

## POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu.

### IZRAČUN JEDINIČNE VRIJEDNOSTI

Redni broj transakcije	Cijenovni blok Stojdraga - šuma - Park prirode	Međuvremenski i potpuno interkvartalno izjednačena cijena [€/m <sup>2</sup> ]	Odstupanje od prosjeka [%]	Rezultat	Učešće u konačnom rezultatu [%]	Ponderirana vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	Jedinična vrijednost procjenjivanog zemljišta [€/m <sup>2</sup> ]
3	Budinjak - šuma - Park prirode	0,27	19,64%	zadovoljaval	25%	0,07	0,34
4	Mrzlo Polje - šuma - Park prirode	0,42	23,08%		25%	0,10	
5	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	0,29	14,75%		25%	0,07	
8	Mali Lipovac - šuma - Park prirode	0,38	11,30%		25%	0,09	

suma 100%

### PRERACUNAVANJE DALJNJIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Procijenjena vrijednost	Koefficienti za preračunavanje						Korigirana vrijednost
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Kategorija zemljišta	
0,34	1	0	0	0,00	0	0	0,34
1,00							

Jedinična vrijednost zemljišta po procjeni iznosi :

0,34 €/m<sup>2</sup>

Vrijednost :

2.565 EUR

Vrijednost :

19.080 kn

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis **eNekretnine** dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine.

### REKAPITULACIJA VRIJEDNOSTI (u vlasništvu / suvlasništvu I.T.K. d.o.o. u stečaju)

nekretnina	vrijednost	
k.č. 179/1, zk.o. Poklek	3.267 kn	439 €
k.č. 180/2, zk.o. Poklek	2.739 kn	368 €
k.č. 180/4, zk.o. Poklek	4.433 kn	596 €
k.č. 180/5, zk.o. Poklek	2.934 kn	394 €
k.č. 180/6, zk.o. Poklek	5.708 kn	767 €
<b>ukupno</b>	<b>19.080 kn</b>	<b>2.565 €</b>

## ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom listopad 2019. godine, iznosi:

**19.100 kn**

**2.565 €**

1 € = 7,439069 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Navedena tržišna vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu, u razdoblju do tri mjeseca

### Izjava vještaka

Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kao i svim važećim zakonima i propisima te pravilima struke, a u dobroj vjeri i najboljem znanju

Odlužem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Vještak ne jamčim niti snosi odgovornost za eventualne netočnosti predočenih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata.

Zagreb, listopad 2019.



Procjenitelj:

**Kresimir Bačun, dipl.ing.građ.**  
sudski vještak za građevinstvo i procjenu nekretnina

## Prilozi

- Prilog 1 - Izvadak zemljišne knjige
- Prilog 2 - Posjedovni list