

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

Zemljište k.č. 702/6 i 702/9 k.o. Poznanovec



Naručitelj procjene: **INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020,**  
**ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZANOVEC,**  
**49221 BEDEKOVČINA**

Dan vrednovanja procjene: **18. listopada 2023.**  
Dan kakvoće nekretnine: **18. listopada 2023.**

Stalni sudski vještak:

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj



## Sadržaj

1.0	SAŽETAK PROCJENE: .....	2
2.0	Uvod .....	3
3.0	Metoda procjene .....	3
3.1	Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom .....	3
3.2	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode .....	3
3.3	Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode .....	4
3.4	Obrazloženje za odabir metode .....	4
4.0	OPĆI PODACI .....	5
4.1	Lokacija nekretnine .....	5
4.2	Dokaz vlasništva .....	6
4.3	Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju .....	6
5.0	TEHNIČKI OPIS .....	7
6.0	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine .....	7
6.1	Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni .....	11
7.0	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza zemljišta .....	12
7.1	Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika .....	12
7.1.1	Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - rezultat .....	13
8.0	Informacije o poredbenim nekretninama .....	15
8.1	Zemljište poredbene nekretnine - kupoprodaja .....	15
9.0	ZAKLJUČAK .....	16
10.0	PRILOZI: .....	16
	Prilog br. 1 – Izvod iz katastarskog plana .....	17
	Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige .....	19
	Prilog br. 3 – Izjava .....	20
	Prilog br. 4 – Rješenje .....	21

## 1.0 SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba	
<b>OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>		
Naručitelj procjene	INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZANOVEC 49221 BEDEKOVČINA	
Vrsta nekretnine	Građevinsko zemljište	
zk.ul.br.	2511	
zk.č.br.	702/6	
k.o.	334448, POZANOVEC	
Površina katastarske čestice 702/6	523 m <sup>2</sup>	
Tržišna vrijednost zemljište	18.836,25 kn	2.500,00 €
zk.ul.br.	2511	
zk.č.br.	702/9	
k.o.	334448, POZANOVEC	
Površina katastarske čestice 702/9	66 m <sup>2</sup>	
Tržišna vrijednost zemljište	2.260,35 kn	300,00 €
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA	
<b>DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)</b>		
Položaj (Lokacija)	Dobra	
Suvlasnički udio: 1/1 dijela	100,00%	
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta	
Namjena zemljišta	Građevinsko zemljište	
Datum vrednovanja	18/10/2023	
Datum kakvoće	18/10/2023	
Indeks na dan procjene	160,87	
Tečaj HNB	7,53450	

## **2.0 Uvod**

Na zahtjev naručitelja, INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZANOVEC 49221 BEDEKOVČINA, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnine građevinskih zemljišta u Poznanovcu, upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Zabok, katastarska općina 334448, Poznanovec, u zk.ul.br. 2511, katastarska čestica broj 702/6 i 702/9, u vlasničkom dijelu 1/1 u vlasništvu INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZANOVEC 49221 BEDEKOVČINA

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjemenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.

Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:

Tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene.

## **3.0 Metoda procjene**

### **3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom**

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m<sup>2</sup> korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

### **3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode**

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),

2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

### **3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode**

Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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 se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.

Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.

Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjeње vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.

Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.

