

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka
LOKACIJA: Ulica Ante Kova i a, Poljana Biškupe ka
NARU ITELJ: Izi Commerce d.o.o. u ste aju, Frankopanska ulica 8, Mursko Središ e
SVRHA: Ste ajni postupak



Tržišna vrijednost

Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka	18.700,00 €
---	--------------------

Varaždin, 02.05.2023. god.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

Stalni sudski vještak za podru je gra evinarstva i
procjenu nekretnina



SADRŽAJ

- NASLOVNA STRANA
- RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA I TVRTKE
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. TEHNI KI OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNIH VRIJEDNOSTI POVRŠINA I DRUGIH PODATAKA
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. REKAPITULACIJA
- 7. ZK IZVADAK

RJEŠENJE SUDSKOG VJEŠTAKA



Republika Hrvatska
 Županijski sud u
 Varaždinu
 Varaždin, Braće Radić 2
 Ured predsjednika suda
 Broj: 4 Su-273/2022-4
 Varaždin, 19. rujna 2022.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 126/19., 130/20., 21/22. i 60/22.) i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15., 29/16. – Ispravak i 61/19), predsjednik Županijskog suda u Varaždinu Zdravko Pintarić, donosi

RJEŠENJE

Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva iz Varaždina, Fabijanska 23, OIB: 90892878742, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, rješenjem broj 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 24. listopada 2022.

Obrazloženje

1. Aleksandar Samac, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (presliku rješenja o ponovnom imenovanju iz prethodnog mandata pod brojem 4 Su-246/2018-5 od 23. listopada 2018., uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, elektronički zapis Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje pod poslovnim brojem: Klasa: 034-04/22-03/6 Ur.broj: 341-25-05/8-22-393928 od 12. rujna 2022., popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja za period od 4. svibnja 2022. do 4. svibnja 2023.).
2. Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, te uvidom u izvadak iz kaznene evidencije, predsjednik suda riješio je kao u izreci rješenja.
3. Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19 i 92/21), plaćena je u cijelosti.

Uputa o pravnom lijeku:

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



Predsjednik suda

Zdravko Pintarić

Dostaviti:

1. Aleksandar Samac, Varaždin, Fabijanska 23
2. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH
3. Općinskim sudovima – Varaždin, Čakovec i Koprivnica
4. Porezna uprava Varaždin
5. u spis

RJEŠENJE TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
URED PREDsjedNICE SUDA

Broj: 4 Su-428/2021-4
Varaždin, 12. siječnja 2022.

Predsjednica Trgovačkog suda u Varaždinu Marija Levanić-Škerbić odlučujući povodom zahtjeva za imenovanje stalnim sudskim vještakom nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 i 130/20) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu Pravilnik) donosi,

RJEŠENJE

- I Društvu ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, OIB: 96795844378, ponovno se odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo, na vrijeme od 4 (četiri) godine, za područje Trgovačkog suda u Varaždinu.
- II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Aleksandar Samac dipl. ing. građ.

Obrazloženje

Društvo ARSING d.o.o. Varaždin, Fabijanska 23, podnijelo je zahtjev za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu te je uz zahtjev priložena dokumentacija propisana Pravilnikom.

Ispitavši osnovanost zahtjeva utvrđeno je da je tvrtka ARSING d.o.o. Varaždin, registrirana u Trgovačkom sudu u Varaždinu za obavljanje djelatnosti vještačenja, te da tvrtka ima zaposlenog sudskog vještaka iz područja graditeljstva Aleksandra Samac dipl. ing. građ.

Sud je utvrdio da se protiv društva ne vodi kazneni postupak i da nije pravomoćno osuđivano za kazneno djelo.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, proizlazi da su ispunjeni svi zakonski uvjeti za davanje ponovnog odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Varaždinu na vrijeme od 4 (četiri) godine, te je stoga temeljem čl. 126. Zakona o sudovima i čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

PREDsjedNICA SUDA
Marija Levanić-Škerbić

Dokument je elektronički potpisan:
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

Vrijeme potpisivanja:
12-01-2022
14:51:40



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.97-F0D482828708279E1820101
L=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OP I PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja tvrtke Izi Commerce d.o.o. u stečaju, Frankopanska ulica 8, Mursko Središće, izvršen je uvid i pregled predmetne nekretnine - Zemljišta oznake kbr. 251 k.o. Poljana Biškupeka na lokaciji ulica Ante Kovačića, Poljana Biškupeka.

