

Naručitelj: METRANS d.o.o.  
 Zagreb, Pete Poljanice 12  
 OIB: 65699582974

Predmet: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
 Presečno, Presečno uz kućni broj 22B

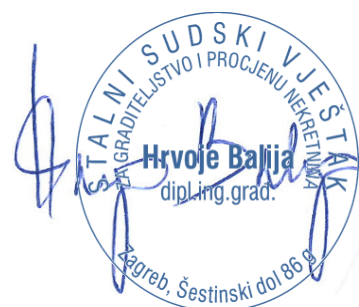
Identifikacija: k.o. Ključ  
 zk.ul.br. 5198  
 zk.č.br. 3818

Površina zemljišta: 3.614,00 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U III/2021.G.**



**Tržišna vrijednost: 253.000,00 kn = 33.419,83 EUR**



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
 Sudski vještak za graditeljstvo  
 i procjenu nekretnina

Zagreb, 24.03.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18  
Zagreb, 13. srpnja 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

**Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija	k.o.	Ključ
nekretnine:	zk.ul.br.	5198
	zk.č.br.	3818

nekretnina:	<b>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE</b>
na lokaciji:	<b>Presečno, Presečno uz kućni broj 22B</b>

Dan kakvoće:	21.12.2020.
Dan vrednovanja:	24.03.2021.
Datum očevida:	21.12.2020.

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

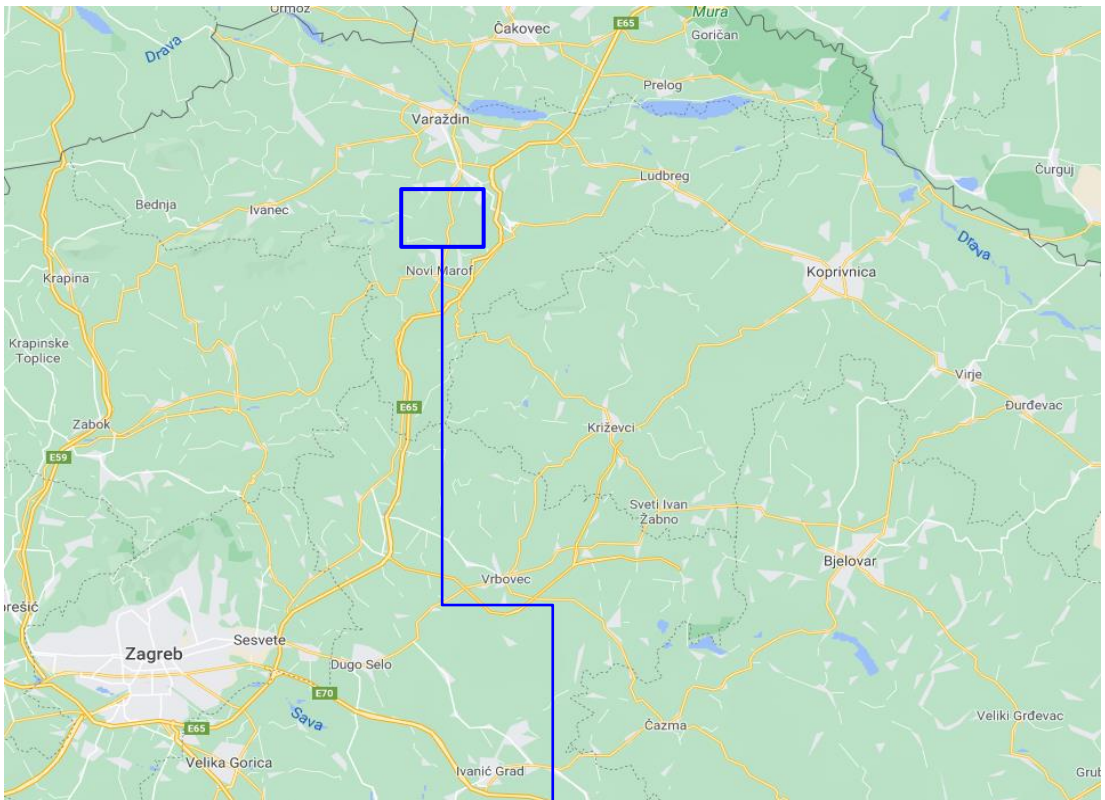
### 1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