S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

### **3.4 Obrazloženje za odabir metode**

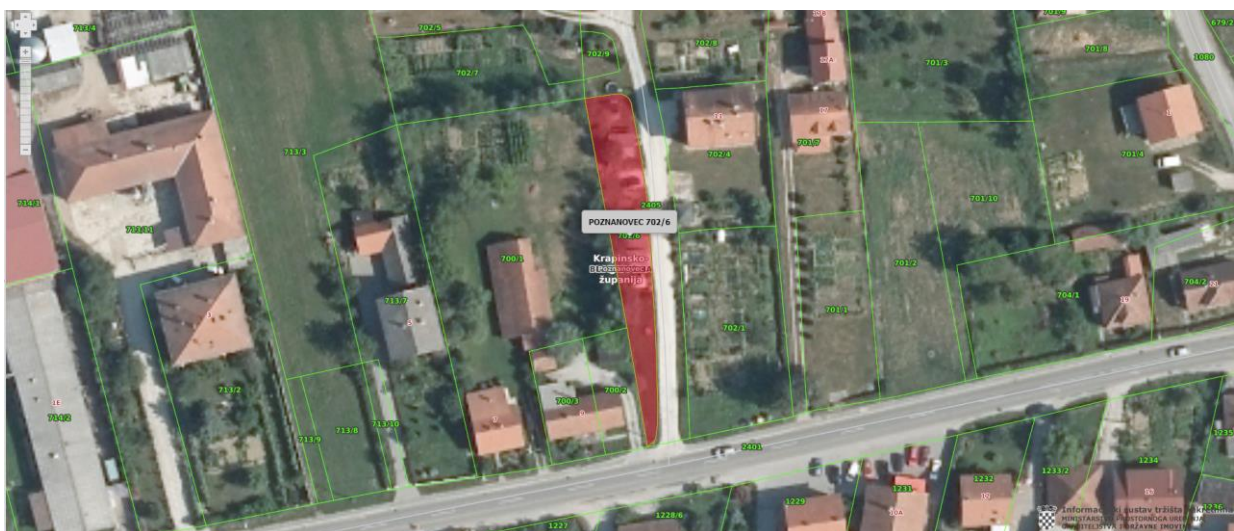
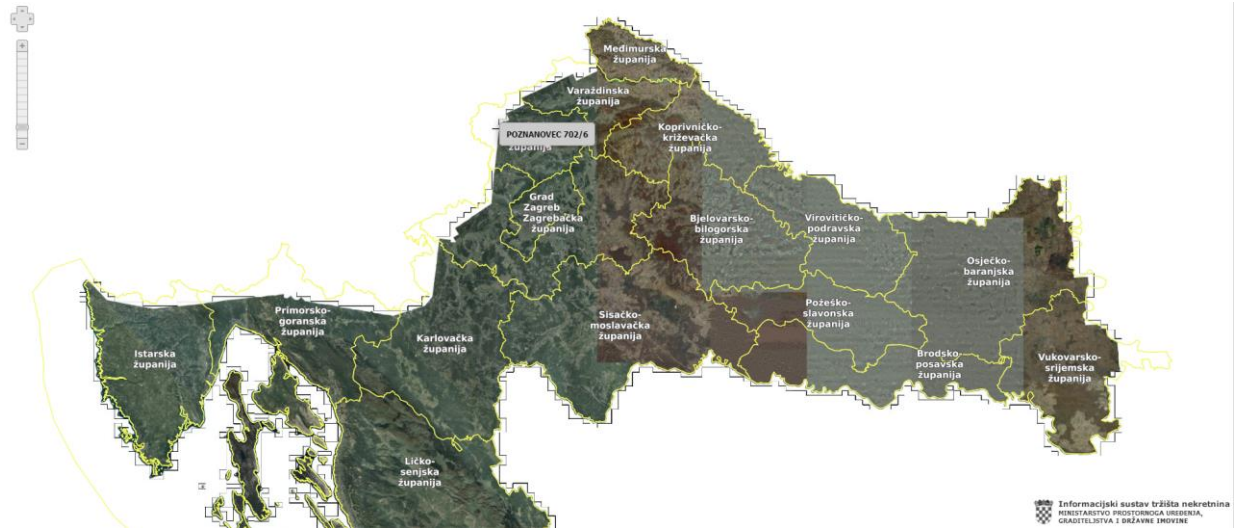
Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetnog zemljišta, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci dostupni na Internet portalu <http://nekretnine.mgipu.hr>.

