

Nenad Herceg, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Graberje 162, 10 000 Zagreb

mob. 091 / 4650 252

nenad@ducalis.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

PREDMET:

IZRADA PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

OZNAKA:

PVN_22/01/2025

LOKACIJA:

k.č. 3291, k.o. Sveta Nedelja

NARUČITELJ:

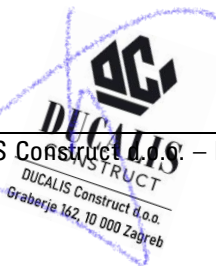
Vlatka Blakšić, IX. Trokut 2C, Zagreb, OIB: 06608880959

MJESTO i DATUM:

Zagreb, 22.04.2025.



ZA DUCALIS Construct d.o.o. – Nenad Herceg -
direktor



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina – Nenad Herceg,
mag.ing.aedif.



1.	RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA	3
2.	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA.....	4
3.	ZADATAK	5
3.1.	<i>Zadatak vještaka.....</i>	5
3.2.	<i>Očevid.....</i>	5
3.3.	<i>Opis nekretnine.....</i>	5
4.	OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	6
5.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	8
6.	Procjena	11
7.	ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE	11
8.	ZAKLJUČAK.....	17
9.	PRILOZI	17
10.	POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	21

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-664/2022
Zagreb, 13. srpnja 2023.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Nenada Hercega (OIB 64302952508), temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18),

riješio je

Nenad Herceg, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Graberje 162, imenuje se stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Nenad Herceg podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.
2. Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19), sukladno čl. 5a. Pravilnika upućen je na provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja koju je položilo. Također, podnositelj zahtjev je, sukladno članku 6. Pravilnika, upućen na stručnu obuku koju je uspješno završio.
3. Imenovani vještak položio je prisegu dana 13. srpnja 2023.
4. S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
doc.dr.sc. Zdenko Konjić

2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/2015.)

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 81/2015, 94/2017)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN br. 91/96, 114/01., 100/04., 107/07., 152/08., 55/13, 60/13, 63/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN br. 153/2013, 65/17, 114/18, 39/19)

Zakon o gradnji (NN br. 153/2013, 20/17, 39/19)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/2007., 144/2012., 14/2014, 32/19)

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

3. ZADATAK

3.1. Zadatak vještaka

Sukladno zahtjevu Naručiitelja Vlatka Blakšić, IX. Trokut 2C, Zagreb, OIB: 06608880959, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, građevinsko zemljište na čestici k.č. 3291, k.o. Sveta Nedelja.

Elaborat je izrađen sukladno zatečenom stanju na dan očevida i sukladno s važećom prostorno – planskom dokumentacijom, te zakonskom regulativom koja uređuje područje procjene nekretnina. Za izračun vrijednosti nekretnine, vještak je primijenio poredbenu metodu odnosno vrijednost nekretnine -zemljišta je izračunata temeljem podataka iz sustava eNekretnine.

Imenovani sudski vještak dobio je zadatak obaviti vještačenje te dati svoj pisani nalaz i stručno mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine - zemljišta.

- dan vrednovanja - je trenutak na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine.

Dakle, dan vrednovanja je: 22.04.2025.

- dan kakvoće je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Dakle; dan kakvoće je: 22.04.2025.

-svrha izrade elaborata je procjena vrijednosti nekretnine za privatne potrebe

3.2. Očevid

Predmet procjene je građevinsko zemljište na čestici oznake k.č. 3291, k.o. Sveta Nedelja. Očevid je izvršen na licu mjesta 22. travnja 2024., u nazočnosti Naručiitelja, te je izvršena identifikacija nekretnine koja su predmet vještačenja te izrađena je fotodokumentacija.