### 1.5. Ostalo

Uvidom u DOF lokacije s uklopljenim katastarskim planom evidentirana je čestica potoka (k.č.br. 4203/1 k.o. Ključ u vlasništvu Hrvatskih voda) koja se nalazi između predmetne čestice (k.č.br. 3818 k.o. Ključ) i javne prometnice. S obzirom na činjenicu da je prethodno navedeno učestala situacija te su zadovoljeni prostorno-planski uvjeti za formiranje građevne čestice potpisani vještak je mišljenja da će vlasnik u slučaju gradnje objekta ishoditi dozvolu Hrvatskih voda za pristup na javnu prometnicu.

Potpisani vještak smatra da prethodno navedeno nije kritično za vrednovanje nekretnine stoga se isto ne razmatra ovim elaboratom procjene.



**ZEMLJOPISNJA KARTA**



**DETALJNA SITUACIJA**

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o.	<b>Ključ</b>		
zk.ul.br.	<b>5198</b>		
zk.č.br.	<b>3818</b>	pašnjak	<b>3.614 m2</b>

Vlasnik:	<b>METRANS d.o.o.</b>	1. Vlasnički dio: 1/1
	<b>Zagreb, Vinodolska 11</b>	
	<b>OIB: 65699582974</b>	

#### b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	<b>Ključ</b>		
p.l.br.	<b>2884</b>		
k.č.br.	<b>3818</b>	pašnjak	<b>3.614 m2</b>

#### c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:			Katastarski operat:			
k.o.	Ključ	P (m2)		k.o.	Ključ	P (m2)
zk.č.br.	<b>3818</b>	3.614	odgovara	k.č.br.	<b>3818</b>	3.614
Dakle, površina zemljišta iznosi:				<b>P = 3.614 m2</b>		



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVI MAROF

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KLJUČ, 318566  
k.č. br.: 3818

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000  
Izvorno mjerilo plana 1:2880

