznosi 139,70

Bazni indeks za ostalo za III. tromjesečje 2023. iznosi 146,20

**REPUBLIKA HRVATSKA
ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
GRAD VELIKA GORICA**



**Izvešće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za
područje Grada Velike Gorice**

KLASA: 364-03/23-01/01

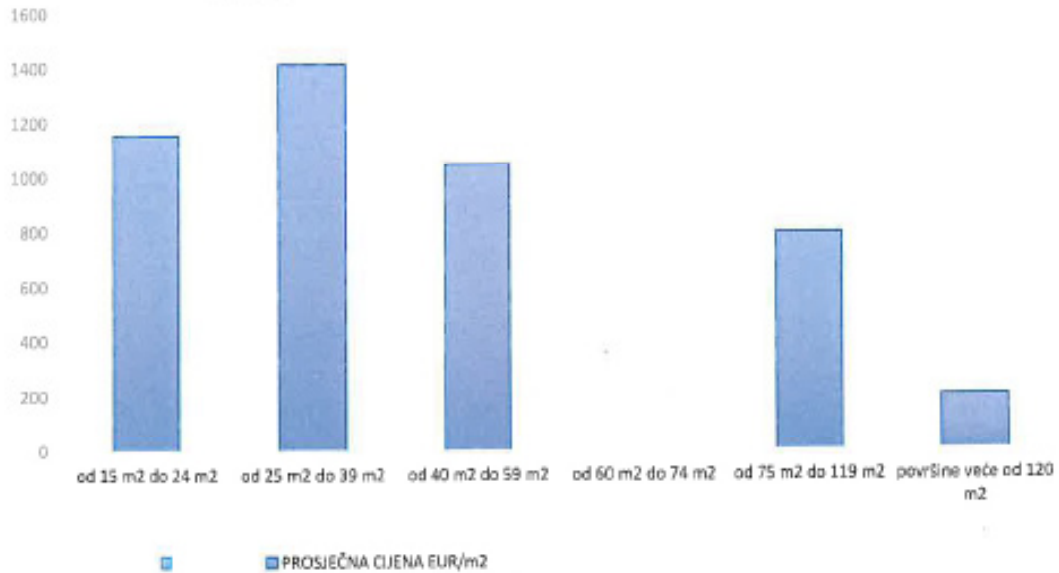
URBROJ: 238-01-2023-1

Velika Gorica, 28. ožujak 2023. godine



Izješće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Grada Velike Gorice

PP - POSLOVNI PROSTOR - KUPOPRODAJA PO POVRŠINI NEKRETNINE



4.2.10. PP – poslovni prostor – kupoprodaja po etaži na kojoj se nekretnina nalazi

ETAŽA POSLOVNOG PROSTORA	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJA (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Prizemlje	15	4.809.191,79 kn	638.289,44 €	812,54 m²	5.918,71 kn/m²	785,55 €/m²

4.2.11. PP – poslovni prostor – kupoprodaja u pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m²
Velika Gorica	15	4.809.191,79 kn	638.289,44 €	812,54 m²	5.918,71 kn/m²	785,55 €/m²
UKUPNO OBRADENIH:	15					
UKUPNO U ZKC:	15					

**4.2.12. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja**

UKUPAN BROJ OBRADENIH KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
275	108.995.431,37 kn	14.466.179,76 €	623.692,22 m ²	177,61 kn/m ²	23,57 €/m ²