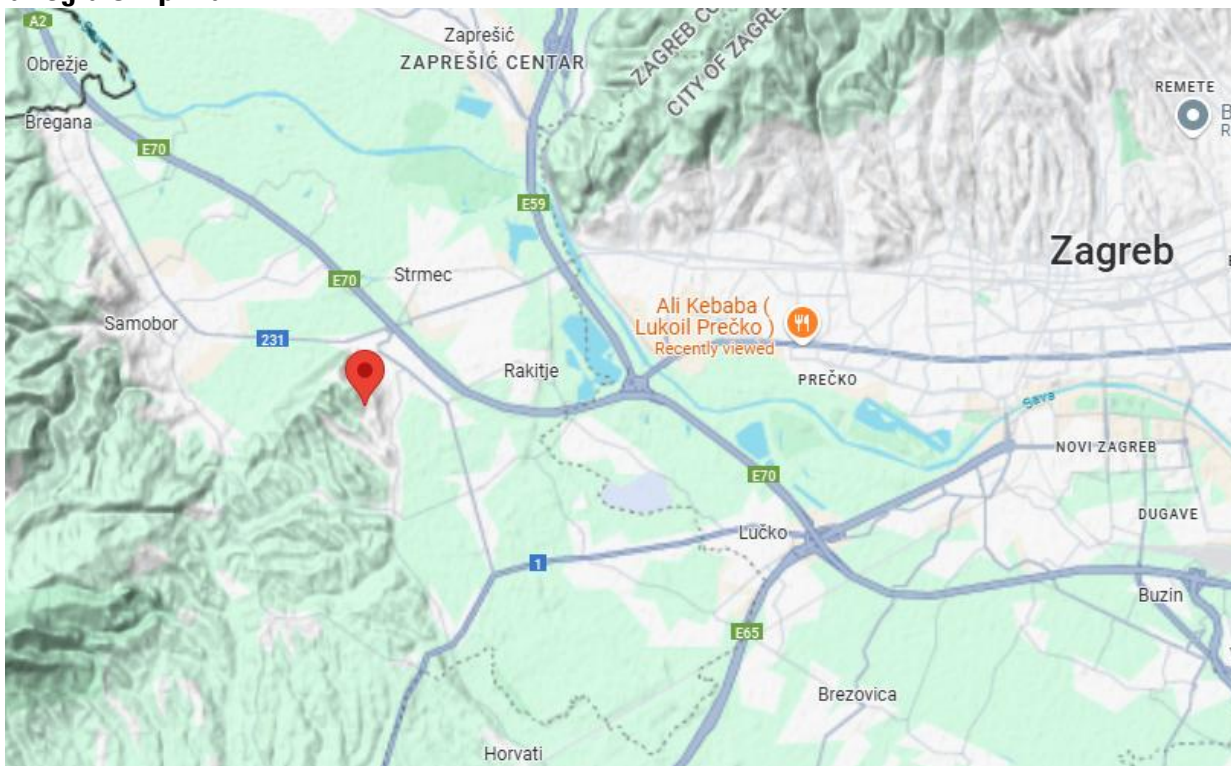
3.3. Opis nekretnine

Lokacija:	Zagreb
Katastarska čestica:	3291
Katastarska općina:	Sveta Nedelja
Zemljišno knjižna čestica:	3291
ZK uložak:	4994
Površina zemljišta:	1.716 m ²
Pristup javno prometnoj površini:	Ima
Namjena:	Građevinsko zemljište, poljoprivredno zemljište
Nagib čestice:	Strmi nagib
Oblik:	Pravilan
Opis nekretnine:	Građevinsko i poljoprivredno

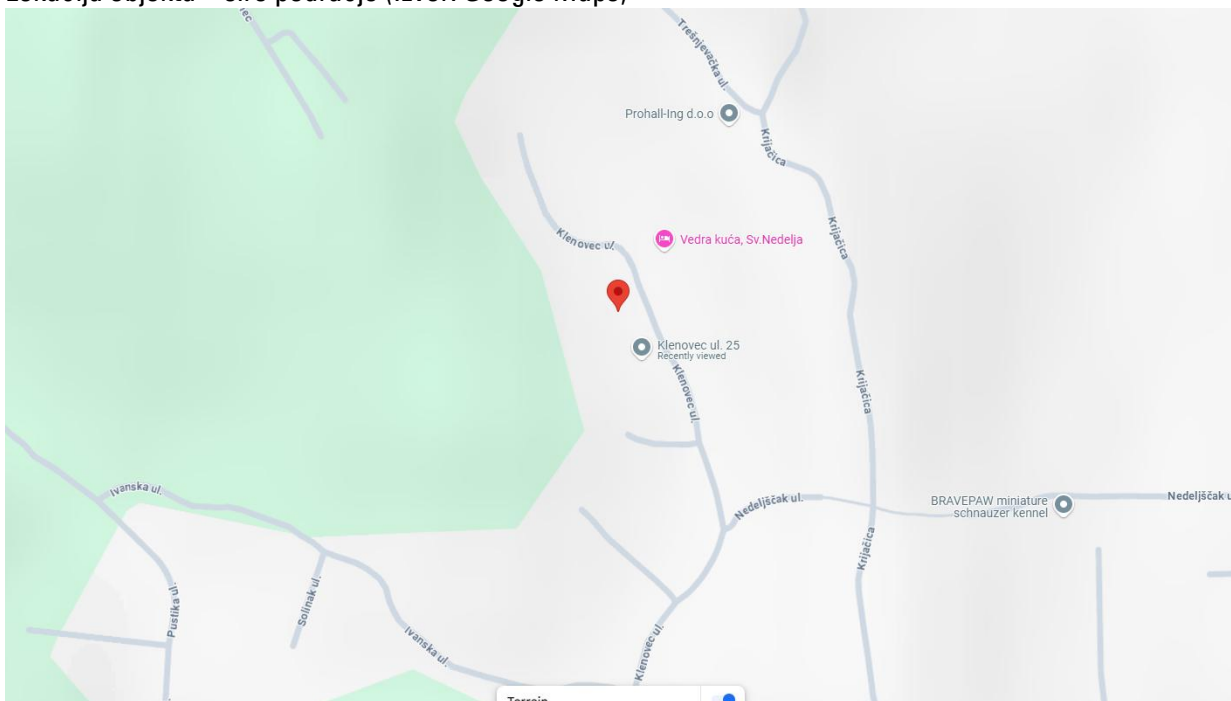
4. OPIS I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmet procjene je zemljište korisne površine 1.716 m² koja se nalazi na k.č. 3291 k.o. Sveta Nedelja.