Dana 02.05.2023. godine izvršen je obilazak i pregled predmetne nekretnine te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih se izraditi procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Podaci o identifikaciji, vlasništvu i teretima:

Predmet ove procjene je nekretnina:

1.1.1. Zemljište oznake kbr. 251 k.o. Poljana Biškupeka na lokaciji ulica Ante Kovačića, Poljana Biškupeka:

1. kbr. 251 ULICA A. KOVAČIĆA	
ORANICA	2887 m ²
UKUPNO:	2887 m²

Vlasništvo nekretnine vidljivo je iz podataka evidentiranih u zk.ul. 771 k.o. Poljana Biškupeka pod "B":

1. Vlasnički dio: 1/1 IZI-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, FRANKOPANSKA ULICA 8, MURSKO SREDIŠĆE

Tereta nema - navedeno u zk.ul. 771 k.o. Poljana Biškupeka pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Predmetno zemljište je u naravi dijelom neizgrađeno građevinsko zemljište a dijelom oranica, a u gruntovnici je navadana oranica. Površina zemljišta odgovara stanju navedenom u gruntovnici.

1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

Tržišnu vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovaranja na marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Procjena predmetne nekretnine izvršena se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine) i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina (NN 105/15):

Osnovna propisana i odabrana metode za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina je:

- za zemljište - **POREDBENA METODA.**

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Oprema i namještaj nisu predmet ove procjene.

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina čl. 68. vrijednosti do 100.000 € se zaokružuju na cijele stotine.

DAN VREDNOVANJA: 02.05.2023. god.

DAN KAKVOŠĆE: 02.05.2023. god.

1.3. Op e napomene:

O evidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvr enih injenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta je izra en ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naru ene i nisu izra ene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugra enih sustava.

Oprema, nasadi i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata. U slu aju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

1.4. Podaci o procjenitelju:

Osoba odre ena za procjenu je stalni sudski vještak za podru je gra evinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.gra ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.5. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o gra evinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važe i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim gra evinama i radovima (NN 79/14, 112/17, 36/19)
- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir, Maj ica , Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šari , Begi , Bijeli , Štefan i , Njegovan, Kolari , Dim i , Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINE

2.1. OPIS LOKACIJE I ZEMLJIŠTA

Zemljište se nalazi s južne strane ulice Ante Kova i a u sjeveroisto nom dijelu Poljane Biškupe ke izme u ku nih brojeva 8 i 10.

Teren je približno vodoravne nivelete, obra eno (vrijednost nasada nije predmet ovog elborata). Zemljište je neogra eno.

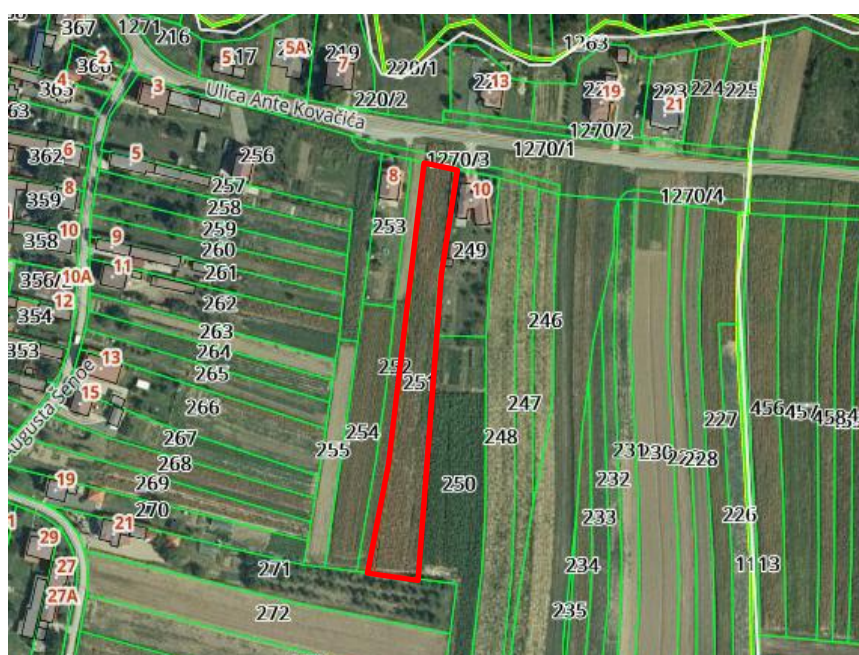
Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka je širine cca 14 - 21m, dužine cca 183 m, izduženog trapezoidnog oblika, smjera pružanja sjever-jug. Prilaz je sa sjeverne strane iz asfaltirane prometnice. U oklici su uz prometnicu isto no i zapadno izgra ena zemljišta individualne stambene namjene, a južnije poljoprivredna zemljišta. Sjeverno je asfaltirana prometnica (ulica A. Kova i a) te slabije izgra eno podru je individualne stambene namjene.