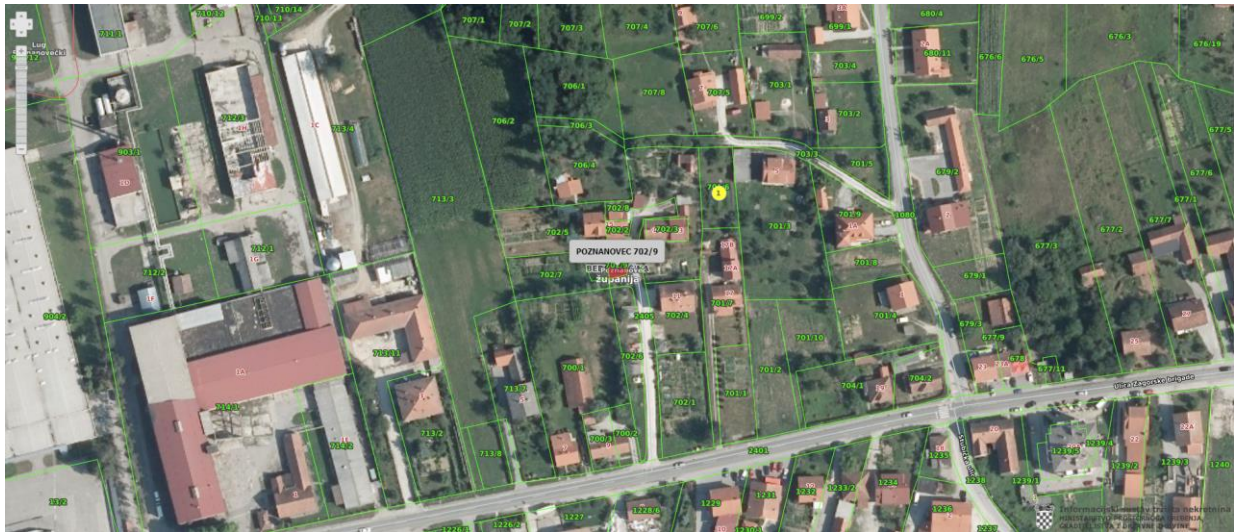


## 4.0 OPĆI PODACI

### 4.1 Lokacija nekretnine







Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Poznanovec. Neposredan pristup zemljištu je omogućen s prometnice koje se proteže uzduž katastarskih čestica.

## 4.2 Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočen je izvadak iz zemljišne knjige, Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Zabok, katastarska općina 334448, Poznanovec, u zk.ul.br. 2511, katastarska čestica broj 702/6 i 702/9, u vlasničkom dijelu 1/1 u vlasništvu INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZANOVEC 49221 BEDEKOVČINA, kao prilog broj 2 ovog elaborata.

## 4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

**Vrsta plana:** PPŽ

**Naziv revizije plana:** PPŽ Krapinsko-zagorske županije - II. ID

**Područje (županija/RH):** Krapinsko-zagorska

**Područje (grad/općina):**

**Oznaka plana:** HR-ISPU-PPZP-00002-R03

**Namjena plana:** HR-ISPU-PPZP-00002-R03:

**Površina na kopnu (ha):** 122400

**Napomena:** \*dopuna Odluke o izradi 02.12.2014. - Službeni glasnik KZZ 30/14.

**Datum objave:** 14.4.2015. 0:00:00

**Podaci o objavi:** "Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 04/02., 06/10. i 8/15.

**Adrese izvora:**

[http://www.prostor-kzz.hr/index.php?id=17PREGLEDAJ\\_SVE\\_METAPODATKE](http://www.prostor-kzz.hr/index.php?id=17PREGLEDAJ_SVE_METAPODATKE)