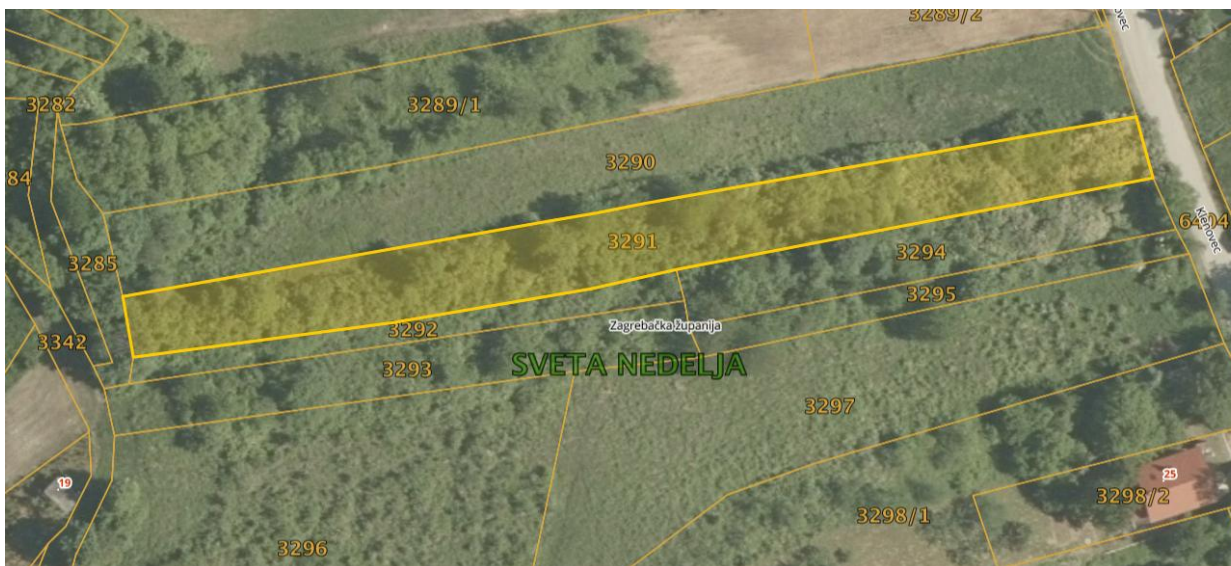
Kartografski prikaz



Lokacija objekta – šire područje (Izvor: Google Maps)



Lokacija objekta – uže područje (Izvor: Google Maps)



Situacija na katastru za k.č. 3291, k.o. Sveta Nedelja (Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

Osobine zemljišta obzirom na važeću prostorno-plansku dokumentaciju

Važeća prostorna dokumentacija za područje obrađeno ovim elaboratom je prostorni plan uređenja grada Sveta Nedelja. Prema važećem planu nekretnina se nalazi dijelom u neizgrađenom građevinskom području pretežito stambene namjene a dijelom izvan građevinskog područja u kultiviranom krajobrazu.



k.č.br. 3291, k.o. Sveta Nedelja (Izvor: <https://grad-svetanedelja.hr/prostorni-planovi/>)

Što se potvrđuje dostavljenom lokacijskom informacijom (KLASA: 350-05/25-10/000139, URBROJ: 238-18-06/4-25-0003) OD 15.04.2025 a nalazi se u privitku ovog elaborata.

Prema izmjeri na katastarskoj podlozi, površina građevinskom zemljišta iznosi cca 463,00 m² dok površina poljoprivrednog zemljišta iznosi 1.253,00 m².

Sukladno važećim VIII. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Svete Nedelje, Članak 48., stavak prvi, za gradnju slobodno stojeće zgrade širina čestice na građevnom pravcu mora biti 14m dok za gradnju dvojne zgrade širina čestice na građevnom pravcu mora biti 12m.

Sukladno važećim VIII. Izmjenama i dopunama prostornog plana uređenja grada Svete Nedelje, Članak 48., stavak drugi, iznimno zbog prostornih ograničenja, za pojedinačnu interpolaciju isključivo jednoobiteljske stambene zgrade u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja moguće je formirati novu građevnu česticu koja je manje od onih iz prethodnog stavka, uz uvjet da se poštuju odredbe o udaljenosti zgrada od međa .

Predmetne čestica ima širinu od cca 10m na građevnom pravcu te se ne mogu ispoštovati uvjeti iz ranije spomenutog članka što dovodi do zaključka da se na predmetnoj parceli ne može graditi što uvelike utječe na vrijednost zemljišta.