Površina estice je preuzeta iz podataka u zk. dokumentaciji i navedene u to ki 3.

Oblik i položaj predmetne estice prikazan je na prikazu lokacije (Slika 1) i na isje ku iz Geoportal preglednika (Slika 2 - oukvireno crveno).



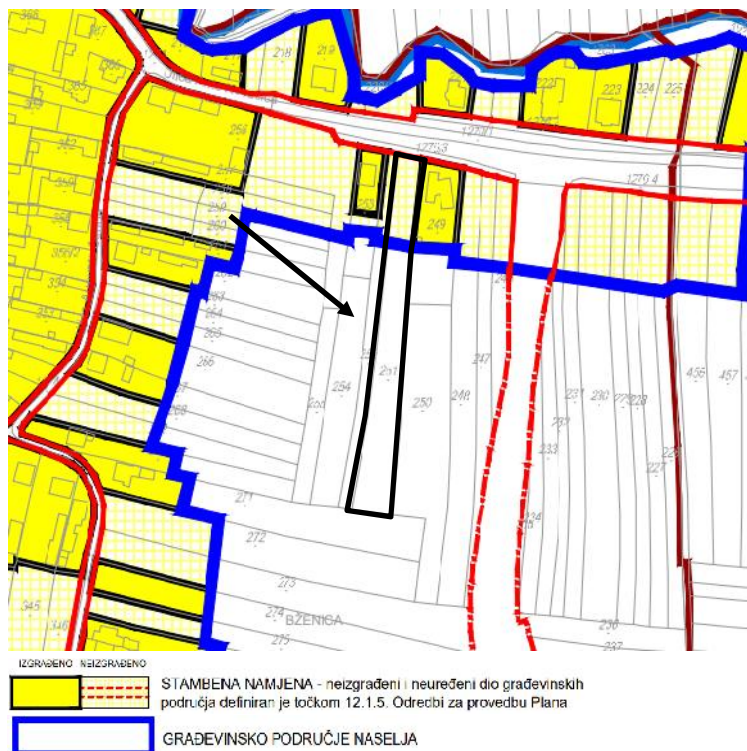
Slika 1. - Karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - predmetna estica je uokvirena crveno

2.2. UVID U PROSTORNI PLAN

Iz podataka u PPU Grada Varaždina - Izmjene i dopune II - GRA EVINSKO PODRUJE NASELJA POLJANA BIŠKUPE KA - karta 4.5. (izvor https://varazdin.hr/upload/2022/08/45_gradevinska_podrucja_poljana_biskupecka_62f38f38d0b18.pdf) vidljivo je da se kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka nalazi dijelom (cca 36%) unutar gra evinskog podru ja i to u zoni STAMBENE NAMJENE NEIZGRADENO, a dijelom (cca 64%) izvan gra evinskog podru ja naselja (Slika 3. - predmetno zemljište je uokvireno crno). **Maksimalni koeficijent izgra enosti Kig iznosi 0,40, dozvoljeni broj etaža Po(Su)+Pr+1+Pk, Koef. iskoristivosti Kiskor iznosi 0,40x3,50=1,40.**



Slika 3. - prikaz položaja predmetne estice - PPU Grada Varaždina (Poljana Biškupe ka) - oukvoreno crno

U nastavku su isje ci iz Tekstualng dijela za provo enje - PPU Grada Varaždina - Izmjene i dopune II (izvor https://varazdin.hr/upload/2022/08/tekstualni_dio-ii_iid_ppug_62f385d55989b.pdf):

3.2.5. Veličina i izgrađenost građevnih čestica niske stambene izgradnje te uvjeti oblikovanja i uvjeti smještaja

- 3.2.5.1. Niska stambena izgradnja može biti obiteljska stambena kuća s 1-3 stana te višeobiteljska stambena građevina sa do najviše 4 stana, a unutar GUP-a će se to posebno odrediti.
- 3.2.5.2. Niska stambena izgradnja je ona do visine podrum, suteran, prizemlje, kat i potkrovlje, a unutar granica GUP-a podrum, suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlje.