**Vrsta plana:** PPUO

**Naziv revizije plana:** PPUO Bedekovčina - VI. ID

**Područje (županija/RH):** Krapinsko-zagorska

**Područje (grad/općina):** BEDEKOVČINA

**Oznaka plana:** HR-ISPU-PPGO-00116-R07

**Namjena plana:** HR-ISPU-PPGO-00116-R07:

**Površina na kopnu (ha):** 5171

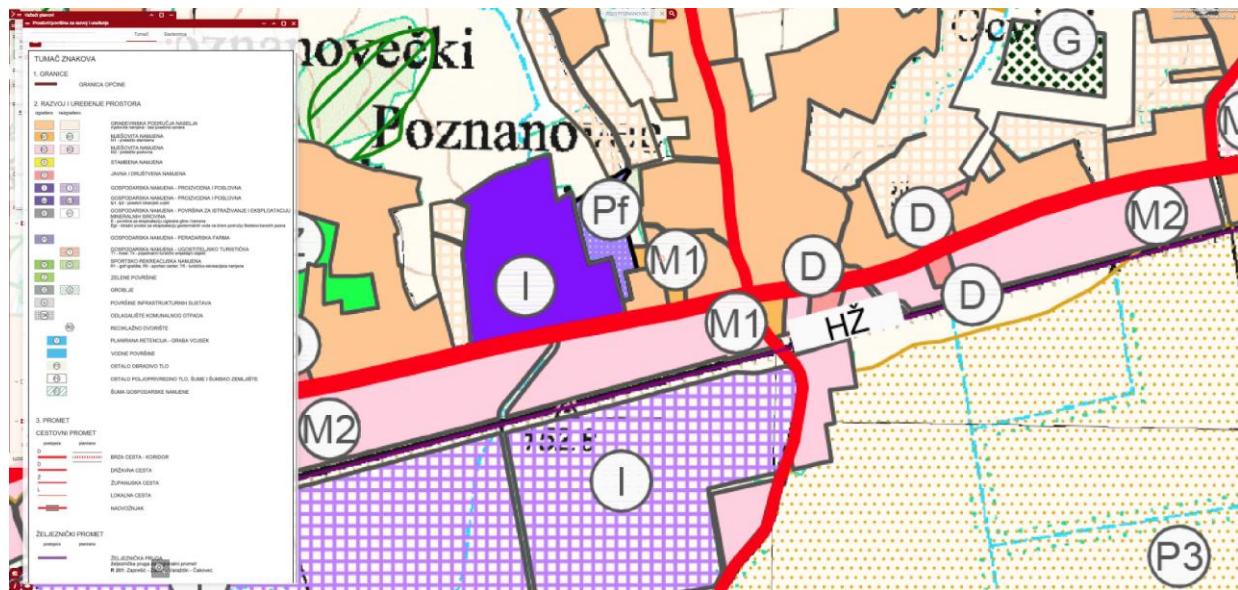
**Napomena:**

**Datum objave:** 24.6.2019. 0:00:00

**Podaci o objavi:** "Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije" broj 18/04., 7/12., 21/15. i 26/19.

**Adrese izvora:**

[http://www.prostor-kzz.hr/index.php?id=20PREGLEDAJ\\_SVE\\_METAPODATKE](http://www.prostor-kzz.hr/index.php?id=20PREGLEDAJ_SVE_METAPODATKE)



## 5.0 TEHNIČKI OPIS

Površina zemljišta k.č. 702/6 i 702/9 koje su predmet ove procjene iznosi 589,00 m<sup>2</sup>. Procjenjivana nekretnina se nalazi prema prostornom planu unutar područja M1. Zemljištem uz istočnu stranu prolazi prometnica.

## 6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

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

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

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



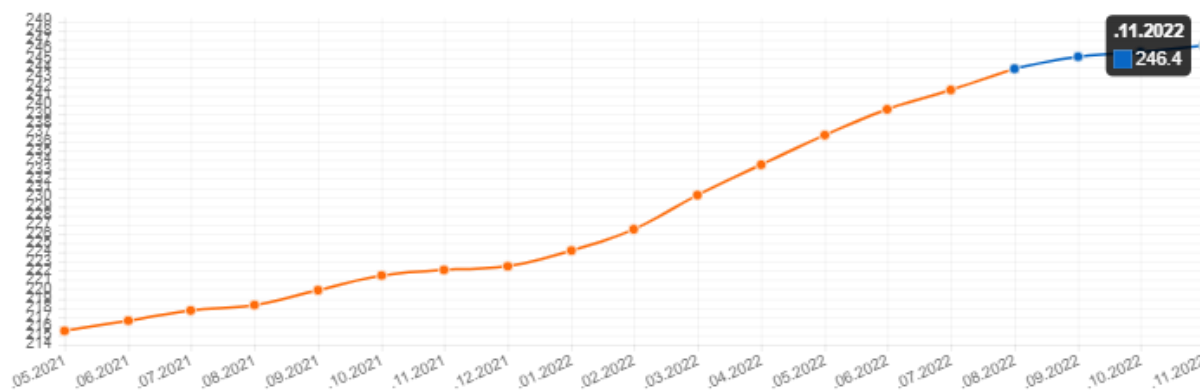
događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