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Gospodarsko stanje RH

U trećem tromjesečju 2022. BDP realno veći za 2,8 % u odnosu na isto tromjesečje 2022. Kada se promatra treće tromjesečje tijekom godina, ove je godine ostvarena najveća razina realnog BDP-a u posljednjih dvadesetak godina.

Prva procjena, prema izvornim podacima, pokazuje da je tromjesečna bruto dodana vrijednost (BDV) u trećem tromjesečju 2023. realno veća za 1,7% u odnosu na isto tromjesečje 2022. Na rast BDV-a u najvećoj mjeri utjecao rast realne dodane vrijednosti u skupinama Trgovina na veliko i na malo, prijevoz i skladištenje, smještaj, priprema i usluživanje hrane te Stručne, znanstvene, tehničke i pomoćne uslužne djelatnosti

Potrošnja kućanstava realno je porasla za 2,7% u trećem tromjesečju 2023. i na to je najviše utjecao porast prometa ugostiteljskih usluga, prometnih usluga te prometa u trgovini na malo.

Potrošnja države u trećem tromjesečju 2023. ostvaruje realni rast od 2,1% u odnosu na isto razdoblje prethodne godine.

U trećem tromjesečju 2023. izvoz roba i usluga ostvaruje realni pad, za 8,5%, a uvoz roba i usluga ostvaruje realni pad za 12,1%.

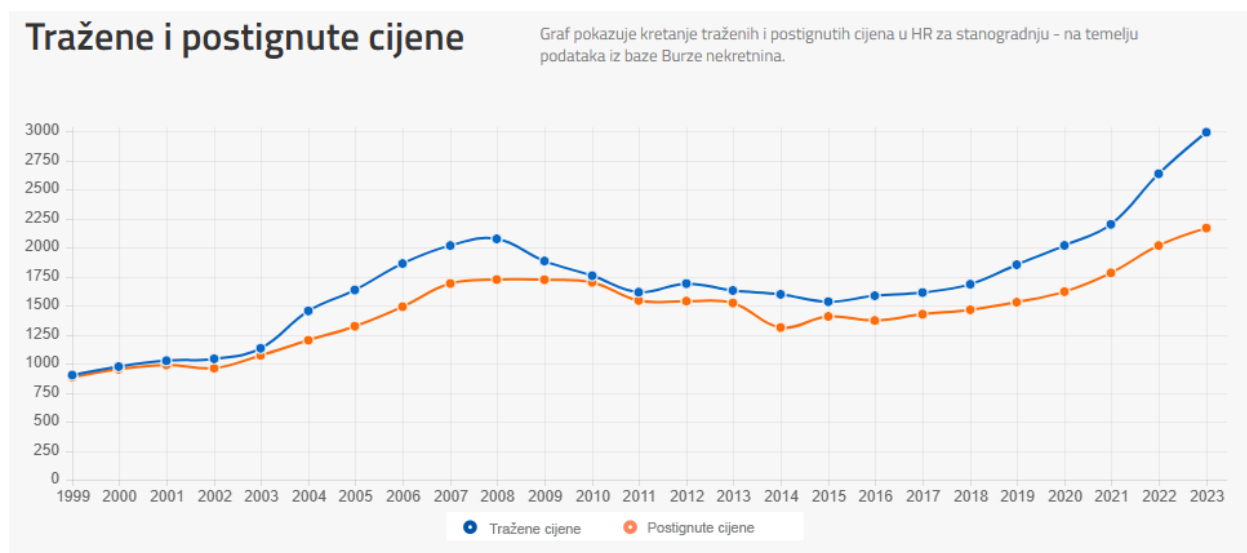
<https://www.dzs.hr/>

BN Komentar 06.12.2022.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce. Uočava se sve veća razlika između traženih i

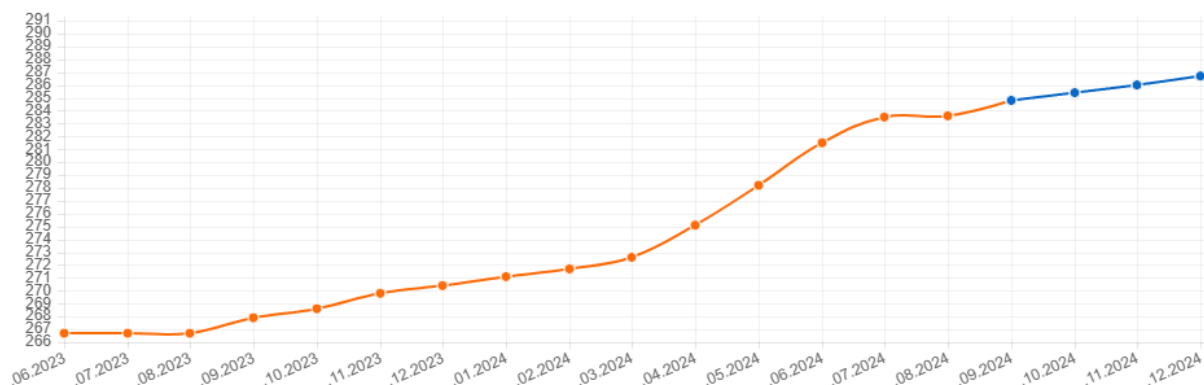
realiziranih cijena što očitito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja. Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji. 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 gospodarstva 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 očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina



BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Stanje tržišta prema podacima DZS-a


Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2024. u odnosu na treće tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 10,4%.