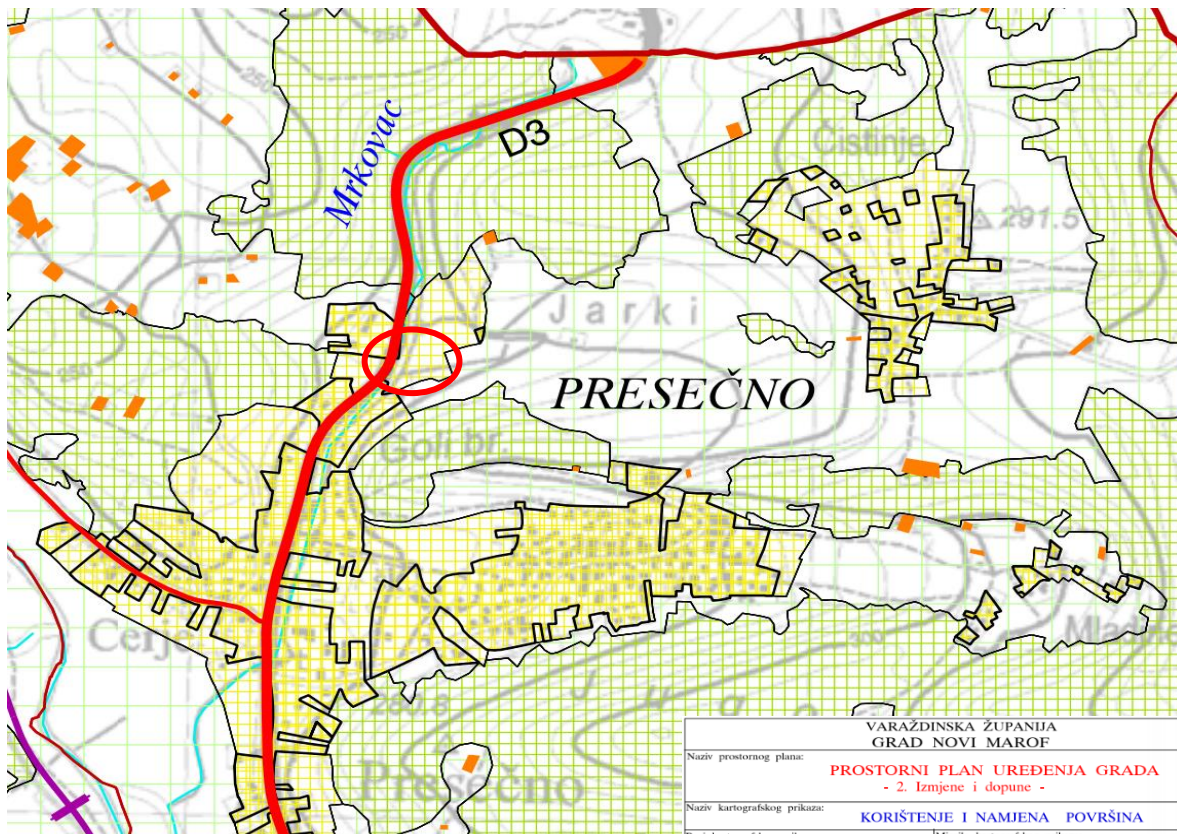


**DOF LOKACIJE S UKLOPLJENIM KATASTARSKIM PLANOM**  
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)


## 2.2. Prostorno-planski uvjeti

### - Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće 2. Izmjene i dopune PPU Grada Novi Marof, dostupne na web stranici: <https://www.novi-marof.hr/2-izmjene-i-dopune-prostornog-plana-uredjenja-grada-novog-marofa/>



**IZVOD IZ PPU GRADA NOVI MAROF (2.liD.)**  
**Kartografski prikaz: korištenje i namjena površina**

 predmetna čestica zemljišta

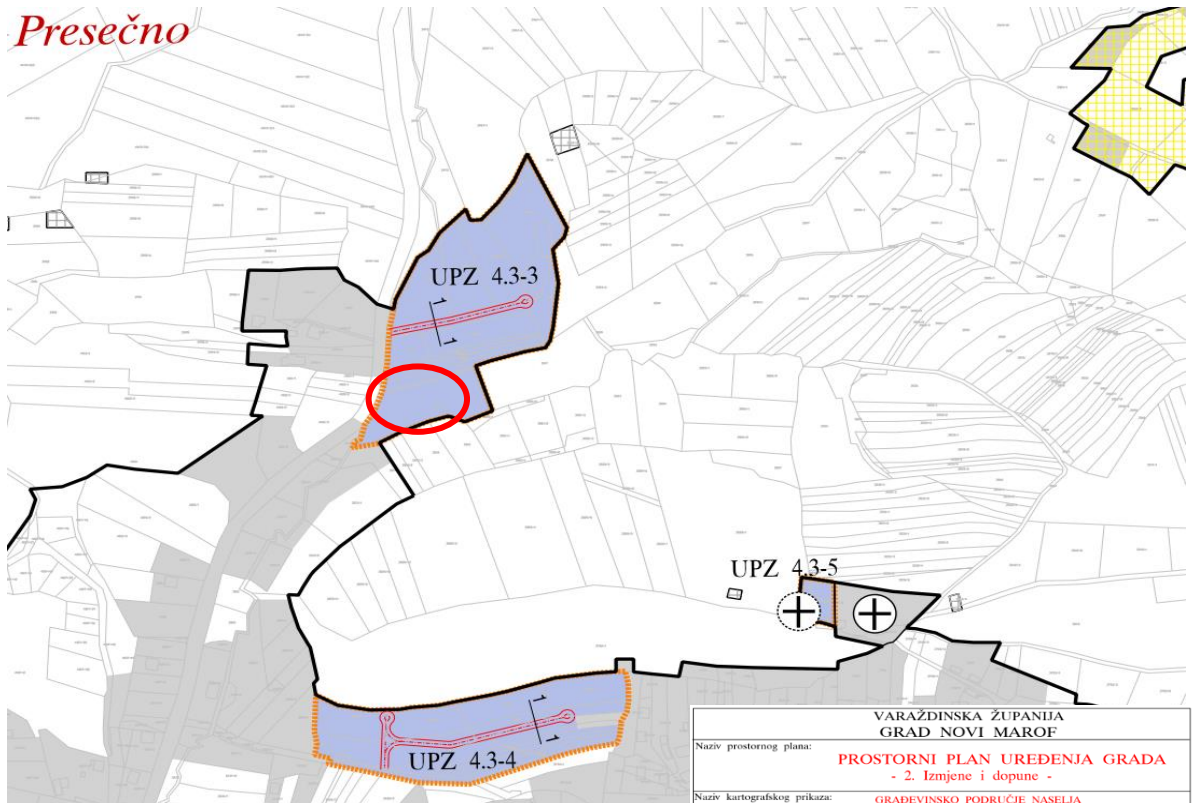
#### 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