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

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

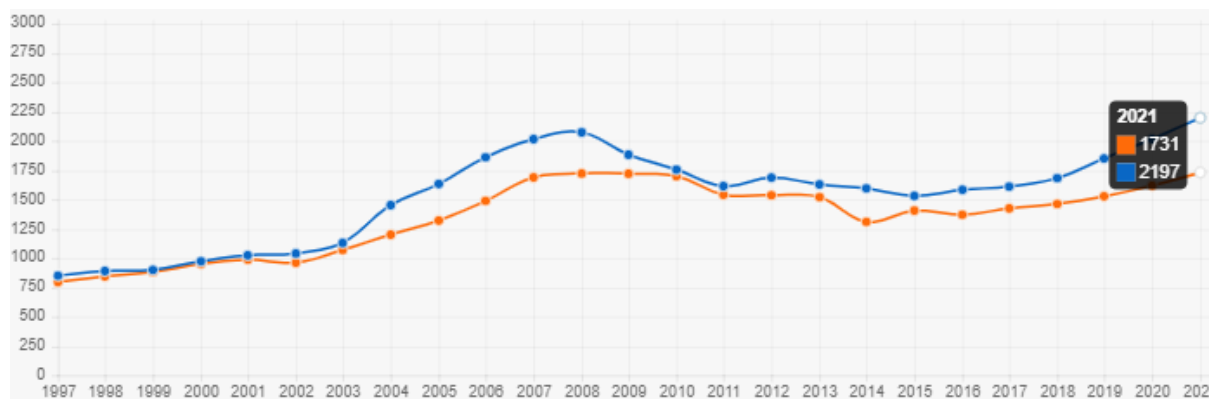
## BN Index

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.



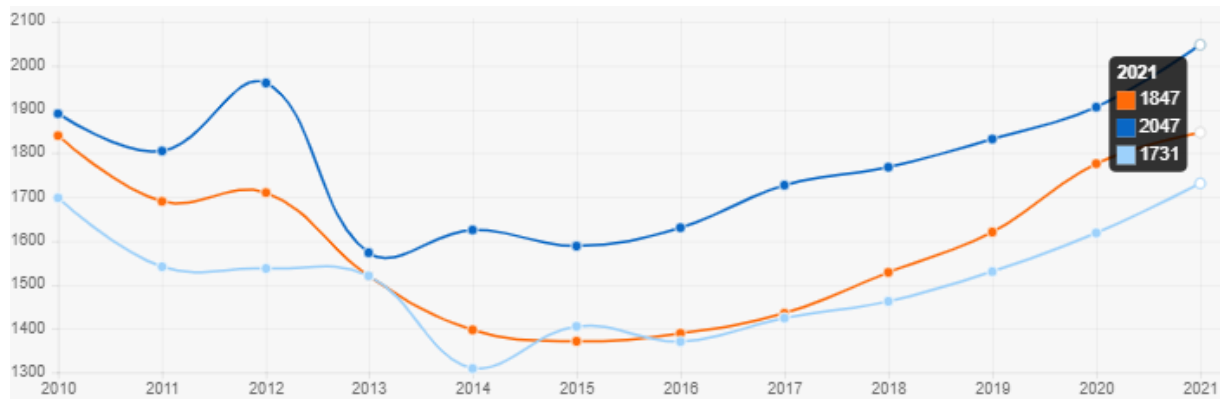
## Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2021.g., u HR za stanogradnju



## Prosječno postignute cijene

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



## Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,8%. U odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 17,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2021. za 14,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2022. u odnosu na drugo tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 4,1% i za Jadran za 2,8%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 17,9%, za Jadran za 12,8% i za Ostalo za 13,9%.

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

## Indeks cijena stambenih objekata

### INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>

#### HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup> Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) <sup>3)</sup>						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) <sup>3)</sup> Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	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	10,0	6,9	10,4	14,7	6,0	7,5
2020.	Q1	128,25	107,89	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3	9,1	-1,2	10,5	12,6	5,7	8,7
	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	8,3	4,5	8,8	8,7	5,9	13,4
	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	6,9	1,6	7,6	5,7	7,5	9,0
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,80	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,8	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7

## Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i provedbenom Uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

## Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

## Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.



## **6.1 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni**

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procijeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- 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)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- <http://nekretnine.mgipu.hr>.