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾**HOUSE PRICE INDICES¹⁾**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

 Godina Year		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Tromjesečje	Quarter	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	Newly built dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Q3	Q4	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
		124,90	108,49	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	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	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
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, ZAGREB, 04. TRAVNJA 2025.,

6. PROCJENA

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 se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene 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 redoslijed:

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

Podaci o stvarnopravnom statusu nekretnine dobiveni su uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije koje je dostavio naručitelj.

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

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

7. ODABIR METODE I OBRAZLOŽENJE

Za određivanje vrijednosti zemljišta korištena je poredbena 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.

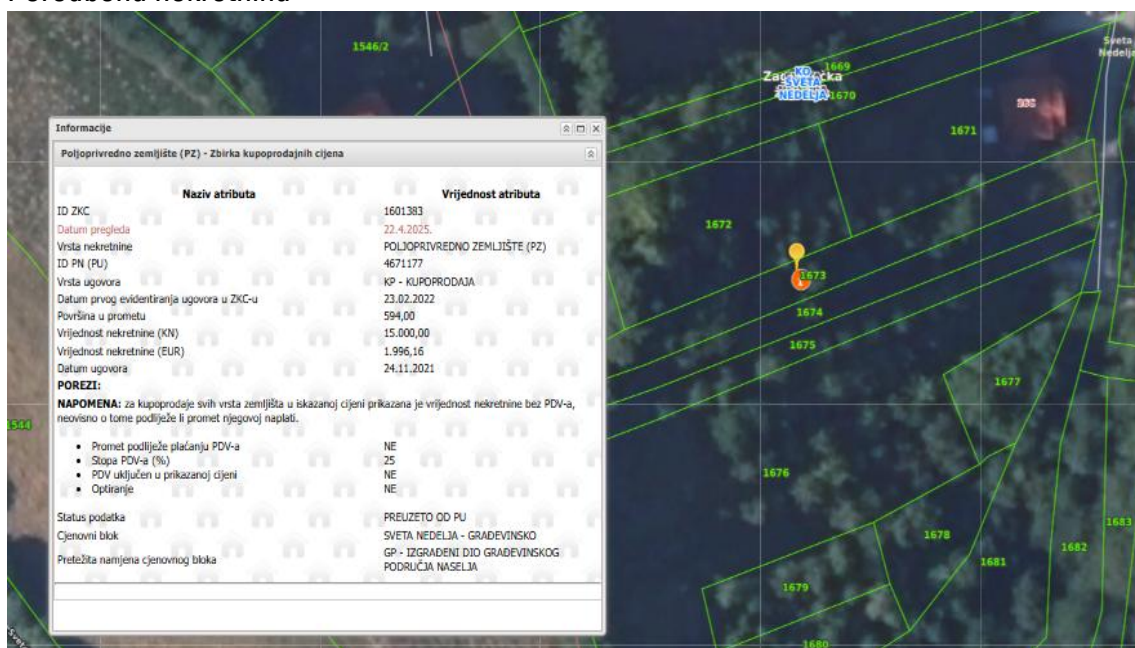
Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

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 1 m2 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.