**Namjena:**

- neizgrađeni dio građevinskog područja naselja

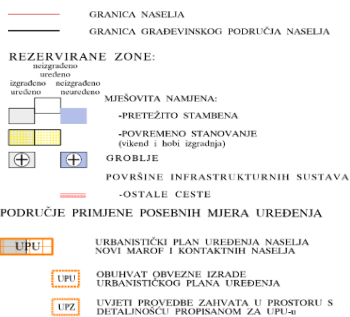
VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD NOVI MAROF	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA - 2. Izmjene i dopune -</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: 1	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 25 000
Odluka o izradi 2. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Marof: Odluka predstavničkog tijela o donošenju 2. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja "Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 26/16 Grada Novi Marof: "Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 79/18	
Javna rasprava: - <a href="http://www.mgipia.hr">www.mgipia.hr</a> - <a href="http://www.novimarof.hr">www.novimarof.hr</a> - "24 sata", br. 4664, od 19.05.2018.	Javni uvid održan: od 04.06.2018. do 18.06.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Vlado Štepančec, inž.grad. (ime, prezime i potpis)
Prema članku 107 st. 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13. i 65/17.) ne prihvaća se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije jer je Zavod izradio 2. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Marof	
Pravna osobitjelko koje je izradilo plan: <b>ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE</b>	
Pečat pravne osobitjelko koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelj: Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes, dipl.inž.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes, dipl.inž.arh. Melita Štupal, dipl.inž.agr. Višnja Jakovac, grad.tech.	
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Mladen Benjak, inž.grad. (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava:	Pečat nadležnog tijela: (ime, prezime i potpis)



**IZVOD IZ PPU GRADA NOVI MAROF (2.liD.)**  
**Kartografski prikaz: 4.3 građevinsko područje naselja Strmec Remetinečki i Presečno**

predmetna čestica zemljišta

**4.3 GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA STRMEC REMETINEČKI I PRESEČNO**



VARAŽDINSKA ŽUPANIJA GRAD NOVI MAROF	
Naziv prostornog plana: <b>PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA</b> - 2. Izmjene i dopune -	
Naziv kartografskog prikaza: <b>GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA STRMEC REMETINEČKI I PRESEČNO</b>	
Broj kartografskog prikaza: 4,3	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5 000
Odluka o izradi: 2. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Marof: "Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 26/16.	
Odluka predstavničkog tijela o donošenju 2. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Marof: "Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 79/18.	
Javna rasprava: - www.mgppu.hr + www.novimarof.hr "24 sata", br. 4664, od 19.05.2018.	Javni uvid održan: od 04.06.2018. do 18.06.2018.
Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Vlado Stepanec, inž.grad. (ime, prezime i potpis)
Prema članku 107 st. 4. Zakona o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13. i 65/17.) ne prihvaća se mišljenje Zavoda za prostorno uređenje Varaždinske županije jer je Zavod izradivac 2. Izmjena i dopuna Prostornog plana uređenja Grada Novi Marof	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE VARAŽDINSKE ŽUPANIJE</b>	
Pečat pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: Tanja Martinec, dipl.inž.arh. (ime, prezime i potpis)
Odgovorni voditelji: Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes, dipl.inž.arh.	
Stručni tim u izradi plana: Višnja Jalušić, dipl.inž.arh. Dubravka Komes, dipl.inž.arh. Melita Srpak, dipl.inž.agr. Višnja Jakovac, grad.teh.	Alen Grabar, mag.ing.traff. Tanja Martinec, dipl.inž.arh. Tamara Vučković, dipl.inž.grad. Josip Bačan, inž.agr.
Pečat predstavničkog tijela:	Predsjednik predstavničkog tijela: Mladen Benjak, inž.grad. (ime, prezime i potpis)
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom osjejava:	Pečat nadležnog tijela: (ime, prezime i potpis)