Minimalna veličina građevne čestice određuje se za nisku stambenu izgradnju:

- Za izgradnju građevina na slobodnostojeći način minimalne širine 16,0 m i minimalne dubine 22,0 m; udaljenost površine unutar koje se razvija

2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:
 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske parcele na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske parcele na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske parcele na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
 4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka se dijelom (cca 36%) koji se nalazi unutar građevinskog područja naselja svrstava u I kategoriju zemljišta jer se nalazi na području na kojem su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Dio (cca 64%) kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka koji se nalazi izvan građevinskog područja naselja se svrstava u IV kategoriju zemljišta (četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja).

FOTODOKUMENTACIJA:



Pristupni put

3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obra una korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izra un odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina prora unata prema to ki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (l. 7) .

- površina je preuzeta iz podataka u ZK dokumentaciji u zk.ul. 771 k.o. Poljana Biškupe ka.

3.1. Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:

r.br.	oznaka i vrsta zemljišta	dio (%)	POVRŠINA m ²
GRA EVINSKO ZEMLJIŠTE			
1.	kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka	36%	1.039,32
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE			
2.	kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka	64%	1.847,68
Ukupno:		100%	2.887,00

4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

BN Komentar 6.12.2022.

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 usporevanja 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.

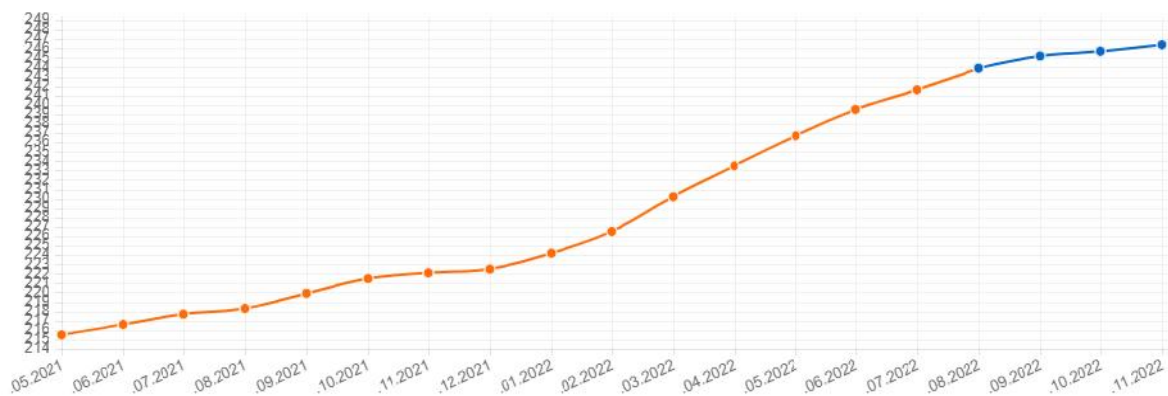
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu 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 usporevanju 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 očekujemo promjene trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporevanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

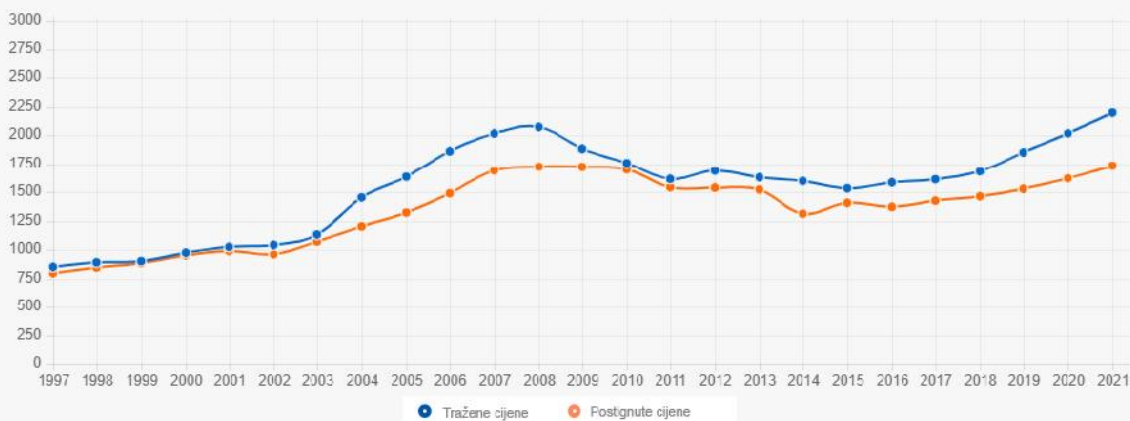
BN Index

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.



Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 (na snazi od 25.07.2015. godine). Osnovna odabrana metoda za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je POREDBENA METODA.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih i izgrađenih 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

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

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedina na odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. ovoga Pravilnika.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Prema čl. 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina:

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Prema čl. 24. Pravilnika uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijentata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

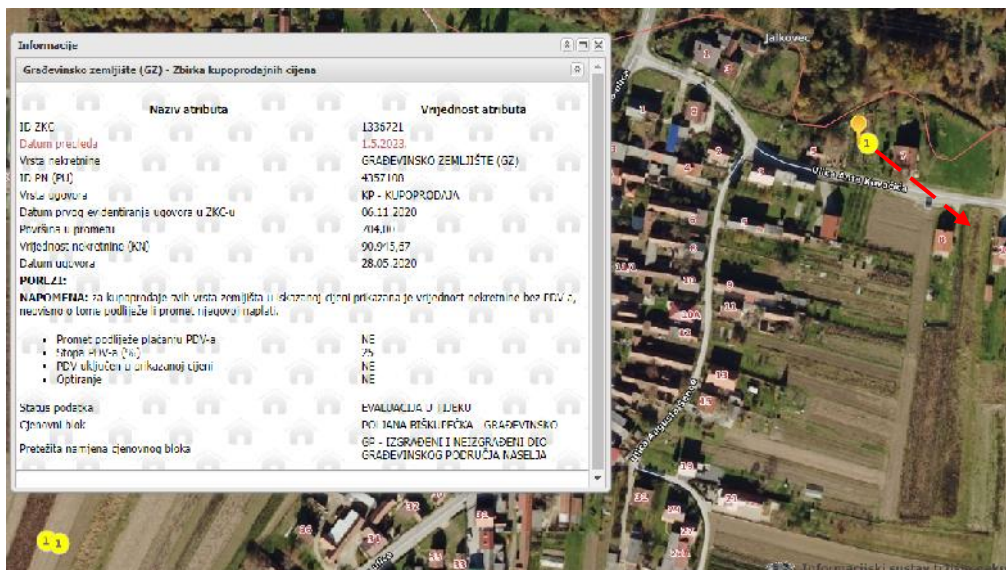
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

Napomena: sukladno posebnom zakonu (prema čl. 58. st.2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka, u poredbenim primjerima nije prikazan točan položaj zemljišta već samo približan. Navedene podatke o poredbenim primjerima je moguće provjeriti uvidom u registar eNekretnine.

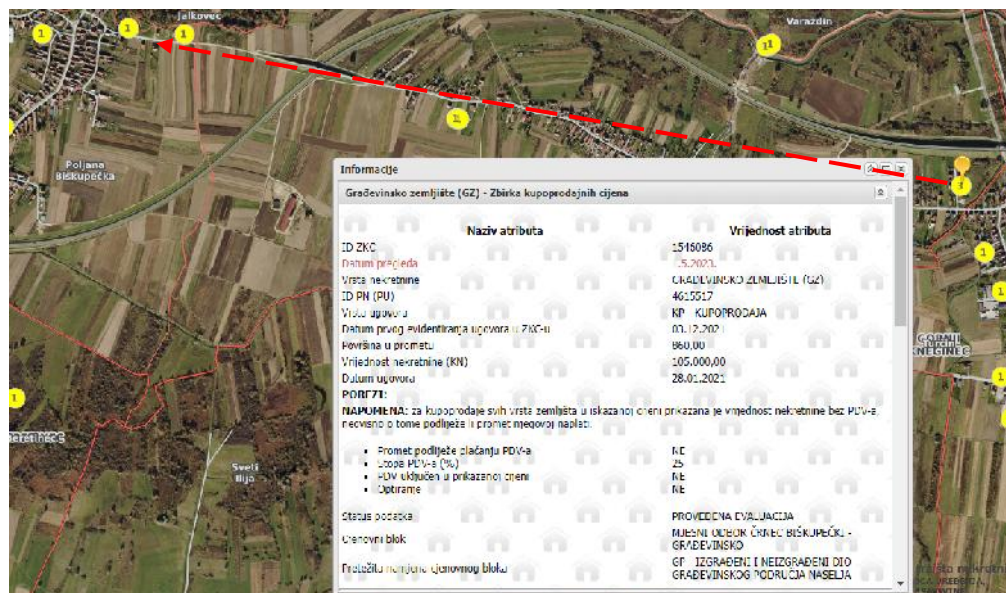
5.1. PROCJENA GRAJEVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA

5.1.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

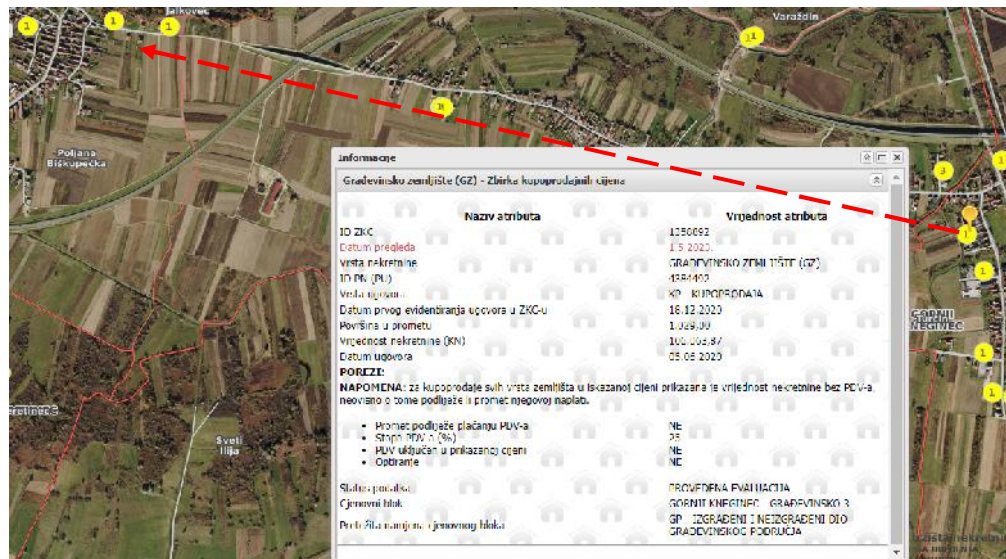
Primjer 1: grajevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji (Koef.lsk. 0,40x3,50=1,40).



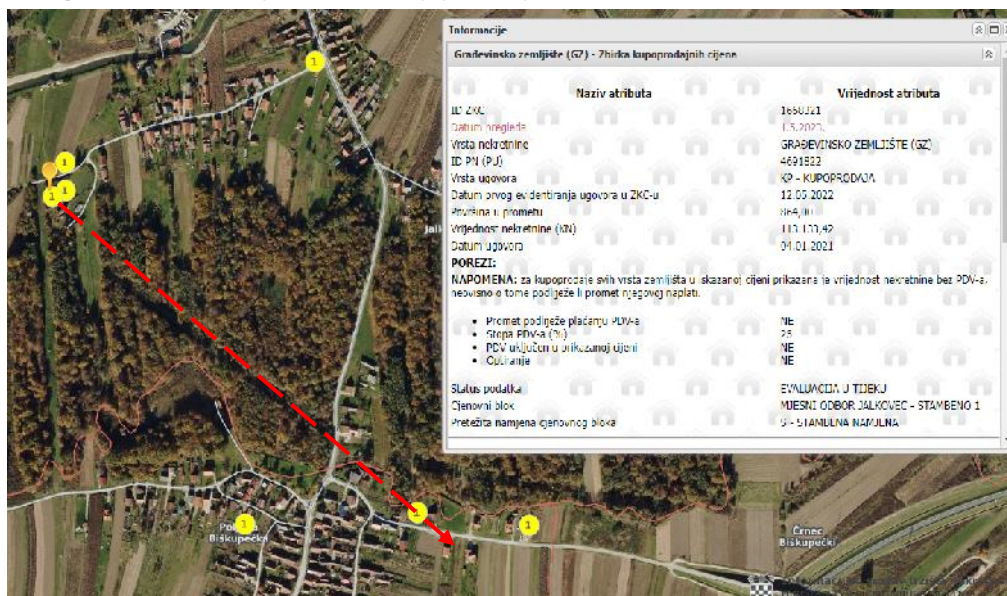
Primjer 2: grajevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji (Koef.lsk. 0,40x3,50=1,40).



Primjer 3: grajevinsko zemljište na obližnjoj lokaciji (Koef.lsk. 0,40x3,50=1,40).



Primjer 4: gra evinsko zemljište na obližnjoj lokaciji (Koef.lsk. 0,40x3,50=1,40).



5.1.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska op ina	Poljana Bišk.	rnc Bišk.	rnc Bišk.	Jalkovec
	ID PN (PU) / ID ZKC	4357108	4615517	4384492	4691822
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	28.05.2020.	28.01.2021.	05.06.2020.	04.01.2021.
	Lokacija	Poljana Bišk.	rnc Bišk.	rnc Bišk.	Jalkovec
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	90.945,67	105.000,00	106.063,87	113.133,42
	Površina nekretnine (m2)	704,00	860,00	1.029,00	864,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	129,18	122,09	103,07	130,94
	Kategorija	I	I	I	I
	Orijentacijska vrijednost (Prilog 4. Pravilnika)	1,00	1,000	1,000	1,000

Prilog 4. Pravilnika:

PRILOG 4.	
ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU	
Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (I kategorija 100%)	1,000
---	-------

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 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
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	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

5.1.4. Tablica - Me uvremensko i interkvalitativno izjedna enje, statisti ka obrada podataka:

Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	115,90	115,71	115,90	115,71
	Indeks na dan vrednovanja	146,19	146,19	146,19	146,19
	Koeficijent korekcije	1,26	1,26	1,26	1,26
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	162,95	154,25	130,01	165,43
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	0,80	0,80	0,80
	Veli ina	0,90	0,90	1,00	0,90
	Infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskoristivosti - usporedbe	1,40	1,40	1,00	1,40
	KP - usporedbe	1,19	1,19	1,00	1,19
	Koef. iskoristivosti - procjenj.	1,40	1,40	1,40	1,40
	KP - procjenj.	1,19	1,19	1,19	1,19
	Odstupanje - mjera korištenja (Kp _{procj.} / KP _{usporedbe})	1,00	1,00	1,19	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		146,65	111,06	123,77	119,11
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-10%	-28%	-5%	-28%
Prosjeak (medijan)		125,15			

STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	21,50	-14,09	-1,38	-6,04
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	17,18%	-11,26%	-1,10%	-4,82%
	Dozvoljeno odstupanje (\pm 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	462,32	198,43	1,90	36,45
	Suma kvadrata aps. odstupanja	699,10			
	Standardno odstupanje (\pm):	18,70	14,94%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (\pm)):	37,39	29,88%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
Odabrana jedini na cijena	125,15				

5.1.5. JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA: kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	125,15
ili €/m2:	16,61

5.1.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
Gra evinsko zemljište - kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka	1.039,32	16,61	17.263,37 €
		ili	130.070,90 kn

5.2. PROCJENA POLJOPRIVREDNOG DIJELA ZEMLJIŠTA

5.2.1. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1365247
Datum pregleda	1.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4391653
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.01.2021
Površina u prometu	8.521,00
Vrijednost nekretnine (KN)	42.605,00
Datum ugovora	15.07.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cijenovni blok: VARAŽDIN - OSTALA OBRADIVA TLA 3
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: P35 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - OSTALA OBRADIVA TLA

Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1510110
Datum pregleda	1.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4571138
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.10.2021
Površina u prometu	2.731,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	17.09.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cijenovni blok: VARAŽDIN - OSTALA OBRADIVA TLA 3
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: P35 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - OSTALA OBRADIVA TLA

Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

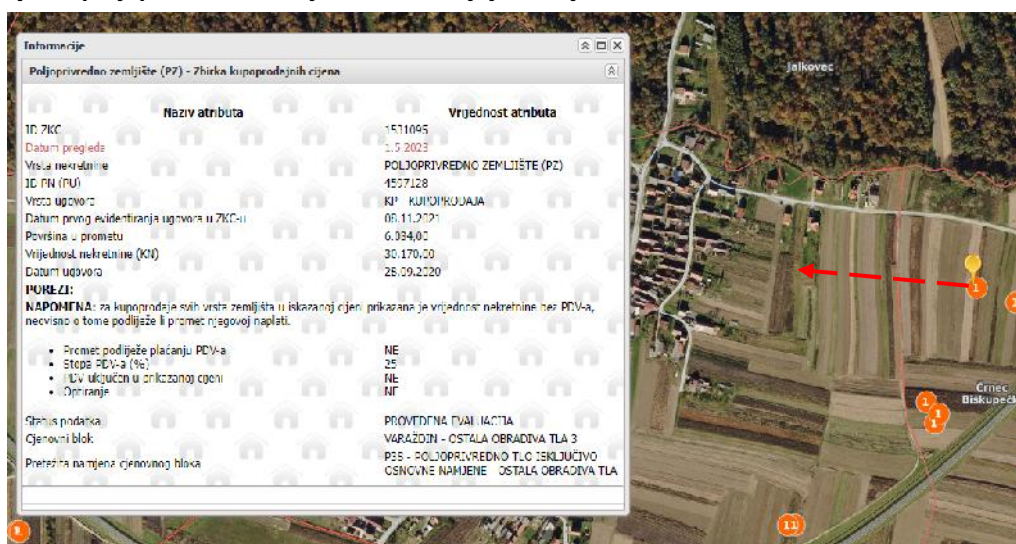
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1531119
Datum pregleda	1.5.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4591210
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.11.2021
Površina u prometu	1.650,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	24.02.2021

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a: NE
- Stopa PDV-a (%): 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni: NE
- Optiranje: NE

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
 Cijenovni blok: VARAŽDIN - OSTALA OBRADIVA TLA 2
 Pretežita namjena cjenovnog bloka: P35 - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - OSTALA OBRADIVA TLA

Primjer 4: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.



5.2.2. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.
	Katastarska općina	rnc Bišk.	Poljana Bišk.	Poljana Bišk.	rnc Bišk.
	ID PN (PU) / ID ZKC	4391653	4571138	4597240	4597128
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	15.07.2020.	17.09.2020.	24.02.2021.	28.09.2020.
	Lokacija	rnc Bišk.	Poljana Bišk.	Poljana Bišk.	rnc Bišk.
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	42.605,00	15.000,00	10.000,00	30.170,00
	Površina nekretnine (m2)	8.521,00	2.731,00	1.650,00	6.034,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	5,00	5,49	6,06	5,00
	Kategorija	IV	IV	IV	IV
	Orijentacijska vrijednost (Prilog 4. Pravilnika)	1,00	1,00	1,00	1,00

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 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
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	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

5.2.3. Tablica - Me uvremensko i interkvalitativno izjedna enje, statisti ka obrada podataka:

Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	113,35	113,35	115,71	113,35
	Indeks na dan vrednovanja	146,19	146,19	146,19	146,19
	Koeficijent korekcije	1,29	1,29	1,26	1,29
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	6,45	7,08	7,66	6,45
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE					
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	0,90	0,90	1,00	0,90
	Stanje	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	0,95	0,95	0,95	0,95
	Prilaz	1,00	1,00	0,95	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		5,51	6,06	6,91	5,51
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-15%	-15%	-10%	-15%
Prosjek (medijan)		6,00			

STATISTI KA OBRADA PODATAKA					
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-0,49	0,06	0,91	-0,49
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-8,09%	0,97%	15,20%	-8,09%
	Dozvoljeno odstupanje ($\pm 30\%$) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,24	0,00	0,83	0,24
	Suma kvadrata aps. odstupanja	1,31			
	Standardno odstupanje (\pm):	0,81	13,47%		
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (\pm)):	1,62	26,94%		
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
Odabrana jedini na cijena	6,00				

5.2.4. JEDINI NA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG DIJELA ZEMLJIŠTA: kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	6,00
ili €/m2:	0,80

5.2.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG DIJELA ZEMLJIŠTA kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
Poljoprivredno zemljište - kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka	1.847,68	0,80	1.471,38 €
			ili 11.086,08 kn

5.3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:

	Zemljište	Vrijednost (€):
5.3.1.	Gra evinski dio zemljišta - kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka (t.5.1.6.)	17.263,37 €
5.3.2.	Poljoprivredni dio zemljišta - kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka (t.5.2.5.)	1.471,38 €
5.3.3.	ukupno kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka:	18.734,75 €

6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka na lokaciji Ante Kova i a, Poljana Biškupe ka, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

6.1.	Zemljište kbr. 251 k.o. Poljana Biškupe ka (t.5.3.3.):	18.734,75 €
6.2.	ZAOKRUŽENO (na cijele stotice):	18.700,00 €

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili mogući sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 02.05.2023. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



7. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 30.04.2023. 07:25

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 337552, POLJANA BIŠKUPEČKA

Broj ZK uložka: 771

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7408/2023

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/m ²	PPR
1.	251	5	ULICA A. KOVAČIĆA ORANICA	2887 2887	
		UKUPNO:		2887	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 IZI-COMMERCE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 18767390443, FRANKOPANSKA ULICA 8, MURSKO SREDIŠĆE 40315 MURSKO SREDIŠĆE	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 30.04.2023.