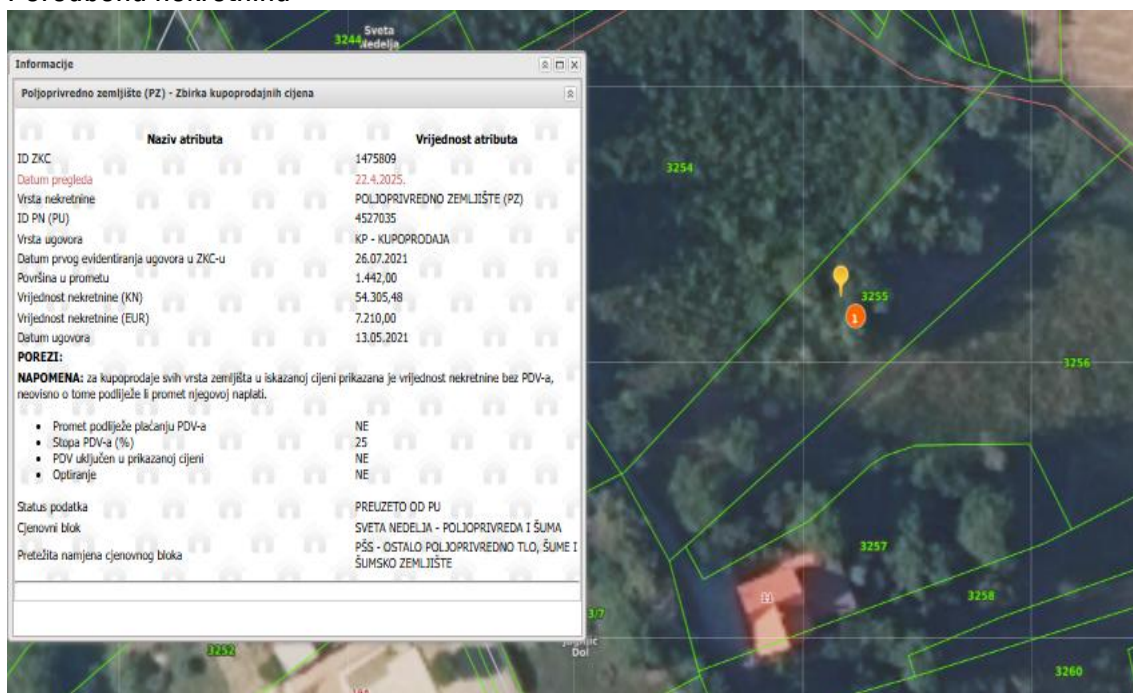
PROCJENA ZEMLJIŠTA - POLJOPRIVREDNO

1. Poredbena nekretnina



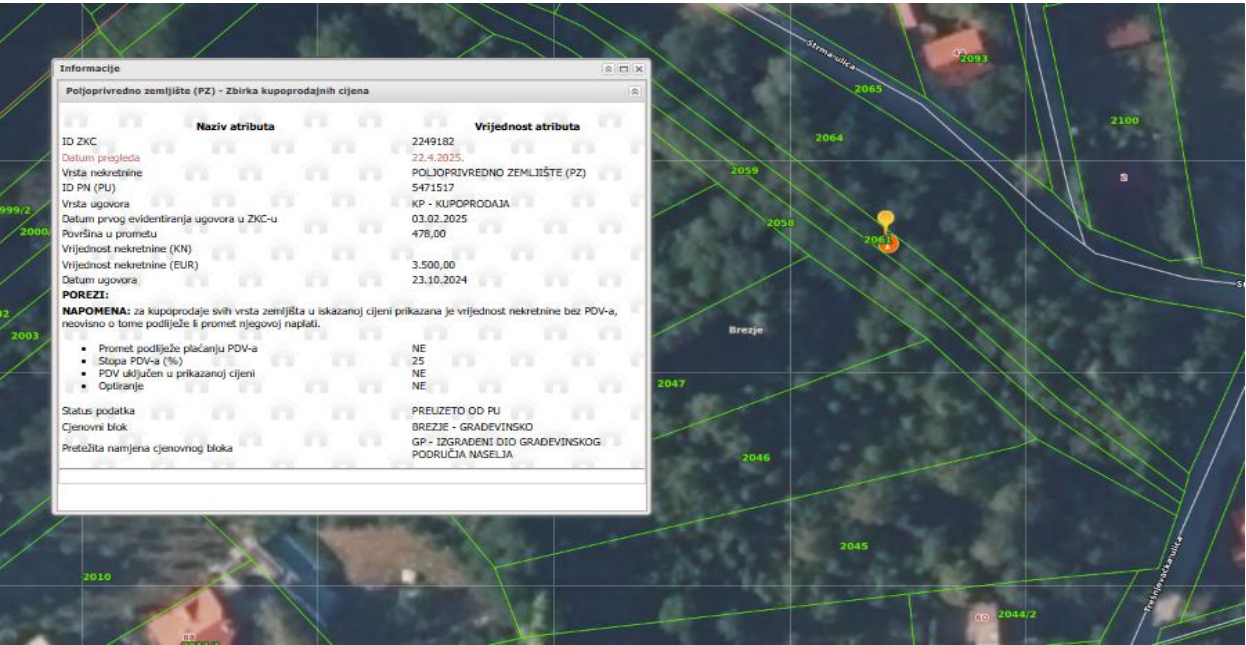
Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne lokacije, unutar k.o. Sveta Nedelja unutar promatrane namjene zemljišta.

2. Poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne lokacije, unutar k.o. Sveta Nedelja unutar promatrane namjene zemljišta (S) te je istih uvjeta gradnje.

3. Poredbena nekretnina



Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne lokacije, unutar k.o. Sveta Nedelja unutar promatrane namjene zemljišta.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	DATUM KUPOPRODAJE	DZS indeks (za datum kupoprodaje)	DZS INDEKS 202025. god.	CIJENA DZS indeks EUR/m2
1	1600183	4671177	Sveta Nedelja	594,00	3,36 €	24.11.2021.	124,37	189,84	5,13 €
2	1475809	4527035	Sveta Nedelja	1442,00	5,00 €	13.05.2022.	140,80	189,84	6,74 €
3	2249182	5471517	Sveta Nedelja	478,00	7,32 €	23.10.2024.	189,84	189,84	7,32 €

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

R. B R.	JEDINIČ NA CIJENA (EUR/m 2)	OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE U ODNOSU NA POREDBENE NEKRETNINE					KOEFIKIJENT ZA PRERAČUNAV ANJE KOEFICIJENTA ISKORISTIVOS TI	UKUPNI KOEFICIJENT INTERKVALITATI VNOG IZJEDNAČENJA	INTERKVALITAT IVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)
		MIKROLOK ACIJA	OBLIK PARCE LE	KONFIGURA CIJA TERENA	INFRASTRUK TURA	OSTA LO			
1	5,13 €	1,00 - isto	1,00 - isto	0,8 - lošija	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	0,80	4,10 €
2	6,74 €	1,00 - isto	1,00 - isto	0,8 - lošija	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	0,80	5,39 €
3	7,32 €	1,00 - isto	1,00 - isto	0,8 - lošija	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	0,80	5,86 €

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

R. BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m2)	Odstupanje od prosjeka %	Prosječna cijena
1	1600183	4671177	Sveta Nedelja	594,00	4,10 €	-19,82	5,12 €
2	1475809	4527035	Sveta Nedelja	1442,00	5,39 €	5,37	
3	2249182	5471517	Sveta Nedelja	478,00	5,86 €	14,45	

PROCJENA ZEMLJIŠTA - GRAĐEVINSKO

1. Poredbena nekretnina

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281389
Datum pregleda	22.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5516346
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2025
Površina u prometu	641,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	12.820,00
Datum ugovora	17.01.2025

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PREUZETO OD PU

Cjenovni blok: JAGNJIĆ DOL - GRAĐEVINSKO

Pretežita namjena cjenovnog bloka: GP - IZGRADENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne lokacije, unutar k.o. Sveta Nedelja unutar promatrane namjene zemljišta.

2. Poredbena nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2281361
Datum pregleda	22.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5516235
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	28.03.2025
Površina u prometu	556,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.120,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	17.01.2025
Datum ugovora	
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JAGNJIĆ DOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne lokacije, unutar k.o. Sveta Nedelja unutar promatrane namjene zemljišta.

3. Poredbena nekretnina

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2280507
Datum pregleda	22.4.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5515037
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	27.03.2025
Površina u prometu	2.745,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	14.01.2025
Datum ugovora	
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Optiranje	NE
Status podataka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	JAGNJIĆ DOL - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Poredbena nekretnina se nalazi u blizini predmetne lokacije, unutar k.o. Peščenica unutar promatrane namjene zemljišta.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

R.BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²)	DATUM KUPOPRODAJE	DZS indeks (za datum kupoprodaje)	DZS INDEKS 202025. god.	CIJENA DZS indeks EUR/m ²
1	2281389	5516346	Sveta Nedelja	641,00	20,00 €	17.01.2025	189,84	189,84	20,00 €
2	2281361	5516235	Sveta Nedelja	556,00	20,00 €	17.01.2026	189,84	189,84	20,00 €
3	2280507	5515037	Sveta Nedelja	2754,00	18,16 €	14.01.2025.	189,84	189,84	18,16 €

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

R. B R.	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²)	OBILJEŽJA PREDMETNE NEKRETNINE U ODNOSU NA POREDBENE NEKRETNINE					KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE KOEFICIJENTA ISKORISTIVOSTI	UKUPNI KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²)
		MIKROLOKACIJA	OBLIK PARCELE	KONFIGURACIJA TERENA	INFRASTRUKTURA	OSTALO			
1	20,00 €	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,35-lošija	1,00	0,35	7,00 €
2	20,00 €	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,35-lošija	1,00	0,35	7,00 €
3	18,16 €	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	0,35-lošija	1,00	0,35	6,35 €

Pod obilježjem „OSTALO“ uzelo se od obzir da predmetna čestica ne zadovoljava uvjete gradnje iz prostornog plana čime se umanjuje vrijednost zemljišta za 65%.

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

R.BR.	ID ZKC	ID PN	LOKACIJA	POVRŠINA	JEDINIČNA CIJENA (EUR/m ²)	Odstupanje od prosjeka %	Prosječna cijena
2	2281389	5516346	Sveta Nedelja	641,00	7,00 €	3,17	6,78 €
3	2281361	5516235	Sveta Nedelja	556,00	7,00 €	3,17	
0	2280507	5515037	Sveta Nedelja	2754,00	6,35 €	-6,34	

REKAPITULACIJA

Zemljište	JEDINIČNA VRIJEDNOST (EUR/m ²)	POVRŠINA (m ²)	TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR-a)
k.č. 3291 k.o. Sveta nedelja - POLJOPRIVREDNI DIO	5,12	1253,00	6.413,10 €
k.č. 3291 k.o. Sveta nedelja - GRAĐEVINSKI DIO	6,78	463,00	3.141,36 €
Ukupno:			9.554,46 €

8. ZAKLJUČAK

Prema izvršenom izračunu utvrđujem sljedeću tržišnu vrijednost nekretnine u naravi zemljišta koje se nalazi na k.č. 3291 k.o. Sveta Nedelja

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE
(zaokruženo)

9.600,00 EUR

po m2 (neto površine)

5,59 EUR/m2

Tržišna vrijednost predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu za predmetnu nekretninu. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretninama.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina Zagreb Nenad Herceg,
mag.ing.aedif.



9. PRILOZI

KOPIJA IZVADKA IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 22.04.2025. 13:28

Katastarska općina: 325066, SVETA NEDELJA

Broj ZK uložka: 4994

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-8840/2023

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3291	22	KLINOVCE PRVI ORANICA	1716 1716	
		UKUPNO:		1716	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2		
	BLAKŠIĆ VLATKA, OIB: 06608880959, IX. TROKUT 2C, 10000 ZAGREB	
3. Suvlasnički dio: 1/2		
	BLAKŠIĆ ŽELJKA, OIB: 15797370827, RIBNJAK 8, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-22423/2015/4300 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 11.09.2015.g. pod brojem Z-20938/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem UGOVORA O ZAJMU SA OSIGURANJEM NOVČANE TRAŽBINE OSNIVANJE ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI od 01.07.2015. uknjižba založnog prava za iznos od 135.000,00 kuna, sa kamatom od 6,88% godišnje, za korist: USLUŽNI CENTAR J.D.O.O., OIB: 14939322827, MALA ŠVARČA 56, KARLOVAC 47000	135.000,00 KN	
1.2	Br. Z-22357/15. Zabilježuje se prigovor na rješenje o upisu založnog prava pod posl. br. Z-20938/15.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 22.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. SVETA NEDELJA
k.č.br.: 3291

Stanje na dan: 22.04.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



LOKACIJSKA INFORMACIJA

ID: P20250411-1747346-225



REPUBLIKA HRVATSKA

Zagrebačka županija

Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu
okoliša

Odsjek za prostorno uređenje i gradnju

Ispostava Sveta Nedelja

KLASA: 350-05/25-10/000139

URBROJ: 238-18-06/4-25-0003

Sveta Nedelja, 15.04.2025.

➤ MARKO KRANJČEVIĆ

HR-10000 Zagreb, Prilaz Vladislava Brajkovića 10

Predmet: Lokacijska informacija

- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište broj 3291 k.o. Sveta Nedelja (Jagnjić Dol) sljedeće informacije:

I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- Prostorni plan uređenja Grada Svete Nedelje (Glasnik Općine Sveta Nedelja broj 3/04, 4/04 (ispravak Odluke), Glasnik Grada Sveta Nedelja broj 3/05, 7/05, 7/05 (pročišćeni tekst), 4/06, 7/08 (ispravak Odluke), 8/10 (pročišćeni tekst), 8/11 (ispravak Odluke), 7/15, 10/15 (pročišćeni tekst), 7/18, 8/18 (pročišćeni tekst), 11/19, 8/20 (pročišćeni tekst) i 6/24)

II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina

Prema Prostornom planu uređenja Grada Sveta Nedelja k.č.br. 3291 k.o. Sveta Nedelja, nalazi se dijelom u planiranom građevinskom području naselja pretežito stambene namjene u kultiviranom krajobrazu, dijelom dijelom izvan građevinskog područja u kultiviranom krajobrazu.

Uvjeti smještaja i način gradnje u području navedene namjene propisan je člancima 10a.-174. Prostornog plana uređenja Grada Sveta Nedelja.

III. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

IV. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku

PPU Grada Sveta Nedelja.

KLASA: 350-05/25-10/000139, URBROJ: 238-18-06/4-25-0003

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/eidas/browsers/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat

1/2



ID: P20250411-1747346-Z25

V. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti

Mjesto: Zagrebačka županija, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Odsjek za prostorno uređenje i gradnju, Ispostava Sveta Nedelja, OIB 07132269553

Vrijeme: urodovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

VODITELJ PODODSJEKA ZA PROSTORNO
UREĐENJE I GRADNJU
Adrijana Kovač, dipl.ing.građ.

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
- MARKO KRANJČEVIĆ
HR-10000 Zagreb, Prilaz Vladislava Brajkovića 10

10. POSEBNE NAPOMENE I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama te temeljem odredbi važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz izvanknjižna vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem.

Utvrđivanje stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, ukoliko je pregled učinjen, 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 vrijednosti 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. Ni kupac ni prodavatelj se ne može pozivati 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, isprintan u tri primjerka. Stranci se daju tri primjerka isprintanog elaborata i elaborat u PDF formatu. 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.



Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina — Nenad Herceg,
mag.ing.aedif.