**Namjena:**

- neizgrađeno, neuređeno građevinsko područje naselja  
mješovite namjene

**UPZ:**

- uvjeti provedbe zahvata u prostoru s detaljnošću propisanom za UPU



### 9.1.2. UVJETI PROVEDBE ZAHVATA S DETALJNOŠĆU PROPISANOM ZA URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA

#### Članak 152.

(1) Na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja označeni su neizgrađeni i neuređeni dijelovi građevinskog područja za koje su propisani uvjeti provedbe zahvata s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja u skladu s nadležnim propisom o prostornom uređenju.

(2) Neizgrađeni i neuređeni dijelovi građevinskog područja određeni ovim Planom uglavnom su područja za koja se usklađenjem s katastarskim i vlasničkim stanjem može osigurati formiranje prometnica i građevnih čestica odgovarajućih veličina i oblika (sukladno uvjetima definiranim ovim Planom) s pristupom na te javne prometnice, te mogućnošću priključenja na odgovarajuću infrastrukturu.

(3) Područja za koje su utvrđeni uvjeti provedbe zahvata s detaljnošću propisanom za urbanistički plan uređenja (u nastavku: uvjeti provedbe zahvata ili UPZ) označeni su oznakom UPZ 4.1-1, UPZ 4.2-1 do 4.2-4, UPZ 4.3-1 do 4.3-5, UPZ 4.4 -1 do 4.4-6, UPZ 4.5-1, UPZ 4.7-1, UPZ 4.8-1 do 4.8-2, UPZ 4.9-1 do 4.9-8, UPZ 4.11-1, UPZ 4.12-

1 do 4.12-7 na kartografskim prikazima 4. Građevinska područja naselja, a obrađuju se u nastavku *Napomena: prvi dio oznake UPZ označava broj kartografskog prikaza unutar kojeg se UPZ nalazi, a drugi broj označava obuhvat pojedinog UPZ na tom kartografskom prikazu.*

#### Članak 153.

(1) Neizgrađeni i neuređeni **dio građevinskog područja naselja mješovite namjene pretežito stambene** - lokacije od UPZ 4.1-1, UPZ 4.2-1 do 4.2-4, UPZ 4.3-1 do 4.3-4, UPZ 4.4 -1 do 4.4-5, UPZ 4.5-1, UPZ 4.8-1 do 4.8-2, UPZ 4.9-1 do 4.9-5, UPZ 4.9-7 do 4.9-8, UPZ 4.11-1, UPZ 4.12-1 do 4.12-5

(2) ZAJEDNIČKI OSNOVNI UVJETI:

- na predmetnim područjima moguća je izgradnja stambene ili poslovne ili stambeno-poslovne građevine, ili stambene, odnosno stambeno-poslovne i manje poslovne građevina, te uz njih prateće gospodarske i pomoćne građevine koje zajedno čine stambenu i gospodarsku cjelinu, kao i gradnja drugih građevina koje se mogu graditi unutar mješovite namjene pretežito stambene
- za izgradnju građevina unutar predmetnih područja primjenjuju se u cijelosti uvjeti izgradnje određeni u poglavlju 2.2 Građevinsko područje naselja - Mješovita namjena pretežito stambena (uvjeti vezani na najmanju veličinu građevne čestice, izgrađenost, koeficijent izgrađenosti i iskorištenosti građevnih čestica, način smještaja građevine na građevnu česticu (od ruba čestice, od regulacijske linije, međusobnu udaljenost građevina, moguću katnost, najveću visinu, vrsta krova, nagib i oblikovanje krova, oblikovanje građevina, ograde i parterno uređenje čestice i dr.)
- za izgradnju građevina drugih namjena i mogućih sadržaja čija je izgradnja moguća unutar zone mješovite, pretežito stambene namjene i predmetnih područja, a koje nisu obrađene u poglavlju *Mješovite namjene pretežito stambene*, uvjeti izgradnje koji se primjenjuju određeni su u drugim poglavljima Plana (primjerice: za izgradnju građevina javnih i društvenih djelatnosti - poglavlje 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*)
- oblik korištenja svih predmetnih područja/lokacija je nova izgradnja
- prema načinu izgradnje daje se mogućnost izgradnje svih vrsta građevina (jednoobiteljski i višeobiteljskih, te višestambenih i mješovite izgradnje kao samostojećih ili dvojnih građevina), odnosno građevina u nizu.

### 2.2.1. OBLIK I VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE

#### Članak 15.

(1) Građevna čestica nalazi se u građevinskom području naselja i mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno funkcionalno i racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog plana.

#### Članak 16.

(1) Minimalne veličine građevnih čestica obiteljskih kuća, stambeno-poslovnih građevina i građevina za odmor (vikendice) određuju se za:

Način izgradnje građevina	Najmanja širina čestice	Najmanja dubina čestice	Najmanja površina čestice	Najveća izgrađenost čestice	Koef. izgrađenosti (k-ig)	Koef. iskoristivosti (k-is)
<b>a) slobodnostojeće građevine:</b>						
- prizemne	12m	22m	264m <sup>2</sup>	40%	0,4	1,2
- katne	14m	25m	350m <sup>2</sup>	40%	0,4	1,6
<b>b) dvojne građevine:</b>						
- prizemne	10m	22m	220m <sup>2</sup>	40%	0,4	1,2
- katne	12m	25m	300m <sup>2</sup>	40%	0,4	1,6
<b>c) nizovi:</b>						
- prizemni	6m	25m	150m <sup>2</sup>	50%	0,5	1,5
- katni	5m	25m	125m <sup>2</sup>	50%	0,5	2,0

(2) Iznimno od stavka 1. ovog članka kod zamjene postojeće građevine novom, odnosno u slučaju interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na postojećoj građevnoj čestici manje veličine od propisane ukoliko se pri tome poštuje postojeća matrica naselja (parcelacija), ali pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odrednicama koje se odnose na koeficijent izgrađenosti, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina.

(3) U koeficijent izgrađenosti ne obračunavaju se istaci balkona i krovista, niti elementi uređenja okoliša, kao terase, prilazne stuba i sl. do visine 0,60 m iznad razine uređenog terena.

(4) Minimalna površina tlocrtne projekcije obiteljske kuće i građevine za povremeno stanovanje unutar građevinskog područja naselja ne može biti manja od 50 m<sup>2</sup>.

### Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze PPU Grada Novi Marof (2. Izmjene i dopune) utvrđuje se da se predmetna čestica zemljišta u cijelosti nalazi unutar neizgrađenog građevinskog područja naselja.

**Kategorija zemljišta: I.**

## **2.3. Opisi**

### **2.3.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Presečno, ca. 4,5 km sjeverno od grada Novog Marofa gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Područje je izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama i gospodarskim objektima. Teren na lokaciji je u blagom padu. Prilazna prometnica je asfaltirana i komunalno uređena. Prometnicom uz predmetne nekretnine položena je sljedeća mjesna komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna i telefonija.

### **2.3.2. Zemljište**

Predmetna parcela zemljišta je nepravilnog oblika, neograđena. Teren je u blagom padu. Potpisani vještak je mišljenja da se može omogućiti prilaz predmetnom zemljištu direktno s javne asfaltirane prometnice.

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2021. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, preventivno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

##### Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

##### 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.



BN indeks 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

#### 3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predočenoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje: 2. Izmjene i dopune PPU Grada Novi Marof
- Prometna dostupnost: dobra
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: na ca. 1,5 km udaljenosti (ugostiteljstvo, trgovine, i dr.)

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – 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, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

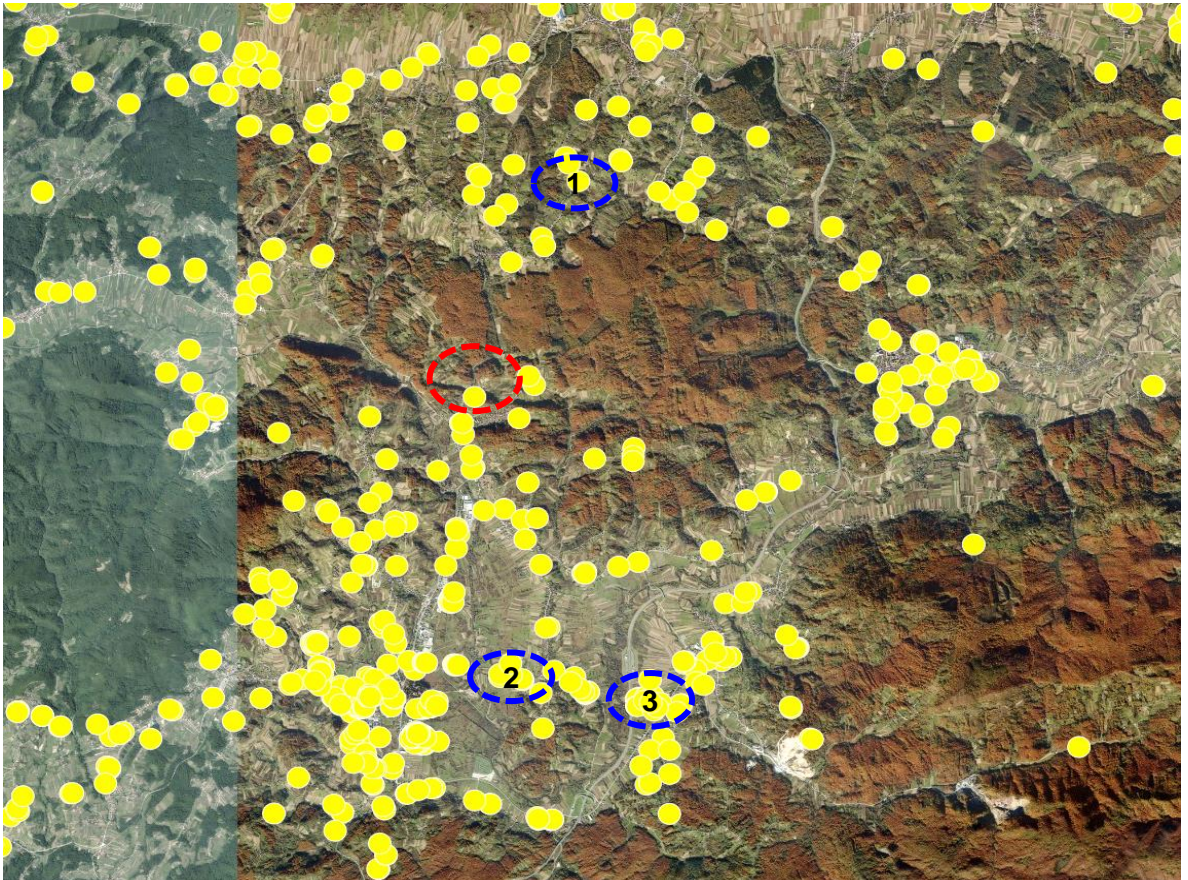
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.**



## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnina.



-  lokacija nekretnine koja je predmet procjene
-  lokacije poredbenih nekretnina

#### POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 1

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1181345
Datum pregleda	16.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4141101
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.590,00
Vrijednost nekretnine (KN)	187.500,00
Datum ugovora	04.11.2019

## POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 2

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1073936
Datum pregleda	16.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4000417
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.640,00
Vrijednost nekretnine (KN)	150.000,00
Datum ugovora	30.01.2019

## POREDBENO ZEMLJIŠTE br. 3

Informacije	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1112547
Datum pregleda	16.3.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4048258
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.051,00
Vrijednost nekretnine (KN)	143.980,20
Datum ugovora	22.05.2019

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Varaždin Breg	348/3	građ. zemljište	2.590,00
2.	Ključ	695/31 i dr.	građ. zemljište	2.640,00
3.	Ljubešćica	1039/2	građ. zemljište	2.051,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	04.11.2019.	187.500,00	72,39
2.	30.01.2019.	150.000,00	56,82
3.	22.05.2019.	143.980,20	70,20

## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m <sup>2</sup> )	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	04.11.2019.	72,39	109,64	113,35	1,034	74,84	3,6%
2.	30.01.2019.	56,82	100,59	113,35	1,127	64,03	-11,4%
3.	22.05.2019.	70,20	102,24	113,35	1,109	77,83	7,8%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>72,23</b>	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>1)</sup> Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojedi stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojedi stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2

### INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.



<b>KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA</b>					<b>1.</b>	<b>2.</b>	<b>3.</b>	
<b>OZNAKA NEKRETNINE</b>								
<b>JEDINIČNA CIJENA c1</b>					-	74,84	64,03	77,83
<b>VRSTA TRANSAKCIJE</b>					realizacija	realizacija	realizacija	
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE</b>								
<b>LOKACIJA</b>								
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>CESTOVNI PRISTUP</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>JAVNI PRIJEVOZ</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KOMUNALNA INFRASTRUKTURA</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>OBLIK PARCELE</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,10		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>0,91</b>	
<b>VELIČINA PARCELE</b>								
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)</b>								
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>OBJEKTI ZA RUŠENJE</b>								
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>								
<b>VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>								
KP					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)</b>								
I					I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>AKTI ZA GRAĐENJE</b>								
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>VLASNIČKA PRAVA</b>								
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)</b>								
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00		
					<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	
<b>Korekcijski koeficijent:</b>					<b>1,0000</b>	<b>1,0000</b>	<b>0,9100</b>	
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>					<b>74,84</b>	<b>64,03</b>	<b>70,83</b>	

#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene 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 +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
1.	Varaždin Breg	348/3	74,84	7,1%
2.	Ključ	695/31 i dr.	64,03	-8,4%
3.	Ljubešćica	1039/2	70,83	1,3%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>69,90</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 69,90 \text{ kn/m}^2 = 9,23 \text{ EUR/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 69,90 \text{ kn/m}^2$$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Ključ

zk.ul.	zk.č.br.	P (m <sup>2</sup> )	c (kn/m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost
5198	3818	3.614	* 69,90 =	252.618,60 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>3.614</b>		<b>252.618,60 kn</b>

$$T_v = 253.000,00 \text{ kn} = 33.419,83 \text{ EUR}$$

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
na lokaciji: **Presečno, Presečno uz kućni broj 22B**

k.o. **Ključ**  
zk.ul.br. **5198**  
zk.č.br. **3818**

### 5.2. Vlasnik

**METRANS d.o.o.**  
**Zagreb, Vinodolska 11**  
**OIB: 65699582974**

1. Vlasnički dio: 1/1

### 5.3. Površina zemljišta

**P = 3.614 m<sup>2</sup>**

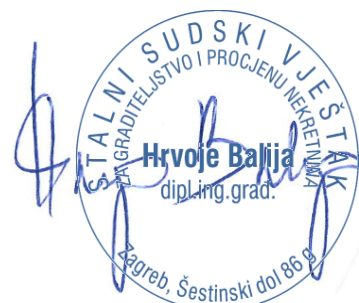
### 5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

**Tv = 253.000,00 kn = 33.419,83 EUR**

c = 70,01 kn/m<sup>2</sup> zemljišta = 9,25 EUR/m<sup>2</sup> zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,570356 kn

Zagreb, 24.03.2021. g.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## **6. GRAFIČKI PRILOZI**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI MAROF  
Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 318566, KLJUČ

Broj ZK uložka: 5198

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3818	PAŠNJAK ZABREŽ			3614	
		UKUPNO:			3614	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 METRANS D.O.O., OIB: 65699582974, ZAGREB, VINODOLSKA 11	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA NOVI MAROF

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 29.11.2020. 22:49

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KLJUČ (Mbr. 318566)

Posjedovni list: 1837

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"METRANS"D.O.O., POLJANICE PETE 12, ZAGREB, 10040 ZAGREB-DUBRAVA	

### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3818	ZABREŽ	3614	4		
			PAŠNJAK	3614			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>3614</b>			

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



Presečno, Presečno uz kućni broj 22B

Predmetno građevinsko zemljište



Predmetno građevinsko zemljište