**7.0 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza zemljišta****7.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika**

ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.
	ADRESA	POZNANOVEC	POZNANOVEC	POZNANOVEC
	ZK IDC	1433229	1329541	1304335
	K.Č.	707/9	698/5	701/6
	K.O.	POZNANOVEC	POZNANOVEC	POZNANOVEC
	VRSTA NEKRETNINE	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	1.255,00	557,00	453,00
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	5.670,00	1.990,75	1.998,62
	JEDINIČNA CIJENA	4,52 €	3,57 €	4,41 €
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.04.2021.	22.09.2020.	30.07.2020.
	NAMJENA	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	1.	1.	1.
	CJENOVNI BLOK	POZNANOVEC - GRAĐEVINSKO	POZNANOVEC - GRAĐEVINSKO	POZNANOVEC - GRAĐEVINSKO
	MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA
RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE				
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE				
Indeks na dan transakcije		122,17	113,35	113,35
Korektivni faktor (PN/UN)		1,36	1,46	1,46
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE				
Koeficijent za preračunavanje (KP)		1,00	1,00	1,00
Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)		1,00	1,00	1,00
ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta	IV Kategorija zemljišta
ODABRANI ODNOS		100,00%	100,00%	100,00%
Korektivni faktor (PN/UN)		1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA		6,13 €/m <sup>2</sup>	5,23 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>
STATISTIKA	<b>PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:</b>	<b>5,94 €/m<sup>2</sup></b>		
	APSOLUTNO ODSUPANJE	0,19 €/m <sup>2</sup>	-0,71 €/m <sup>2</sup>	0,52 €/m <sup>2</sup>
	RELATIVNO ODSUPANJE	3,26%	-11,96%	8,69%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA
	ODABRANA USPOREDNA NEKRETNINA	6,13 €/m <sup>2</sup>	5,23 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,04	0,50	0,27
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSUPANJA	0,81		DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA
	STANDARDNA DEVIJACIJA	0,64	10,77%	
<b>ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	<b>5,94 €/m<sup>2</sup></b>			

### 7.1.1 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - rezultat

NEKRETNINA		ZEMLIŠTE 702/6
Prosječna cijena		5,94 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine - ZEMLIŠTE		523,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	100,00%	523,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	80,00%	4,75 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>2.483,99 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLIŠTA</b>		<b>IZNOS</b>
Teret služnosti	Nema	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA 2580/1 B</b>		<b>2.483,99 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>2.500,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLIŠTA</b>		<b>4,78 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE:		