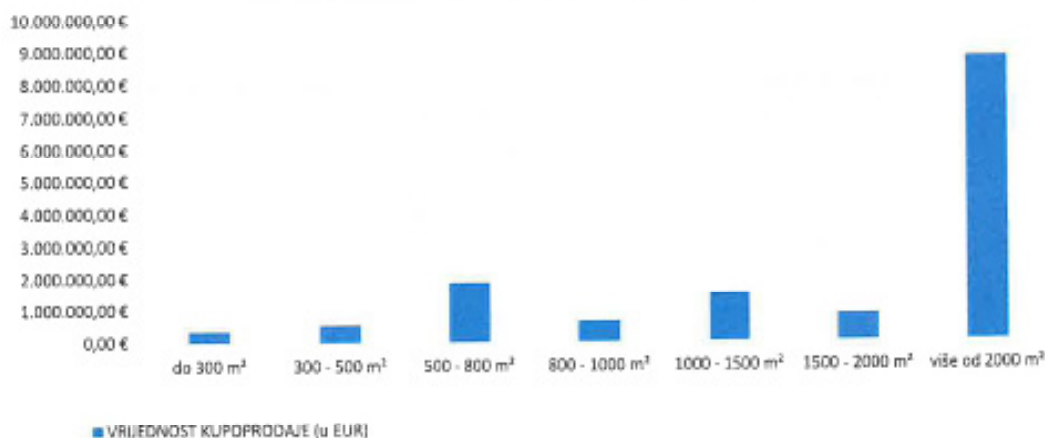
Za razdoblje 2022. godine na području Grada Velike Gorice iz analize su izuzete kupoprodaje građevinskog zemljišta kod kojih cijene navedene u ugovorima ne odgovaraju stvarnom tržišnom stanju zbog neuobičajenih i osobnih okolnosti ili se radilo zemljištima mješovite namjene gdje je uz građevinski dio jedan dio odlazio na poljoprivrednu namjenu. Takvih je bilo ukupno 21 kupoprodajnih ugovora.

Cijena građevinskog zemljišta na području Grada Velika Gorica u protekloj godini se kretala od otprilike 3,00 EUR/m², za građevinska zemljišta na području udaljenijih ruralnih sredina te ne nužno uz prometnu infrastrukturu, do otprilike 234,00 EUR/m² za građevinsko zemljište u samom centru grada.

4.2.13. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja prema površini nekretnine

POVRŠINA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA IZ ZK.UL.(m ²)	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA U PROMETU (u m ²) - suvlasnički udio koji je u prometu	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
do 300 m ²	37	2.638.733,73 kn	350.220,15 €	7.189,44 m ²	367,03 kn/m ²	48,71 €/m ²
300 - 500 m ²	33	3.987.925,74 kn	529.288,70 €	13.484,40 m ²	295,74 kn/m ²	39,25 €/m ²
500 - 800 m ²	64	14.071.364,32 kn	1.867.590,99 €	40.736,88 m ²	345,42 kn/m ²	45,85 €/m ²
800 - 1000 m ²	30	4.734.900,66 kn	628.429,31 €	27.213,50 m ²	173,99 kn/m ²	23,09 €/m ²
1000 - 1500 m ²	35	11.157.941,99 kn	1.480.913,40 €	42.553,00 m ²	262,21 kn/m ²	34,80 €/m ²
1500 - 2000 m ²	19	6.362.541,58 kn	844.454,39 €	32.988,00 m ²	192,87 kn/m ²	25,60 €/m ²
više od 2000 m ²	57	66.042.023,35 kn	8.765.282,81 €	449.527,00 m ²	146,91 kn/m ²	19,50 €/m ²

GZ – GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



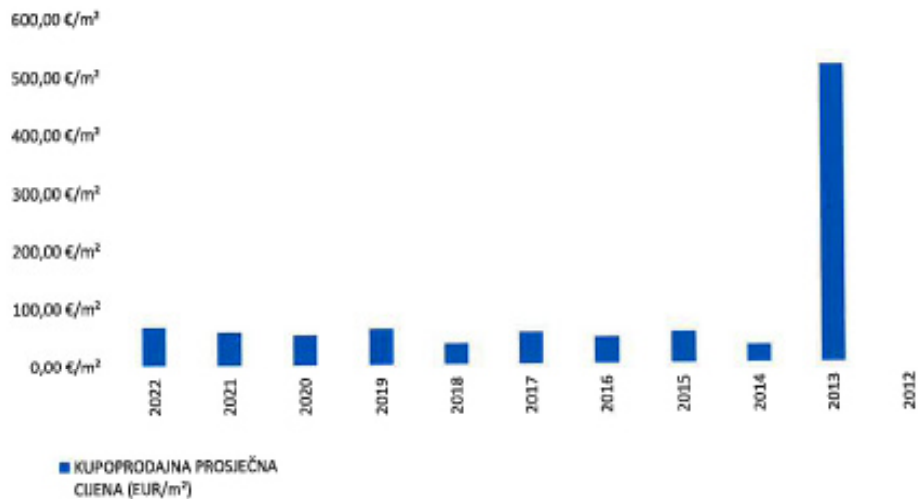


4.2.14. GZ – građevinsko zemljište – kupoprodaja po pojedinim naseljima

GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA (broj kupopr.)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn)	VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR)	POVRŠINA (u m ²)	PROSJEČNA CIJENA kn/m ²	PROSJEČNA CIJENA EUR/m ²
Bukovčak	5	204.228,83 kn	27.105,82 €	6.325,00 m ²	32,29 kn/m ²	4,29 €/m ²
Buševac	4	2.216.477,14 kn	294.177,07 €	185.611,00 m ²	11,94 kn/m ²	1,58 €/m ²
Črnkovec	1	20.000,00 kn	2.654,46 €	442,00 m ²	45,25 kn/m ²	6,01 €/m ²
Donja Lomnica	21	3.789.295,46 kn	502.925,94 €	27.233,00 m ²	139,14 kn/m ²	18,47 €/m ²
Donje Podotočje	3	368.400,00 kn	48.895,08 €	3.005,00 m ²	122,60 kn/m ²	16,27 €/m ²
Drenje Šćitarjevsko	1	27.775,00 kn	3.686,38 €	925,00 m ²	30,03 kn/m ²	3,99 €/m ²
Dubranec	3	123.324,29 kn	16.367,95 €	4.482,00 m ²	27,52 kn/m ²	3,65 €/m ²
Gornja Lomnica	4	898.501,09 kn	119.251,59 €	4.586,00 m ²	195,92 kn/m ²	26,00 €/m ²
Gornje Podotočje	1	173.255,27 kn	22.994,93 €	538,00 m ²	322,04 kn/m ²	42,74 €/m ²
Gradići	10	1.895.487,95 kn	251.574,48 €	11.510,00 m ²	164,68 kn/m ²	21,86 €/m ²
Gudci	10	663.886,37 kn	88.112,86 €	12.262,00 m ²	54,14 kn/m ²	7,19 €/m ²
Gustelnica	2	180.582,10 kn	23.967,36 €	3.491,00 m ²	51,73 kn/m ²	6,87 €/m ²
Jagodno	3	320.975,87 kn	42.600,82 €	2.721,00 m ²	117,96 kn/m ²	15,66 €/m ²
Ključ Brdo	3	169.905,25 kn	22.550,30 €	6.152,48 m ²	27,62 kn/m ²	3,67 €/m ²
Kozjača	3	263.206,87 kn	34.933,55 €	5.955,00 m ²	44,20 kn/m ²	5,87 €/m ²
Kuža	9	1.855.616,34 kn	246.282,61 €	11.524,00 m ²	161,02 kn/m ²	21,37 €/m ²
Lazina Čička	1	60.000,00 kn	7.963,37 €	775,00 m ²	77,42 kn/m ²	10,28 €/m ²
Lukavec	5	1.146.344,70 kn	152.146,09 €	10.518,00 m ²	108,99 kn/m ²	14,47 €/m ²
Markuševac Turopoljski	10	327.060,86 kn	43.408,44 €	4.290,00 m ²	76,24 kn/m ²	10,12 €/m ²
Miževac	3	425.000,00 kn	56.407,19 €	3.374,00 m ²	125,96 kn/m ²	16,72 €/m ²
Mračin	6	638.692,41 kn	84.769,05 €	27.733,00 m ²	23,03 kn/m ²	3,06 €/m ²
Novo Čiče	6	642.808,41 kn	85.315,34 €	14.202,00 m ²	45,26 kn/m ²	6,01 €/m ²
Obrezina	1	281.286,34 kn	37.333,11 €	1.870,00 m ²	150,42 kn/m ²	19,96 €/m ²
Ogulinec	1	150.454,44 kn	19.968,74 €	4.416,00 m ²	34,07 kn/m ²	4,52 €/m ²
Petina	2	210.000,00 kn	27.871,79 €	2.939,00 m ²	71,45 kn/m ²	9,48 €/m ²
Petrovina Turopoljska	7	1.354.898,94 kn	179.825,99 €	4.790,00 m ²	282,86 kn/m ²	37,54 €/m ²
Pojana Čička	3	225.690,00 kn	29.954,21 €	3.598,00 m ²	62,73 kn/m ²	8,33 €/m ²
Rakitovec	8	2.233.192,38 kn	296.395,56 €	23.914,00 m ²	93,38 kn/m ²	12,39 €/m ²
Ribnica	6	414.215,80 kn	54.975,88 €	6.863,00 m ²	60,35 kn/m ²	8,01 €/m ²
Selnica Šćitarjevska	1	1.881.444,00 kn	249.710,53 €	4.308,00 m ²	436,73 kn/m ²	57,96 €/m ²
Staro Čiče	11	1.140.201,71 kn	151.330,77 €	6.335,00 m ²	179,98 kn/m ²	23,89 €/m ²
Strmec Bukovski	1	40.000,00 kn	5.308,91 €	6.152,52 m ²	6,50 kn/m ²	0,86 €/m ²
Šiljakovina	6	245.958,42 kn	32.644,29 €	4.635,94 m ²	53,05 kn/m ²	7,04 €/m ²
Trnje	1	70.000,00 kn	9.290,60 €	1.913,00 m ²	36,59 kn/m ²	4,86 €/m ²
Turopolje	1	22.000,00 kn	2.919,90 €	1.410,00 m ²	15,60 kn/m ²	2,07 €/m ²
Velika Buna	2	353.729,97 kn	46.948,04 €	3.452,00 m ²	102,47 kn/m ²	13,60 €/m ²
Velika Gorica	66	63.382.929,55 kn	8.412.360,42 €	106.960,00 m ²	592,59 kn/m ²	78,65 €/m ²
Velika Kosnica	4	1.602.018,40 kn	212.624,38 €	4.073,40 m ²	393,29 kn/m ²	52,20 €/m ²
Velika Mlaka	20	10.009.608,70 kn	1.328.503,38 €	36.404,50 m ²	274,96 kn/m ²	36,49 €/m ²
Vukomerič	8	383.964,42 kn	50.960,84 €	15.177,00 m ²	25,30 kn/m ²	3,36 €/m ²
Vukovina	12	8.583.014,09 kn	1.139.161,73 €	26.826,38 m ²	319,95 kn/m ²	42,46 €/m ²
UKUPNO OBRADENIH:	275					
UKUPNO U ZK:	275					



KUPOPRODAJNE CIJENE STAMBENIH ZGRADA (OBITELJSKIH KUĆA)



4.3.3. Kupoprodajne cijene poslovnih prostora

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	5.918,71 kn/m²	785,55 €/m²	-17,23%
2021	7.150,81 kn/m²	949,08 €/m²	-16,33%
2020	8.545,95 kn/m²	1.134,24 €/m²	-27,77%
2019	11.831,05 kn/m²	1.570,25 €/m²	+51,38%
2018	7.815,30 kn/m²	1.037,27 €/m²	+32,45%
2017	5.900,61 kn/m²	783,15 €/m²	-31,07%
2016	8.560,81 kn/m²	1.136,21 €/m²	+51,63%
2015	5.645,92 kn/m²	749,34 €/m²	-21,77%
2014	7.216,65 kn/m²	957,81 €/m²	+0,48%
2013	7.182,39 kn/m²	953,27 €/m²	-23,95%
2012	9.444,24 kn/m²	1.253,47 €/m²	+0,00%



Izvešće o tržištu nekretnina za 2022. godinu za područje Grada Velike Gorice



4.3.4. Kupoprodajne cijene građevinskog zemljišta

GODINA	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (kn/m ²)	KUPOPRODAJNA PROSJEČNA CIJENA (EUR/m ²)	PROMJENA U ODNOSU NA PRETHODNU GODINU (± %)
2022	177,61 kn/m ²	23,57 €/m ²	-41,79%
2021	305,13 kn/m ²	40,50 €/m ²	+64,21%
2020	185,82 kn/m ²	24,66 €/m ²	-31,80%
2019	272,46 kn/m ²	36,16 €/m ²	+91,56%
2018	142,23 kn/m ²	18,88 €/m ²	+40,92%
2017	100,93 kn/m ²	13,40 €/m ²	+12,23%
2016	89,93 kn/m ²	11,94 €/m ²	-66,10%
2015	265,30 kn/m ²	35,21 €/m ²	+110,46%
2014	126,06 kn/m ²	16,73 €/m ²	-63,73%
2013	347,58 kn/m ²	46,13 €/m ²	+87,49%
2012	185,39 kn/m ²	24,61 €/m ²	+0,00%

U 2022. godini bilježimo u prosjeku pad cijene građevinskog zemljišta, međutim ne možemo reći da se radi o padu cijene građevinskog zemljišta na području Grada Velike Gorice. Cijene građevinskog zemljišta u prosjeku su rasle. Pad cijene građevinskog zemljišta u proteklom godini vidljiv je razloga jer je podano više građevinskog zemljišta na širem području nadležnosti Grada Velike Gorice, dok je u užem području Grada Velike Gorice i samoj jezgri grada ostvareno manje kupoprodaja od okolnog područja.

3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine pretražena je aplikacija eNekretnine uz zadane parametre građevinsko zemljište k.o. Podvornica, sve realizirane kupoprodaje unazad četiri godine od dana vrednovanja 03. 06. 2023. godine.

Budući da pretraga nije rezultirala niti jednim uporabljivim podatkom pretraga je (uz zadane parametre) proširena koncentrično na susjedna naselja (Podvornica, Gornji Vukojevec, Velika Buna, Ključić Brdo, Pustike i Kravarsko).

Pretraga na proširenom području rezultirala je s podacima 10 usporednih nekretnina - tri iz Sisačko-moslavačke županije (Općina Lekenik, katastarska općina Peščenica) i 7 iz Zagrebačke županije (pet u k.o. Velika Buna i dvije u k.o. Kozjača).

Prosječna površina sedam usporednih nekretnina iz Zagrebačke županije iznosi 759,21 m² (u intervalu od 180 m² - 1.542,97 m²) prosječna kupoprodajna cijena navedenih 7 usporednih nekretnina iznosi 8,19 €/m² (u intervalu od 1,94 €/m² do 20,76 €/m²) a prosječna međuvremenski izjednačena cijena (kupoprodaja navedenih usporednih nekretnina realizirana je u razdoblju od 04. 02. 2020. godine do 12. 01. 2023. godine) iznosi 9,27 €/m² (u rasponu od 2,60 €/m² do 21,56 €/m²).

U grubom čišćenju kao nekretnine koje pokazuju najveću podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene poglavito glede mikrolokacije i komunalne opremljenosti (prometnica, mogućnost priključka na gradski vodovod i električnu energiju) izlučene su tri usporedne nekretnine - dvije u k.o. kozjača i jedna u k.o. Velika Buna (oznake Rb 4, 6 i 14).

BR	BR. ZAPOS.	Zaposlje	Tržišni/Polje	K.O.	K.Č.	K. O. U. oprema	K. C. Uslužnost	Udaljenost/odnos	Udaljenost/odnos	Datum uslova	Wspolnost ekskluziv (ha)	Vrijednost ekskluziv (EUR)	Pov
1	1791168	ISAČKO-VOSLAVAČA	LEKINJE	PIŠČEVICA	208113	PIŠČEVICA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	24.3.2021.	8090	196.25	
2	1791601	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	15.6.2021.	11714.83	17090	
3	1803911	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	13.9.2021.	10905.25	4500	
4	1803989	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	17.7.2021.	9012.41	12000	
7	1243015	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	4.2.2021.	12000	104.34	
8	1291278	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	11.7.2021.	21590	199.34	
9	1843024	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	12.1.2021.	107.48	302.8	
10	1843056	ISAČKO-VOSLAVAČA	LEKINJE	PIŠČEVICA	208113	PIŠČEVICA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	7.5.2021.	1900	662.83	
11	1501801	ISAČKO-VOSLAVAČA	LEKINJE	PIŠČEVICA	208113	PIŠČEVICA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	24.3.2021.	12000	1595.2	
12	1290815	ISAČKOVAČA	VELIKA GORICA	VELIKA BUNA	208113	VELIKA BUNA	208113	GRADIVANSKI ZEMLJIŠTI ODJ.	KP - KUPOPNOCNA	1.1.2021.	7520	104.73	



3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br.	k.č. br.	k.o.	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
4	1847/1	Kozjača	ZE	450	450	10,00	23.09.2022	S	0,60	1
6	1851/1	Kozjača	ZE	1154,43	1154,43	10,39	17.07.2020	S	0,60	1
14	500/2	Velika Buna	ZE	180	180	5,58	03.03.2020	S	0,60	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	504
Vrsta	ZE, S
Mjera	0,60
Kategorija	I
Lokacija	Barbarići Kravarski, Barbarička cesta 197 (prije kućnog broja 73)
Datum vrednovanja	03. 06. 2023.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

R.br.	k.o.	k.č. br.	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni index na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor (B/A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)
4	Kozjača	1847/1	450	10,00	23.09.2022	139,70	146,20	1,0465	10,47
6	Kozjača	1851/1	1154,43	10,39	17.07.2020	113,40	146,20	1,2892	13,39
14	Velika Buna	500/2	180	5,58	03.03.2020	109,30	146,20	1,3388	7,48

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	504
Vrsta	ZE, S
Mjera	0,60
Kategorija	I
Lokacija	Barbarići Kravarski, Barbarička cesta 197 (prije kućnog broja 73)
Datum vrednovanja	03. 06. 2023.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. transakcije	K.O.	z.k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Utjecaj služnosti vodova		Koeff. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)	Usporedna nekretnina	Procjenjivana nekretnina			
4	Kozjača	1847/1	1047	1	1	1,00	0,60	0,6	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	10,47
6	Kozjača	1851/1	13,39	1	1	1,00	0,60	0,6	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	13,38
14	Velika Buna	500/2	7,48	1	1	1,00	0,60	0,6	1,00	-	-	-	-	-	-	1,00	7,48

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	504
Vrsta	ZE, S
Mjera	0,60
Kategorija	I
Lokacija	Barbarići Kravarski, Barbarićka cesta 197 (prije kućnog broja 73)
Datum vrednovanja	03. 06. 2023.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

<i>Redni broj</i>	<i>Konačno izjednačena cijena (€/m²)</i>	<i>Kupo-prodajna cijena</i>	<i>Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m²</i>	<i>Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja</i>	<i>Kvadrat odstupanja</i>	<i>Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)</i>	<i>Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)</i>	<i>Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)</i>
4	10,47	10,00	10,45	0,02	0,0004	zadovoljava	+0,19	+4,70
6	13,39	10,39	10,45	2,94	8,64	zadovoljava	+28,13	+28,87
14	7,48	5,58	10,45	2,97	8,82	zadovoljava	-28,42	+34,50

Prosječna vrijednost iznosi: 10,45 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 2,41 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 4,82 €/m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA IZNOSI:

$$504,00 \text{ m}^2 \times 10,45 \text{ €/m}^2 = 5.266,80 \text{ €}$$

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnine na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane u z.k.ul. br. 63 k.o. Podvornica označene kao z.k.č. br. 609/1 k.o. Podvornica površine 140 čhv (odgovara istoimenoj katastarskoj čestici u k.o. Podvornica, površine 504,00 m² koja se u naravi sastoji od građevinskog zemljišta stambene namjene površine 504,00 m² na lokaciji Barbarići Kravarski, Barbarička cesta 197 (prije kućnog broja 73)

iznosi 5.200,00 € (zaokružena vrijednost sukladno Uputi MPGI, Klasa: 364-04/21-01/2 od 08. 05. 2023., neto vrijednost bez uključenih poreza).

IZRADIO

mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 63 k.o. Podvornica**
- Posjedovni list broj 607 k.o. Podvornica**
- Kopija katastarskog plana**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 05.06.2023. 08:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331767, PODVORNICA

Broj ZK uložka: 63

Broj zadnjeg dnevnika: Z-279/2023

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	609/1	VINOGRAD STREJAK U KOLOSEKU		140		
		UKUPNO:		140		

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
TT AUTO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 27882693967, ŠTITARSKA ULICA 3, 10000 ZAGREB		
3.7	Zaprimljeno 12.01.2023.g. pod brojem Z-279/2023 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-3263/21-19 12.01.2023	na 3 (3.3)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.06.2023.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.06.2023. 09:07

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODVORNICA (Mbr. 331767)

Posjedovni list: 607

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TT AUTO J.D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, ŠTITARSKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	27882693967

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		609/1	KOLOSJEK	504	5		
			VINOGRAD	504			
Ukupna površina katastarskih čestica				504			

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. PODVORNICA
k.č.br.: 609/1

Stanje na dan: 05.06.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880