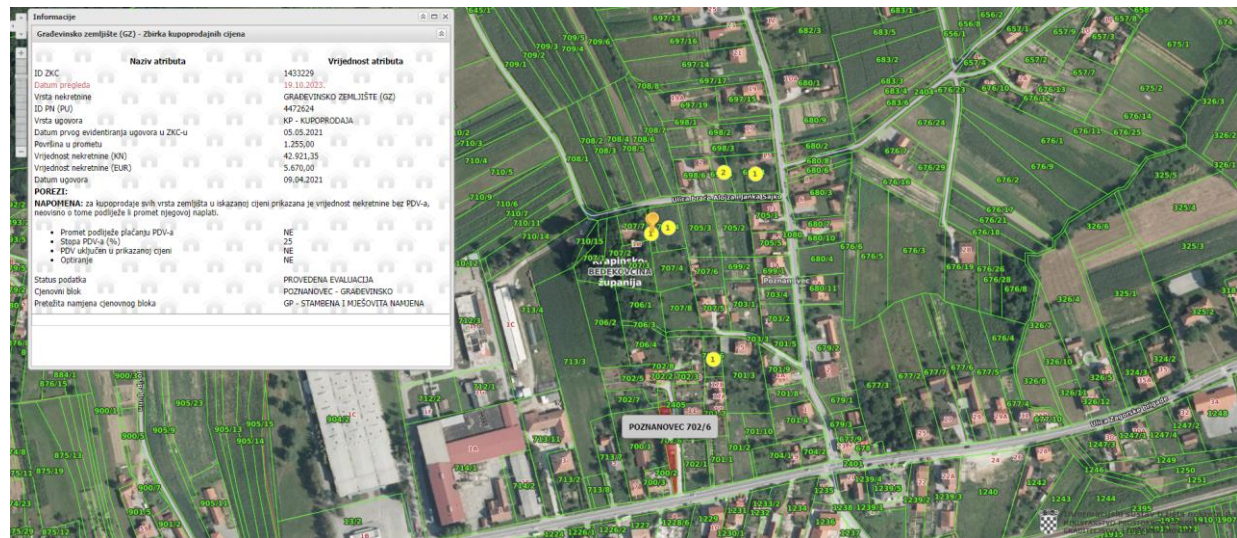


<b>NEKRETNINA</b>		<b>ZEMLIŠTE 702/9</b>
Prosječna cijena		4,81 €/m <sup>2</sup>
Površina predmetne nekretnine - ZEMLIŠTE		66,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	0,00%	0,00 m <sup>2</sup>
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
II Kategorija zemljišta	100,00%	66,00 m <sup>2</sup>
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	80,00%	3,85 €/m <sup>2</sup>
Suvlasnički udio 1/1 (100 %)		100,00%
<b>VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE</b>		<b>253,89 €</b>
<b>KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST</b>		
<b>DODATNA OBILJEŽJA ZEMLIŠTA</b>		<b>IZNOS</b>
Teret služnosti	Nema	0,00 €
<b>UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA</b>		<b>0,00 €</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLIŠTA 2605/2</b>		<b>253,89 €</b>
<b>ZAOKRUŽENO</b>		<b>300,00 €</b>
<b>JEDINIČNA CIJENA ZEMLIŠTA</b>		<b>4,55 €/m<sup>2</sup></b>
NAPOMENE:		

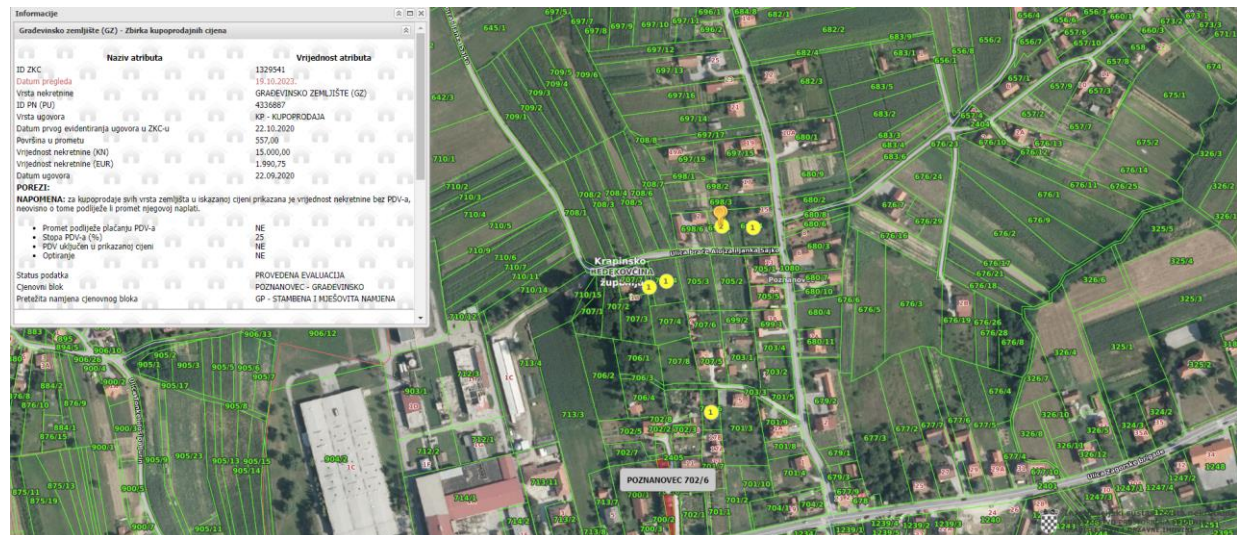
## 8.0 Informacije o poredbenim nekretninama

### 8.1 Zemljište poredbene nekretnine - kupoprodaja

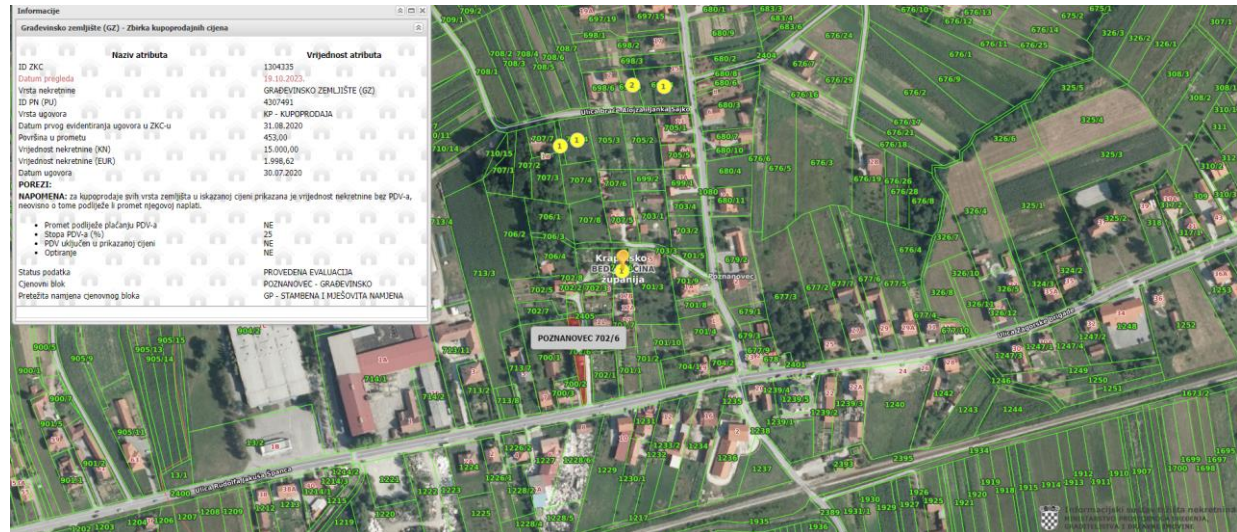
#### Nekretnina 1



#### Nekretnina 2



#### Nekretnina 3





## 9.0 ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Zlataru, zemljišnoknjižni odjel Zabok, katastarska općina 334448, Poznanovec, u zk.ul.br. 2511, katastarska čestica broj 702/6 i 702/9, u vlasničkom dijelu 1/1 u vlasništvu **INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZNANOVEC 49221 BEDEKOVČINA.**

Ovim procjemenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

<b>Tržišna vrijednost nekretnine zemljište k.č. 702/6</b>	<b>2.500,00 €</b> 18.836,25 kn
<b>Tržišna vrijednost nekretnine zemljište k.č. 702/9</b>	<b>300,00 €</b> 2.260,35 kn

### NAPOMENA:

Za konverziju korišten je tečaj 1 € = 7,53450 kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

U Zagrebu, 18. listopada 2023.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenitelj



## 10.0 PRILOZI:

- Prilog br. 1 - Izvod iz katastarskog plana
- Prilog br. 2 - Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog br. 3 - Izjava o neovisnosti i nepristranosti
- Prilog br. 4 - Rješenje



## Prilog br. 1 – Izvod iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

K.o. POZNANOVEC  
k.č.br.: 702/6

Stanje na dan: 16.10.2023.  
OSS evidencijski broj: 2637442/2023

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 196949942f936e8

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenzemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZABOK

K.o. POZANOVEC  
k.č.br.: 702/9

Stanje na dan: 21.10.2023.

OSS evidencijski broj: 2691019/2023

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 92/21 i 93/21), upravna pristojba po Tar. Br. 1. ne naplaćuje se.



Kontrolni broj: 19808020d6c52e6

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

## Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZABOK  
Stanje na dan: 16.10.2023. 15:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 334448, POZNANOVEC

Broj ZK uložka: 2511

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2902/2022

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	702/6	ULICA ZAGORSKE BRIGADE PUT			523 523	
2.	702/8	Ulica Zagorske brigade DVORIŠTE			340 340	
3.	702/9	ULICA ZAGORSKE BRIGADE PUT			66 66	
		<b>UKUPNO:</b>			<b>929</b>	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 INKOP D.D. U STEČAJU, OIB: 59716092020, ULICA ZAGORSKE BRIGADE 1, POZNANOVEC 49221 BEDEKOVČINA	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.10.2023.

Izvadak je upisan pod OSS evidencijskim brojem 657847/2023



Kontrolni broj: 19694677299a1da

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <http://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.



### **Prilog br. 3 – Izjava**

#### **Izjava o neovisnosti i nepristranosti**

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina ( NN 79/14 ).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

**Antun Štefanić, dipl. ing. građ.**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**  
**i procjenu nekretnina**



## Prilog br. 4 – Rješenje



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

Broj: 4 Su-1218/2019  
Zagreb, 25. listopada 2019.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Antuna Štefanića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Antun Štefanić, dipl.ing.građ.** iz Zagreba, Savska 81, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Antun Štefanić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Antun Štefanić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis