

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

NEKRETNINA: **Klijeti i zemljišta**
LOKACIJA: **Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg**
NARUČITELJ: **Julika Works j.d.o.o. u stečajnom postupku, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac**
VLASNIK: **Julika Works j.d.o.o. u stečajnom postupku, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac**
SVRHA: **Stečajni postupak**



Tržišna vrijednost:

Klijeti i zemljišta, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg

21.522,00 €

Varaždin, 09.10.2023.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina

ALEKSANDAR SAMAC Digitally signed
by ALEKSANDAR
SAMAC
Date: 2023.10.12
07:44:41 +02'00'



SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OP I PODACI
- 2. OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OP IH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. PROCJENA GRA EVINA - TROŠKOVNA METODA
- 7. REZIME
- 8. VLASNI KA DOKUMENTACIJA

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:
MARJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

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



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.97-F0D482828708279812810101
L=VARAŽDIN
OU=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARJA
DN=MARJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPIS

1.1. Opis zadatka:

Temeljem zaključka za procjenom nekretnine od naručitelja Julika Works j.d.o.o. u stečaju, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, izvršen je uvid i pregled predmetnih nekretnina - Klijeti i zemljišta na lokaciji Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg.

Zadatak građevinskog vještaka je izračunati tržišnu vrijednost nekretnina na dan procjene.

Dana 05.10.2023. godine izvršio sam uvid na predmetnim nekretninama, kojom prilikom je napravljen pregled istih te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

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

1.1. Identifikacija nekretnina:

Predmet ove procjene su nekretnine: **Klijeti i zemljišta na lokaciji Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg:**

1.1.1. zk. ul. 1763 k.o. Vinica Breg:

1. kbr. 1715 VINOGRAD U VEL.TRSTENIKU	1214 m2
2. kbr. 1716/2 KLIJET U VEL.TRSTENIKU	117 m2
3. kbr. 1720/1 ŠUMA U VEL.TRSTENIKU	990 m2
4. kbr. 1721/1 LIVADA U VEL.TRSTENIKU	158 m2
UKUPNO:	2479 m2

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica

4. Vlasnički dio: 1/1 JULIKA WORKS J.D.O.O. U STEČAJU, VINICA BREG 53C, VINICA BREG 42243 MARUŠEVAC

Tereti: tereta nema - navedeno u zk.ul. 1763 k.o. Vinica Breg pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

U gruntovnici je na kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg navedena jedna klijet, a u stvarnosti se nalaze 3 spojene građevine - klijeti. Za površine estica su mjerodavni podaci iz zk.ul. 1763 k.o. Vinica Breg, budući da se površine izmjerene približnom izmjerom u Geoportal pregledniku razlikuju od navedenih u gruntovnici.

1.2. Legalitet građevina na kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg:

Procenitelju nije dostavljena dokumentacija koja bi dokazivala legalitet građevina na kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg.

U ispu.mgipu.hr pregledniku je navedeno:

Uporabna dozvola za građevine izgrađene do 15. veljače 1968. godine, Klasifikacijska oznaka UP/I-361-05/16-30/000278, Urudžbeni broj akta 2186/1-06/4-16-0007, datum izvršnosti i pravomoćnosti akta 08.09.2016. godine, za građevine na kbr. 1716/1, 1716/2, 1715 i 1714 k.o. Vinica Breg.

Zaključno, obzirom da su građevine starije od 15. veljače 1968. godine te na navedenu dokumentaciju, može se zaključiti da su iste legalne.

1.3. 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 odgovarajućeg 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 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovne propisane i odabrane metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine su:

- za zemljišta **POREDBENA METODA**,
- za građevine **TROŠKOVNA METODA**.

Prema Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023.godine) vrijednost nekretnine se za vrijednosti do 100.000 € zaokružuje na cijele stotice, vrijednosti od 100.000 € do 1.000.000 € se zaokružuju na cijele tisućice, a vrijednosti od 1.000.000 € se zaokružuju na cijele desetisućice.

Dan vrednovanja: 05.10.2023. godine

Dan kakvoće: 05.10.2023. godine

1.4. Napomene:

Napomena: Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnine. Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.

1.5. Opće napomene:

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevidnom na terenu i temelj za izradu ovog elaborata su utvrđene činjenice i ocjena kvalitete sa lica mjesta.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izvršene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema, nasadi i drvena masa šume nisu predmet procjene ovog elaborata. U slučaju 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.

1.6. Podaci o procjenitelju:

Osoba određena za provođenje građevinskog vještačenja je stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu nekretnina **Aleksandar Samac dipl.ing.građ., Arsing d.o.o. Fabijanska 23, Varaždin.**

1.7. Popis primjenjenih propisa te literature:

- Zakon o građevinskom zemljištu (NN RH br.53/90)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Svi važeći i normativi i propisi u graditeljstvu u RH
- Bilten „Standardna kalkulacija radova u visokogradnji“ (mgipu.hr)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama 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, Majićica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimić, Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATE ENO STANJE NEKRETNINA

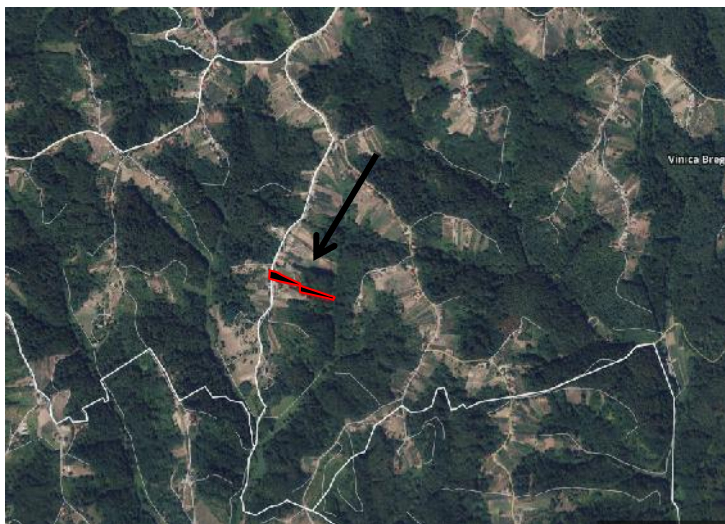
2.1. Zemljišta kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg

Zemljišta kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg ine jednu cjelinu i nalaze se u slabije izgra enom podru ju naselja u brdovitom okruženju. Teren je brdovit. kbr. 1716/2 je izgra ena estica smještena isto no od pristupne ceste (Vinica Breg), a kbr. 1715, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg se nadovezuju u pravcu istoka. kbr. 1716/2 je u potpunost izgra ena dok ostale estice nisu izgra ene. kbr. 1715 je zapuštena livada, a kbr. 1720/1 i 1720/2 su šume. Teren je u padu prema istoku. U okolici su neizgra ene estice, šume, vinogradi te klijeti. Pristupni put je asfaltirana cesta. Udaljenost od naselja Vinica iznosi oko 3 km.

estica kbr. 1716/2 je izduženog trapezoidnog obika, smjera pružanja sjever-jug, a dimenzije estice su: duljine cca 25 m širine od cca 5,50 do 9 m. estica kbr. 1715 je izduženog trapezoidnog obika, smjera pružanja istok-zapada, a dimenzije estice su: duljine cca 91 m širine od cca 25 do 7 m. estica kbr. 1720/1 je izduženog trapezoidnog obika, smjera pružanja istok-zapada, a dimenzije estice su: duljine cca 88 m širine od cca 19 do 10 m. estica kbr. 1721/1 je izduženog nepravilnog obika, smjera pružanja istok-zapada, a dimenzije estice su: duljine cca 18 m širine od cca 10 m (približna izmjera mjernim alatom u Geoportal pregledniku).

Podaci o površini estica navedeni su u iskazu površina, a sve prema podacima iz zk.ul. 1763 k.o. Vinica Breg (t.3.).

Na Slici 1. je karta lokacije, a na Slici 2. su prikazani položaj i oblik kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg.



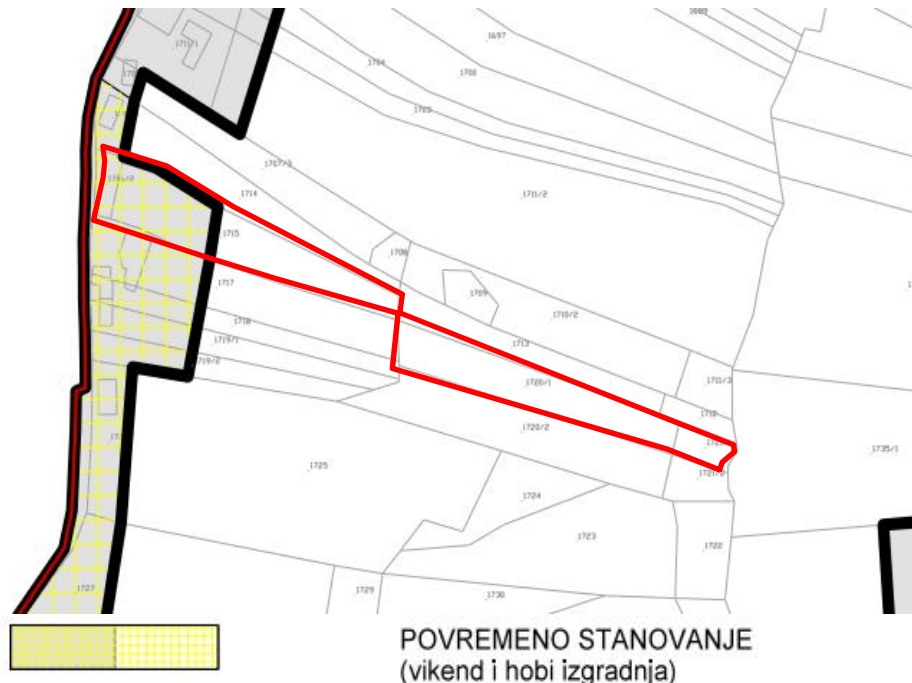
Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika - kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg su uokvirene crveno.

2.2. Osvrt na prostorni plan

Iz podataka u PPU Vinica - III. Izmjene i dopune - 4.b. GRA EVINSKO PODRU JE NASELJA VINICA BREG, GORUŠEVNJAK I PEŠ ENICA VINI KA (izvor https://vinica.hr/media/k2/attachments/K4b_GP_VINICABREG_GOR_PESECNO_ID2.pdf) vidljivo je da se zemljišta kbr. 1716/2 i dio kbr. 1715 (cca 45%) nalaze unutar granica gra evinskog podru ja naselja i to u zoni POVREMENO STANOVANJE, a zemljišta dio kbr. 1715 (cca 55%) te kbr. 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg se nalaze izvan gra evinskog podru ja naselja (Slika 3).



Slika 3. - Prikaz iz PPU Vinica - predmetne estice su uokvirene crveno

- Iz III Izmjene i dopune PPU Vinica (izvor <https://vinica.hr/media/k2/attachments/1-Odredbe.pdf>):

Članak 67.

(1) Maksimalna visina građevina za povremeno stanovanje (vikendice i klijeti) u ovoj zoni je prizemlje, uz mogućnost izgradnje podruma ispod građevine, suterena, kao i uređenja potkrovlja, maksimalne visine vijenca 6,00 m. Ostale dozvoljene građevine (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) u ovoj zoni ne mogu biti veće od prizemlja, uz mogućnost izgradnje podruma, maksimalne visine 4,00 m.

(2) Izuzetno, veća visina dozvoljena je za građevine u funkciji seoskog turizma, eventualno mini hotele, pansione i slične građevine, ali ne više od P+1, uz mogućnost uređenja podruma i potkrovlja, maksimalne visine vijenca 8 m.

(3) Visina vijenca utvrđuje se sukladno članku 41. ovih Odredbi.

Članak 68.

(1) Minimalna širina građevnih čestica u ovoj zoni iznosi 8,0 m.

(2) Maksimalna veličina građevne čestice se ne ograničava.

(3) Dozvoljava se izgradnja dvojnih građevina.

(4) Minimalna tlocrtna površina građevine za povremeno stanovanje (vikendice, klijeti) u ovoj zoni je 36,00 m², a ostalih građevina (prateće, pomoćne, spremišta i dr.) 20,00 m². Prateći i pomoćni sadržaji, te spremišta i sl. mogu se graditi kao jedinstvena građevina.

(5) Maksimalna tlocrtna površina građevina u ovoj zoni je 100 m², ukoliko ne prelazi dozvoljenu max bruto izgrađenost parcele (%). Iznimno je moguća veća tlocrtna površina za građevine u funkciji seoskog turizma, mini hotela, pansiona i sl., ali maksimalno 300 m² po pojedinoj građevini.

(6) Maksimalna bruto izgrađenost parcele iznosi 30%, što se odnosi i na namjenu seoskog turizma, mini hotela pansiona i sličnih sadržaja.

(7) Tlocrtna površina i bruto izgrađenost definirane su člankom 19. stavak 6. i 7. ovih Odredbi.

(8) Postojeće građevine u ovoj zoni koje nisu u skladu s uvjetima u pogledu visine i tlocrtna površine (više i veće) se zadržavaju uz mogućnost rekonstrukcije definirane točkom 9.3. ovih Odredbi.

Koef. izgra enosti iznosi 0,30, dozvoljeni broje etaža je Podr + Priz + potkr, koef. iskoristivosti iznosi 0,30 x 2,5 = 0,75.

2.3. OSVRT NA KATEGORIJE ZEMLJIŠTA

- Prema I. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljišta su:
 1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
 2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske estice 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 estice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
 4. četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

Obzirom da se estica kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg nalazi u građevinskom području i u području gdje su ispunjeni zahtjevi za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje iste se svrstavaju u 1. kategoriju zemljišta.

Zemljište dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg se nalazi na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih (estica nema direktan pristup na prometnicu) razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje pa se svrstava u 2. kategoriju zemljišta.

estice dio kbr. 1715 koji se nalazi izvan građevinskog područja te estice kbr. 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg se nalaze izvan granica građevinskog područja pa se svrstavaju u 4. kategoriju zemljišta.

2.4. ELEMENTI TEHNI KOG OPISA KLIJETI

- lokacija: Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg
- položaj u naselju: slabije izgrađeno građevinsko područje pretežno povremenog stanovanja i klijeti
- komunalna uređenost: prilaz s asfaltirane ceste, komunalije struja i voda
- Vrsta objekta: 3 prizemnice sa suterenom u nizu
- Broj i vrsta etaža: suteran + prizemlje
- Vanjske dimenzije građevine: suteran 7,90x7,25 + 5,85x3,30 + 6,80x5,10 m
prizemlje 7,10x4,65 + natkrivena terasa 7,10x2,30 + balkon 7,10x1,10m + 6,20x3,00 + vanjsko stubište 3,80x1,10 + 7,10x5,15 m
- Visina etaža: suteran vinski podrum 2,70 m, spremište 1,95 m, garaža i kuhinja 2,32 m
prizemlje boravak osoba 2,36m, hodnik i soba 2,30 m, spavaća soba i kupaona 2,43 m
- Godina izgradnje: gradnja starije od 1968. godine, pretp. oko 1965. godine
djelomično dograđeno / uređeno pretp. prosječno oko 1995. godine
- Temelji: betonski / armirano-betonski, trakasti / kamen
- Nosivi zidovi: betonski blok, kamen, NF opeka / blok opeka, armirani beton
- Pregradni zidovi: NF / blok opeka d = 15-20 cm
- Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča / ferto strop / boltani strop / drvena konstrukcija
- Krovna konstrukcija: drvena, dvostrešna
- Krovni pokrov: crijep, bez slojeva hidro i termo izolacije
- Vanjska limarija: pocinčani lim
- Obrada vanjskih zidova: dijelom ožbukano običnom žbukom sa završnim slojem, dijelom bez završnog sloja, dijelom neožbukano
- Vrata: ulazna: drvena, dijelom ostakljena, metalna, drvena, garažna PVC rolo vrata
unutarnja: drvena, puna / ostakljena
- Prozori: drveni, ostakljena običnim dvostrukim i izo staklima
- Obrada zidova i stropova: ožbukano i obojano, sanitarije, kuhinja keramičke pločice, prizemlje drveni strop (drveni grednik), dio ožbukano i obojeno
- Podovi: suteran većinom cementna glazura i manjim dijelom keramika,
prizemlje keramičke pločice, parket, laminat, vanjska terasa mozaik kamen i cementna glazura
- Sanitarna oprema: jednostavna, standardna, iz vremena uređenja
- Instalacija vodovoda: izvedena
- Prikliučak vodovoda na mjesnu mrežu: izveden
- Instalacija kanalizacije: izvedena
- Prikliučak kanalizacije na mjesnu mrežu: nije izveden, septička taložnica
- Električne instalacije trofazne struje: izvedene
- Prikliučak elektroinstalacije na mjesnu mrežu: izveden
- Instalacija grijanja: nema, grijanje na ogrjevno drvo
- Prikliučak na gradski plin: nije izveden

Opis i dojam - slabije održavano. Jednostavnog stupnja opremljenosti. U građevinama se neko vrijeme ne boravi te su građevine zapuštene. Dijelom za adaptaciju ili rušenje, u etaži prizemlja srednje građevine u nizu su vidljive nezavršene instalacije vode. Na mjestima su vidljivi tragovi vlage (crnilo na zidovima i stropovima, ljuštenje boje i žbuke) te pukotine.

FOTODOKUMENTACIJA KLIJETI:

vanjski izgled:



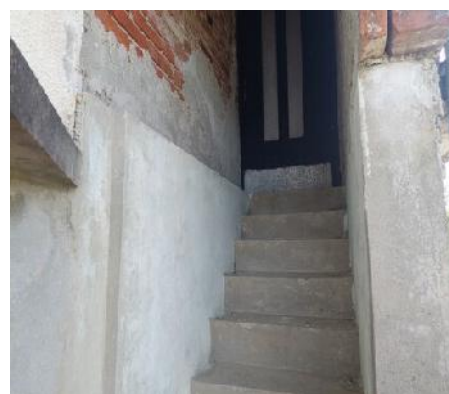


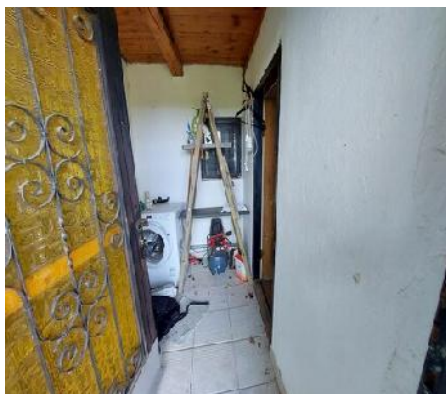
unutarnji izgled suterena:





unutarnji izgled prizemlja:







vanjske terase i podesti:



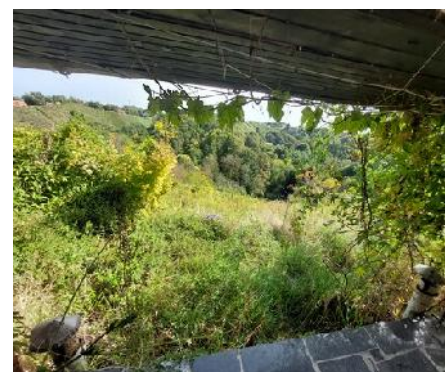
2.5. VANJSKO URE ENJE

estica kbr. 1716/2 je izgra ena. estica kbr. 1715 je zarasla i zapuštena. estice kbr. 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg su šume sa niskim i srednjim raslinjem. Neogra eno i zapušteno.

FOTODOKUMENTACIJA VANJSKOG URE ENJA:

(kbr. 1716/2 je izgra ena)

Pogled na kbr. 1715,1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg:





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 (I. 7) .

- površine gra evina su izvedene iz izmjere na licu mjesta, a za zemljišta iz zk.ul. 1763 k.o. Vinica Breg.

3.1. Klijeti

r.br.	opis	neto površina (m ²) - bez koef.	koef. (prema dodatku A)	korisna vrijednost površina KVP (m ²)	odnos neto/bruto	bruto površina (m ²)
SUTEREN						
1.	GARAŽA, v = 2,32 m (2,99 x 4,60 m)	13,76	0,50	6,88	1,25	8,60
2.	KUHINJA, v = 2,32 m (3,40 x 4,56 m)	15,50	0,90	13,95	1,25	17,44
3.	SPREMIŠTE, v = 1,95 m (5,32 x 2,43 m)	12,93	0,35	4,53	1,25	5,66
4.	VINSKI PODRUM I HODNIK, v = 2,70 m (7,32 x 6,65 m)	48,68	0,50	24,34	1,25	30,43
5.	NATKRIVENO VANJSKO STUBIŠTE (2,30 x 1,08 m)	2,48	0,25	0,62	1,00	0,62
UKUPNO SUTEREN		93,35		50,32		62,74
PRIZEMLJE						
1.	SPAVA A SOBA I KUPAONA, v = 2,43 m (6,75 x 4,54 m - vanjsko stubište 2,30 x 1,08 m)	28,17	1,00	28,17	1,25	35,21
2.	HODNIK I SOBA, v = 2,30 m (5,36 x 2,54 m)	13,61	1,00	13,61	1,25	17,01
3.	BORAVAK OSOBA, v = 2,36 m (6,84 x 4,15 = 28,39 m)	28,39	1,00	28,39	1,25	35,49
4.	NATKRIVENA TERASA (7,30 x 2,30 m)	16,79	0,50	8,40	1,00	8,40
5.	NATKRIVENO VANJSKO STUBIŠTE I PODEST / BALKON (5,80 + 7,30) x 1,08 m)	14,15	0,25	3,54	1,00	3,54
UKUPNO PRIZEMLJE		101,11		82,10		99,65
SVEUKUPNO:		194,46		132,42		162,38

GRA EVINSKE POVRŠINE I OBUJAM:

KVP (korisna vrijednost površine):	132,42 m ²
---	------------------------------

netto gra evinska površina (bez koef.): 194,46 m²

brutto gra evinska površina: 162,38 m²

bruto volumen: 448,53 m³

3.2. Zemljišta kbr. 1715, 1716/2, 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg:

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	udio %	POVRŠINA m ²
1.1.	kbr. 1715 - dio (cca 45%) gra .	Vinica Breg	45%	546,30
1.2.	kbr. 1715 - dio (cca 55%) poljop.	Vinica Breg	55%	667,70
1.	kbr. 1715 - dio gra evinsko	Vinica Breg	100%	1.214,00
2.	kbr. 1716/2 - gra evinsko	Vinica Breg	100%	117,00
3.	kbr. 1720/1 - šuma	Vinica Breg	100%	990,00
4.	kbr. 1721/1 - šuma	Vinica Breg	100%	158,00
Ukupno:				2.479,00 m ²

4. ANALIZA OPISNIH 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.

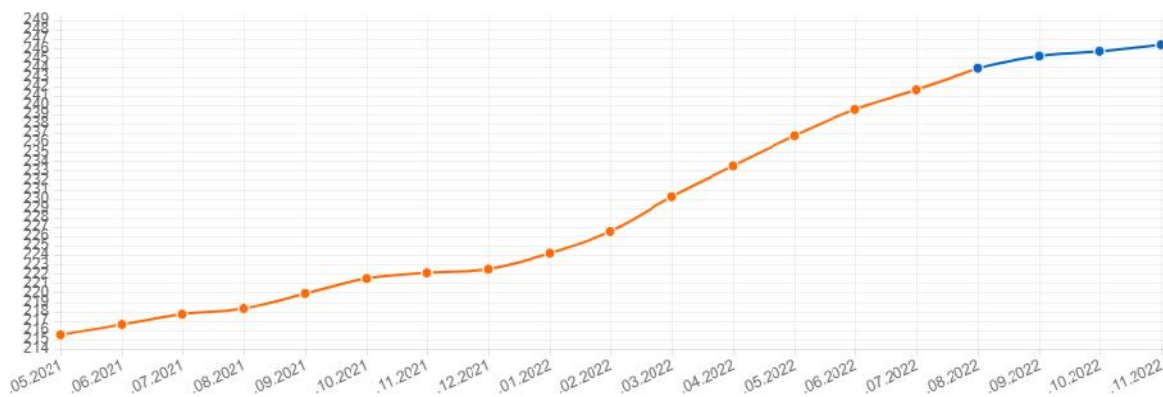
Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu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

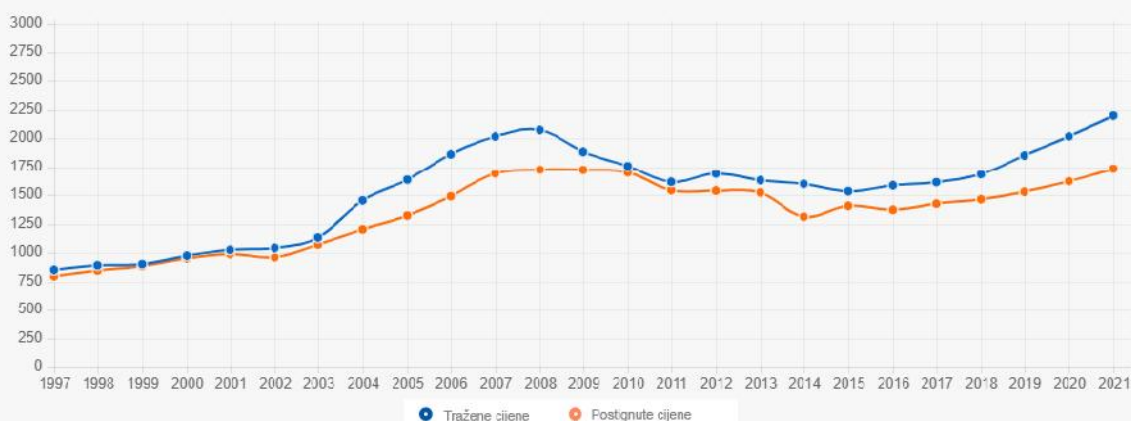
BN Index

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.



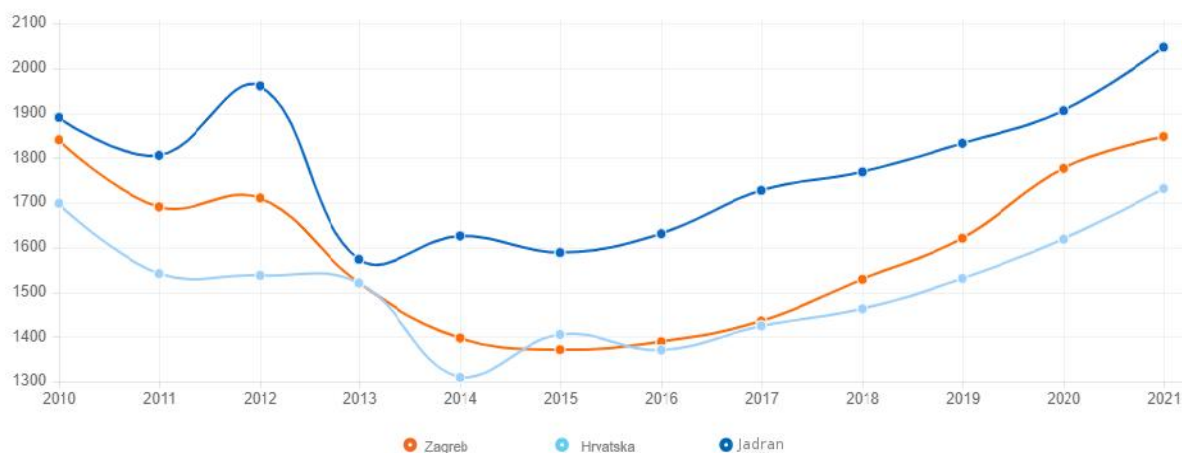
Tražene i postignute cijene

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 - POREDBENA METODA

5.1. PROCJENA GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - dio kbr. 1715, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg

5.1.1. 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, 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.

Važnije odredbe iz Zakona i Pravilnika:

Prema čl. 4. Pravilnika o metodama procijene 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 mešovremenog 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 mešovremenog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Prema čl. 19. Pravilnika o metodama procijene 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 procijene 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.

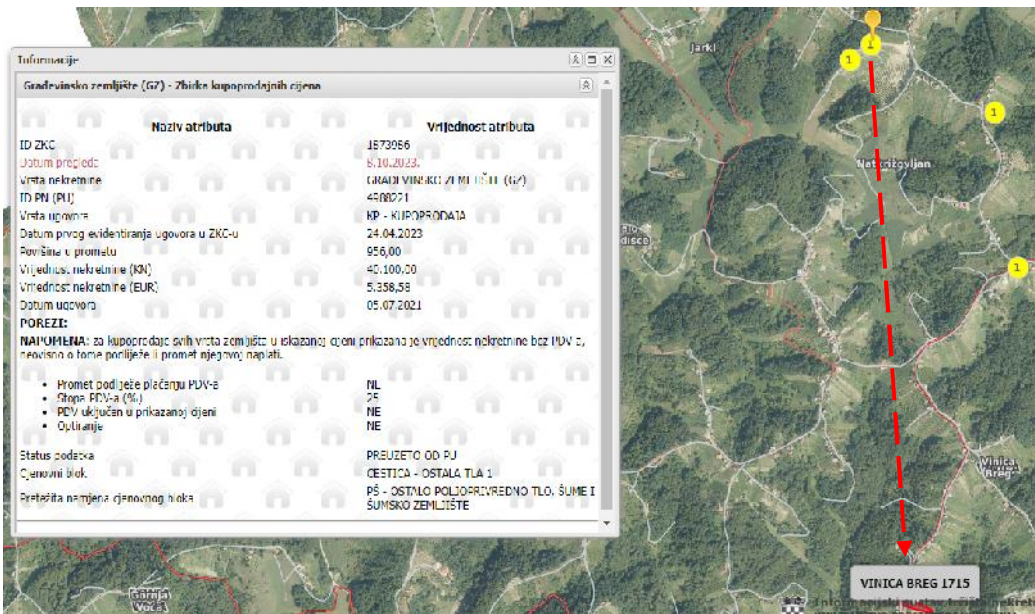
Podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka ne mogu biti stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

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

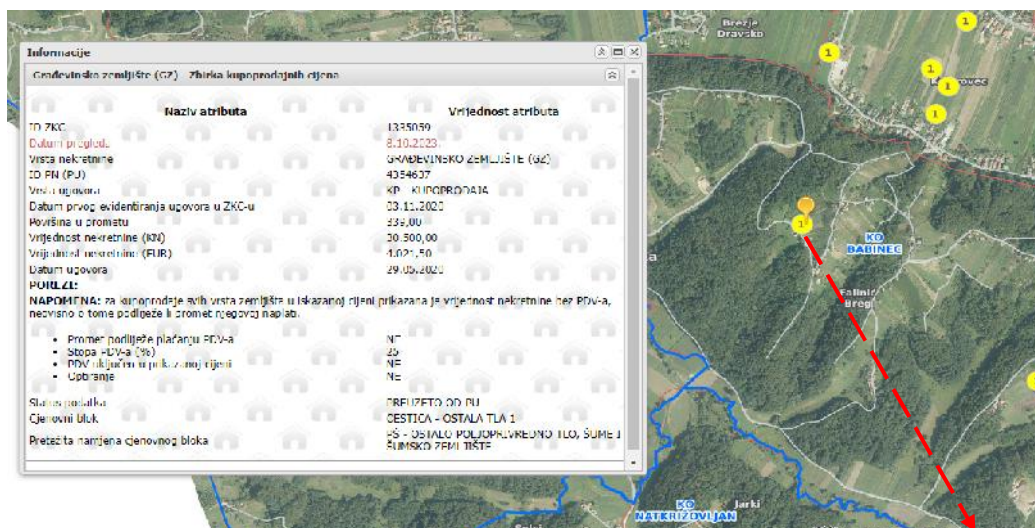
Korišteni su podaci iz eNekretnina (internetske stranice Ministarstva (apis.mpig)).

5.1.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

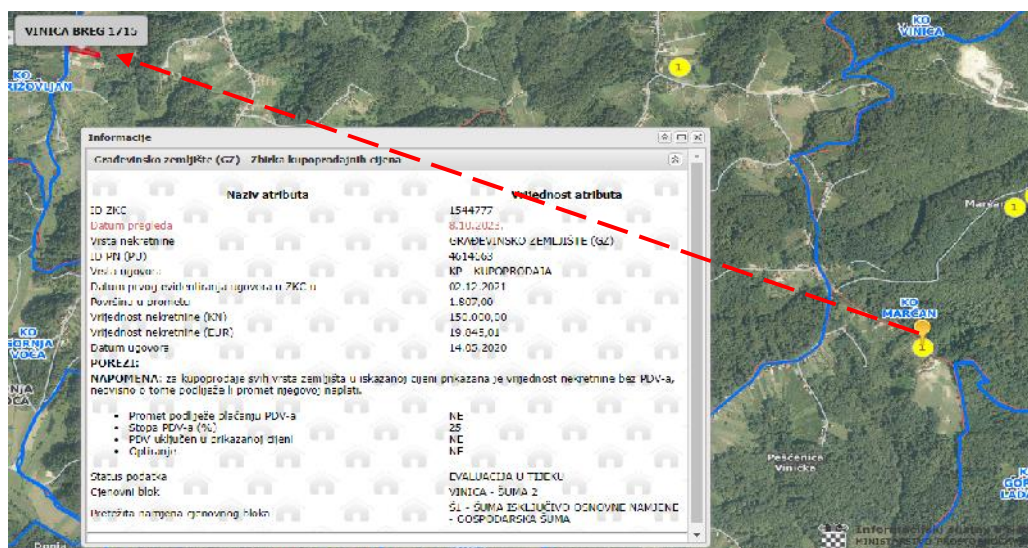
Primjer 1: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Natkrižovljanu, udaljenost 1,50 km.



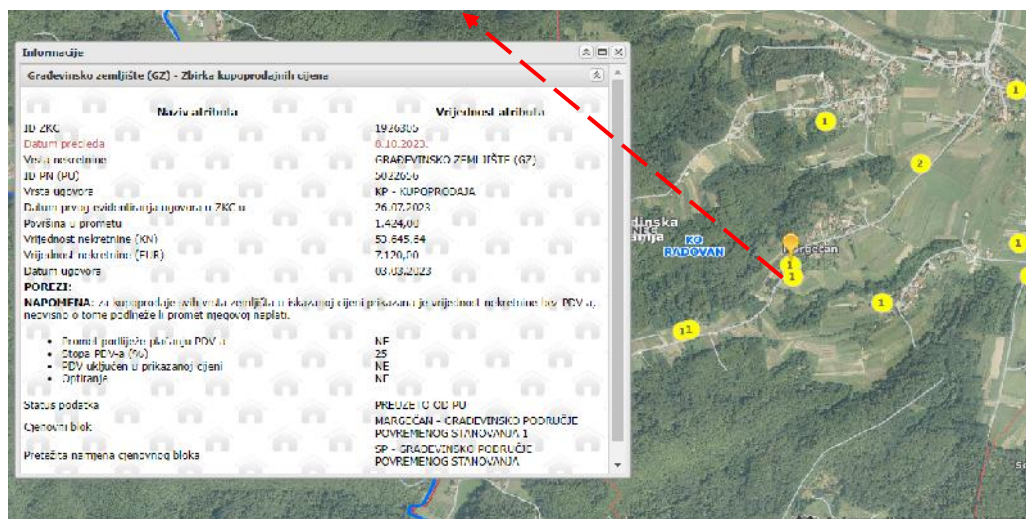
Primjer 2: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Falini Bregu, udaljenost 3,90 km.



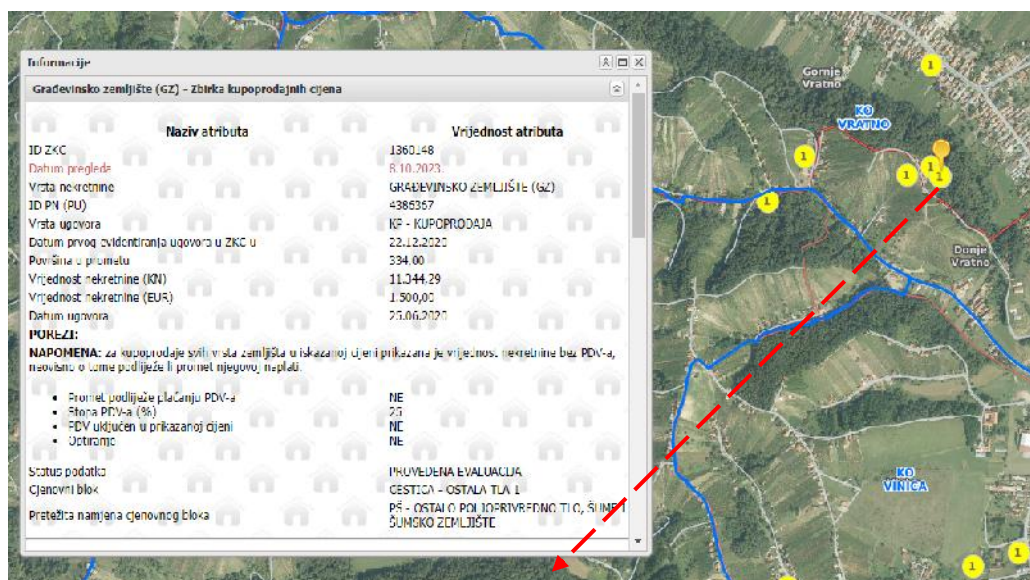
Primjer 3: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Peš enici Vini koj, udaljenost 2,60 km.



Primjer 4: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Marge anu, udaljenost 16 km.



Primjer 5: građevinsko zemljište na obližnjoj slici noj lokaciji u Gornjem Vratnu, udaljenost 3,80 km.



5.1.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.
	Katastarska op ina	Natkrižovlja n	Babinec	Mar an	Radovan	Vratno
	ID PN (PU) / ID ZKC	4988221	4354637	4614663	5022566	4386367
	Nadnevak sklapanja kupoprodaj	05.07.2021.	29.05.2020.	14.05.2020.	03.03.2023.	25.06.2020.
	Lokacija	Natkrižovlja n	Falini Breg	Peš enica Vini ka	Marge an	Gornje Vratno
	Vrsta nekretnine	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	40.100,00	30.500,00	150.000,00	53.645,64	11.344,29
	Površina nekretnine (m2)	956,00	339,00	1.807,00	1.424,00	334,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	41,95	89,97	83,01	37,67	33,96

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

5.1.4. Tablica - izra un jedini ne cijene gra evinskog zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE						
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	122,62	115,90	115,90	165,78	115,90
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,35	1,00	1,43	1,00	1,43
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	56,71	89,97	118,74	37,67	48,58
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE						
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	0,90	0,90	1,10	1,10	1,10
	Veli ina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Kategorija	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - poredbeni	0,75	0,75	1,00	1,00	1,00
	KP - usporedbe	0,87	0,87	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - promatrani	0,75	0,75	0,75	0,75	0,75
	KP - promatrani	0,87	0,87	0,87	0,87	0,87
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	0,87	0,87	0,87
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		51,04	80,97	113,63	36,05	46,49
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		-10%	-10%	-4%	-4%	-4%
Prosjeak (medijan)		65,64				

STATISTI KA OBRADA PODATAKA						
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-14,60	15,34	47,99	36,05	46,49
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-22,24%	23,36%	73,12%	-45,07%	-29,17%
	Dozvoljeno odstupanje (\pm 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	NE	NE	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	213,13	235,19	2.303,28	1.299,79	2.161,64
	Suma kvadrata aps. odstupanja	6.213,02				
	Standardno odstupanje (\pm):	55,74			84,91%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (\pm)):	111,47			169,83%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA				
Odabrana jedini na cijena	59,50					

JEDINI NA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	59,50
ili €/m2:	7,90

5.1.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg (zemljište 1. kategorije):

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.1.6. 1. GRA EVINSKO ZEMLJIŠTE - kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg (zemljište 1. kategorije)	117,00	7,90	923,98 €

5.1.7. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRA EVINSKOG ZEMLJIŠTA - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg (zemljište 2. kategorije):

Prilog 4. Pravilnika:

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

Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju - Prilog 4. Pravilnika (II kategorija 50-80%, prosjek 65%)	0,65
---	-------------

Umanjena vrijednost u €/m2:	0,65	7,90	5,13
------------------------------------	-------------	-------------	-------------

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.1.7. 1. GRA EVINSKO ZEMLJIŠTE - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg (zemljište 2. kategorije)	546,30	5,13	2.804,28 €

5.2. PROCJENA POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg

5.2.1. 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 čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice 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.

Objašnjenje 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, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

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

5.2.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1575870
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID FN (P-U)	1373165
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	24.09.2021
Površina u prometu	1.440,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.321,75
Datum ugovora	15.05.2020

POREZI:
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno naplati.

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

Status podataka: LVALUACIJA U LUKU
Cenovni blok: VINICA - SUMA 2
Prečista namjena cjenovnog bloka: S1 - SUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE GOSPODARSKA SUMA

Primjer 2: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1283183
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID FN (P-U)	4274564
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.07.2020
Površina u prometu	2.100,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.700,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	41,231
Datum ugovora	02.03.2021

POREZI:
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno naplati.

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

Status podataka: PREUZETI OD P-U
Cenovni blok: VINICA - SUMA 2
Prečista namjena cjenovnog bloka: S1 - SUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE GOSPODARSKA SUMA

Primjer 3: poljoprivredno zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1441252
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID FN (P-U)	4483018
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.05.2021
Površina u prometu	1.214,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.320,30
Datum ugovora	24.02.2021

POREZI:
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu neposredno naplati.

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

Status podataka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cenovni blok: DONJA VOČA - SUMA I POLJOPRIVREDA PARK PRISTUP
Prečista namjena cjenovnog bloka: P5 - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, SUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

5.2.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska op ina	Vinica Breg	Vinica Breg	Gornja Vo a
	ID PN (PU) / ID ZKC	4373165	4274664	4483018
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	15.05.2020.	02.03.2020.	24.02.2021.
	Lokacija	Vinica Breg	Vinica Breg	Gornja Vo a
	Vrsta nekretnine	PZ	PZ	PZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	10.000,00	3.000,00	10.000,00
	Površina nekretnine (m2)	1.440,00	331,00	1.317,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	6,94	9,06	7,59

objava DSZ - INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA:

 DRŽAVNI ZAVOD s 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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

5.2.4. Tablica - izra un jedini ne cijena zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	115,90	109,31	115,71
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,43	1,52	1,43
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	9,93	13,75	10,88
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,00	1,00	1,00
	Veli ina	1,00	1,00	1,00
	Prilaz	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (iskoristivost, pogled..)	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		9,93	13,75	10,88
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		0%	0%	0%
Prosjeak (medijan)		11,52		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-1,59	2,23	-0,64
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-13,77%	19,33%	-5,56%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	2,52	4,96	0,41
	Suma kvadrata aps. odstupanja	7,88		
	Standardno odstupanje (±):	1,99	17,23%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	3,97	34,47%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
Odabrana jedini na cijena		11,52		

JEDINI NA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	11,52
ili €/m2:	1,53

5.2.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg:

Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.2.5. POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg	667,70	1,53	1.020,89 €

5.2.6. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - kbr. 1715 k.o. Vinica Breg:

Zemljište	Ukupno:
Gra evinsko zemljište - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg (t.5.1.7.1.)	2.804,28 €
Poljoprivredno zemljište - dio kbr. 1715 k.o. Vinica Breg (t.5.2.5.1.)	1.020,89 €
5.2.6. ukupno kbr. 1715 k.o. Vinica Breg:	3.825,17 €

5.3. PROCJENA ŠUME - kbr. 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg

5.3.1. 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 procijene vrijednosti nekretnina:

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedina značajna 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 značajna 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 procijene vrijednosti nekretnina:

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

Prema čl. 35. Pravilnika o metodama procijene 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.

Objašnjenje 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 podaci, 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, koeficijenta za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

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

5.3.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

Primjer 1: šumsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije
Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1001334
Datum pregleda	8.10.2021.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	1620514
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.12.2021.
Površina u prometu	101,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.751,10
Vrijednost nekretnine (EUR)	497,96
Datum ugovora	13.05.2021.

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

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

Status posrednika: PREUZET OD PU
 Cijenovni blok: CESTICA - ŠUMA
 Pretežita namjena cjenvnog bloka: Š1 - GOSPODARSKA ŠUMA

Primjer 2: šumsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1637331
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4712/80
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	18.04.2022.
Površina u prometu	540,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	934,42
Datum ugovora	15.07.2021.

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

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

Status posrednika: PREUZET OD PU
 Cijenovni blok: CESTICA - CESTALA TLA I
 Pretežita namjena cjenvnog bloka: DŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Primjer 3: šumsko zemljište na obližnjoj lokaciji.

Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1700097
Datum pregleda	8.10.2023.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	4108/35
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.02.2021.
Površina u prometu	1.452,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.520,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	992,79
Datum ugovora	06.01.2021.

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


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

Status posrednika: HODOVILINA LYSALLACIJA
 Cijenovni blok: JONINA VUČA - ŠUMA I POLJOPRIVREDNA PARIK PRIBROD
 Pretežita namjena cjenvnog bloka: DŠ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

5.3.3. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.
	Katastarska op ina	Natkrižovljan	Natkrižovljan	Gornja Vo a
	ID PN (PU) / ID ZKC	4629514	4715780	4408435
	Nadnevak sklapanja kupoprodaje	13.05.2021.	15.07.2021.	08.01.2021.
	Lokacija	Križan e	Natkrižovljan	Gornja Vo a
	Vrsta nekretnine	ŠZ	ŠZ	ŠZ
	Kupoprodajna cijena (kn)	3.750,00	7.000,00	7.500,00
	Površina nekretnine (m2)	551,00	540,00	1.462,00
	Kupopr. jedini na cijena (kn/m2)	6,81	12,96	5,13

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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

5.3.4. Tablica - izra un jedini ne cijene zemljišta:

ME UVREMENSKO IZJEDNA ENJE				
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	122,17	122,62	115,71
	Indeks na dan vrednovanja	165,78	165,78	165,78
	Koeficijent korekcije	1,36	1,35	1,43
	Me uvremenski izjedna ena jedini na cijena (kn)	9,24	17,53	7,35
INTERKVALITATIVNO IZJEDNA ENJE				
Interkvalitativno izjedna enje	Lokacija	1,10	0,90	1,10
	Veli ina	1,00	1,00	1,10
	Prilaz	1,00	0,90	1,00
	Oblik	1,00	1,00	1,00
	Stanje zemljišta	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (iskoristivost, pogled..)	1,00	1,00	1,00
Me uvremenski i interkvalitativno izjedna ena cijena		10,16	14,20	8,89
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)		10%	-19%	21%
Prosjek (medijan)		11,08		
STATISTI KA OBRADA PODATAKA				
Statisti ka obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	-0,92	3,11	-2,19
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	-8,34%	28,09%	-19,75%
	Dozvoljeno odstupanje (± 30%) / ulazi u prora un (DA/NE)	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,85	9,69	4,79
	Suma kvadrata aps. odstupanja	15,34		
	Standardno odstupanje (±):	2,77	24,99%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (±)):	5,54	49,98%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA		
Odabrana jedini na cijena		11,08		

JEDINI NA VRIJEDNOST ŠUME - kbr. 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg:

Uskla ena vrijednost u kn/m2:	11,08
ili €/m2:	1,47

5.3.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST ŠUME - kbr. 1720/1, 1721/1 k.o. Vinica Breg:

	Zemljište	Površina - m2	Jed. cijena €/m2	Ukupno:
5.3.5. 1.	ŠUMA - kbr. 1720/1 k.o. Vinica Breg	990,00	1,47	1.455,86 €
5.3.5. 2.	ŠUMA - kbr. 1721/1 k.o. Vinica Breg	158,00	1,47	232,35 €

6. PROCJENA GRAĐEVINA - TROŠKOVNA METODA

Vrijednost građevina - Klijeti, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg, procijeniti se uz pomoć troškovne metode.

Napomena: građevine ne stvaraju prihode odnosno u istima se ne obavlja poslovna aktivnost.

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, troškovna metoda je prvenstveno primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih jedinica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a poglavito kod samostojnih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive, kao i kod procjene vrijednosti naknadnih ulaganja u građevine.

Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora:

Opis vrijednosni odnosi i međuvremensko izjednačenje:

Od raspoloživih podataka uzimaju se u obzir oni koji najbolje odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina. Baza podataka nije dostupna.

Korekcijski faktori

Članak 50. Pravilnika

Korekcijski faktori za normalne troškove gradnje iskazuju odstupanja zbog regionalnih i lokalnih odstupanja. Korekcijske faktore utvrđuju procjeniteljska povjerenstva na temelju iskustvenih podataka.

Uzgređni troškovi

Članak 51. Pravilnika

Uzgređni troškovi se odnose na planiranje, izradu tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora gradnje, ishođenje dozvola i doprinosi, te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje.

U slučaju da je nekretnina stečena radi gradnje u uzgređne troškove mogu se ubrojiti troškovi posrednika u prometu nekretnina, javnog bilježnika, poreza na promet nekretnina, procjene vrijednosti, katastarske izmjere, troškovi priključaka, troškovi oslobođenja nekretnine od stvari i osoba, troškovi osiguranja gradnje i drugi troškovi koji nisu uključeni u normalne troškove gradnje.

Indeksni nizovi za cijenu gradnje

Članak 52. Pravilnika

Utvrdjeni normalni troškovi gradnje u pravilu se odnose na dan vrednovanja.

Indeksni nizovi cijena gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

U nastavku se procjeniti vrijednost troškova gradnje koriste i podatak o jediničnoj cijeni građevine za Tipске građevine V - A.1: Standardna kalkulacija radova u visokogradnji (2019.-2021.) Bilten XII 2021. (IV kvartal 2021. godine) - zadnji izdani bilten.

Bilten ima široku primjenu od planiranja investicija u javnoj nabavi, usporedbe cijena u troškovnicima, procjene vrijednosti nekretnina i sudskih vještačenja građevinskih radova. Materija se prikazuje kroz šest poglavlja: A) Cjenik materijala; B) Cjenik materijala; C) Prosječne bruto satnice radnika; D) Cjenik strojeva i vozila; E) Cjenik radova; F) Proračun cijene građevine tipskih građevina.

Izvor: https://mpgi.gov.hr/UserDocImages/dokumenti/Graditeljstvo/BILTEN_N_I_12_2021.pdf

Opis tipske građevine:

TIPSKA GRAĐEVINA V – A.1

SAMOSTOJEĆA OBITELJSKA KUĆA – TIP A.1

NAMJENA

Samostojeća građevina - obiteljska kuća namijenjena stanovanju, za 4 osobe (2 odrasle osobe i 2 djece) koja sadrži jednu stambenu jedinicu.

VELIČINA I POVRŠINA GRAĐEVINE

Stambena građevina je dvoetažna, a čine ju prizemlje, kat i krovšte. Maksimalne tlocrtnne dimenzije stambene građevine su 13,22 x 6,72 m, a tlocrtna površina iznosi 89 m². Visina građevine mjerena od kote konačno zaravnatog terena uz pročelje do vrha nadozida - atike građevine iznosi 655 cm.

BRUTO RAZVIJENA POVRŠINA GRAĐEVINE (BRP):

- Prizemlje:	84,60 m ²
- Kat:	89,00 m ²
- ukupno	173,60 m ²

NETO GRAĐEVINSKA POVRŠINA:

- Prizemlje:	68,60 m ²
- Kat:	64,40 m ²
- ukupno	133,00 m ²

OBLIKOVANJE GRAĐEVINE

Stambena građevina je slobodnostojeća, dvoetažna, pravilnog tlocrta, oblikovana iz jednog volumena. Namijenjena je stanovanju i visine je P+KAT+KROVIŠTE.

Građevina ima kosi limeni krov na AB stropnoj ploči sa nadozidom.

Prizemlje građevine čini dnevni dio: ulaz, dnevni boravak, kuhinja, blagovaonica, kupaonica i izba, kat građevine sačinjavaju dvije spavaće sobe, kupaonica, te galerija - radni prostor. Prizemlje je organizirano na način da su servisni prostori: kupaonica, kuhinja i izba locirani uz ulazni prostor, u sjevernom dijelu građevine, dok su blagovaonica i dnevni boravak otvoreni, međusobno povezani, sa slobodno postavljenim montažnim stubama u središnjem dijelu prostora.

Povezanost prizemlja i kata ostvarena je laganim montažnim jednokrakim stepenicama i galerijom na katu. Galerija je u funkciji radnog prostora, preko kojeg se pristupa ostalim prostorijama: kupaonici i spavaćim sobama.

Građevina je smještena na parceli ograđenom panelnom ogradom djelomično ozelenjenom puzavicama, sa kolnim i pješačkim ulazom. Veličina parcele je 600 m² (30x20m), ima asfaltirani kolni pristup, pješačke površine popločane betonskim pločnicima te zelene površine sa nasadima trave i ukrasnog bilja.

Na parceli je smještena i samostojeća pomoćna građevina – garaža sa dva garažna mjesta BRP 43,00 m².

GRIJANJE I KOMUNALNE INSTALACIJE GRAĐEVINE

Grijanje i hlađenje prostora kao i priprema tople vode vrši se pomoću dizalice topline. Građevina ima priključak na sustav javne vodoopskrbe, te nije spojena na sustav javne odvodnje već je predviđena izgradnja septičke jame zapremine 25,00 m³.

KONSTRUKCIJA I MATERIJALI

Konstrukcija građevina je klasična: AB temeljne trake 60/80 cm i temeljni zidovi debljine 25 cm, blok opeka 25 cm kao materijal stambenog dijela (nosivih zidova prizemlja i kata). Međukatna konstrukcija stambenog dijela građevine je armiranobetonska ploča debljine 25 cm. Krovna konstrukcija je od AB ploče 20 cm. Krov je kosi, završna obloga od trapeznog lima T55 nagiba 7°, na drvenoj potkonstrukciji (drvene gređice 5/8 cm na razmaku cca 75 cm, drvene rož.12/14 cm na razmaku 82 cm).

Ulazni predprostor je obložen kamenim pločama u strukturalnom ljepilu.

Vanjska obloga pročelja predviđa se kao žbukana, tipa kao Demit fasada, sa završnom fasadnom silikatnom žbukom.

Ograda francuskog prozora biti će metalna. Stepenice su montažne čelične sa drvenim gazištima.

U prizemlju i na katu se predviđa ugradnja drvene vanjske i unutarnje stolarije. Vanjski otvori imaju zaštitu od sunca: vanjske rolete (prozori prizemlja istočno i zapadno pročelje) te klizne drvene žaluzine (staklene stijene).

Podne obloge su parket u sobama i na galeriji te keramičke pločice u kupaonicama, kuhinji, izbi.

Pregradni zidovi su od opeke debljine 12 cm, završno žbukani i premazani disperznim premazom.

Svi predviđeni materijali su trajni i kvalitetni, a bojom i teksturom usklađeni s okolnim građevinama i krajolikom.

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA TIP V - A. 1

POVRŠINA KUĆE: bruto razvedena (m²) 173,60
netto korizna (m²) 133,00

VRSTA RADA	UKUPNO KUNA	kn/m ² NETTO	UČEŠĆE	
			u grupi	ukupno
ZEMljANI RADOVI				
- izostavljeni	4.516,23	33,98	11,93%	0,31%
- iskopi	12.880,32	96,84	34,08%	0,90%
- raspisivanje i razastiranje	20.399,49	153,38	53,97%	1,43%
- osvajanje	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO	37.796,04	284,18	100,00%	2,63%
KONSTRUKCIJA I FAZA				
- betonski radovi	22.794,80	171,39	4,02%	1,59%
- armiranobetonski radovi	78.110,79	587,30	13,78%	5,45%
- mont. konstr. i elementi	6.681,25	50,23	1,18%	0,47%
- armirani radovi	123.998,43	1.007,51	23,64%	9,34%
- čelikni radovi	114.275,38	859,21	20,16%	7,07%
- zidarani radovi	210.992,66	1.586,41	37,22%	14,71%
- građ. radovi za instalacije	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO	564.853,51	4.262,06	100,00%	39,52%
KONSTRUKCIJA II FAZA				
- izakomni radovi	117.919,81	886,62	33,89%	8,22%
- krovnopokrivački radovi	21.120,00	159,80	6,07%	1,47%
- limanski radovi	27.313,57	205,37	7,85%	1,90%
- stolarni radovi	160.566,01	1.207,26	46,15%	11,19%
- bravarani radovi	21.007,54	157,95	6,04%	1,46%
- staklarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- podne podloge	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO	347.926,96	2.615,99	100,00%	24,25%
ZAVRŠNI RADOVI				
- barokirani radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- keramičarski radovi	32.868,24	247,13	25,43%	2,29%
- podovi	67.830,53	510,00	52,53%	4,73%
- laci. i sobodizajnerski radovi	13.520,76	101,66	10,47%	0,94%
- kapetanski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- oblaganja	14.904,10	112,06	11,54%	1,04%
- završnomontažarski radovi	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- ugradnja opreme	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO	129.123,63	970,85	100,00%	9,00%
ELEKTROINSTALACIJE				
- razdjelnici	11.940,00	89,62	11,30%	0,83%
- razvjeta	1.713,21	13,88	1,62%	0,12%
- instalacijski materijal i pribor	43.192,28	324,75	40,80%	3,01%
- telefon, portafon, antenski sustav	36.062,05	271,14	34,07%	2,51%
- zaštita od munje	12.934,63	97,25	12,22%	0,90%
UKUPNO	105.842,16	795,96	100,00%	7,38%
VODOVOD I KANALIZACIJA				
- instalacije vode	41.440,94	311,59	54,51%	2,89%
- instalacije kanalizacije	18.725,54	140,79	24,62%	1,31%
- sanitarni uređaji i armature	15.852,51	119,19	20,85%	1,11%
UKUPNO	76.019,00	571,57	100,00%	5,30%
STROJARSKE INSTALACIJE				
- dizalice topline	170.887,40	1.284,87	100,00%	11,91%
- kotao na pelete	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- plinski boiler (zemni plin)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- plinski boiler (LHP)	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- hlađenje i ventilacija	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO	170.887,40	1.284,87	100,00%	11,91%
OSTALO				
- čista	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- nikarbita sanovne zaštite	0,00	0,00	0,00%	0,00%
- ostalo	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO	0,00	0,00	0,00%	0,00%
UKUPNO KUĆA	1.424.468,71	10.785,48	100,00%	100,00%
- vodoprema	0,00			
- septička jama	65.627,69			
- uređenje parcelne	110.688,44			
- garaba	224.386,51			
SVEUKUPNO	1.825.171,35			

REKAPITULACIJA CIJENE GRAĐENJA A. 1

POVRŠINA KUĆE	brutto razvedena	173,60 (m ²)	
	netto korisna	133,00 (m ²)	
ZAPREMINA VODOSPREME		25,00 (m ³)	
ZAPREMINA SEPTIČKE JAME		25,00 (m ³)	
POVRŠINA PARCELE		457,00 (m ²)	
POVRŠINA GARAŽE	netto korisna	27,00 (m ²)	

VRSTA RADA	UKUPNO KUNA	kn/m ²		UČEŠĆE
		NETTO		
PODRUM	0,00	0,00		0,00%
PRIZEMLJE	400.385,01	4.514,17		-41,85%
KAT	384.679,38	2.892,33		28,82%
POTKROVLJE(STAMBENO)		0,00		0,00%
KROVIŠTE	96.635,07	726,59		6,74%
ELEKTROINSTALACIJE	105.862,00	793,96		7,38%
VODOVOD I ODVODNJA	76.019,00	571,57		5,30%
STROJARSKE INSTALACIJE	170.887,00	1.284,87		11,91%
UKUPNO KUĆA	1.424.468,77	10.785,48		100,00%
VODOSPREMA	0,00	0,00		
SEPTIČKA JAMA	65.627,00	2.625,51		
UREĐENJE PARCELE	110.688,00	242,21		
GARAŽA	224.386,00	8.310,61		
SVEUKUPNO	1.825.171,25			

Cijena građenja prema Standardna kalkulacija
radova u visokogradnji (2019.-2021.) Bilten XII 2021.
(IV kvartal 2021. godine):

8.310,61 kn

1.103,01 €

Povećanje (indeks cijena stambenih objekata DSZ):

165,78/124,37=

1,33

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
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

Uve ana Cijena gra enja obzirom na period 2021-2023:

11.077,69 kn

1.470,26 €

6.1. UTVR IVANJE VRIJEDNOSTI KLIJETI

6.1.1. PRIKAZ STRUKTURE JEDINI NE VRIJEDNOSTI

VRSTA / GRUPA RADOVA	U EŠ E RADOVA (%)	ETALON / m2	KOREK. FAKTOR	UKUPNO
1. KONSTRUKCIJA ZGRADE				
1.1. Zemljani radovi i rušenja	1,49	21,91 €	0,20	4,38 €
1.2. Temelji i podrum	6,51	95,71 €	0,20	19,14 €
1.3. Zidovi	7,83	115,12 €	0,70	80,59 €
1.4. Stropovi, balkoni..	9,17	134,82 €	0,70	94,38 €
1.5. krovna konstrukcija	3,09	45,43 €	0,50	22,72 €
1.6. Stubište	1,77	26,02 €	0,20	5,20 €
1. UKUPNO KONSTRUKCIJA ZGRADE	29,86%	439,02 €		226,41 €
2. ZAVRŠNI RADOVI				
2.1. Krov	3,93	57,78 €	0,40	23,11 €
2.2. Fasada	5,67	83,36 €	0,30	25,01 €
2.3. Prozori, vrata i zastakljenja	9,82	144,38 €	0,50	72,19 €
2.4. Pregradne stijene	2,92	42,93 €	0,40	17,17 €
2.5. Podovi sa slojevima HI i TI	10,41	153,05 €	0,30	45,92 €
2.6. Obrada zidova i stropova	7,60	111,74 €	0,20	22,35 €
2.7. Razni završni radovi, iš enja i nepred. radovi	5,13	75,42 €	0,00	0,00 €
2. UKUPNO ZAVRŠNI RADOVI	45,48%	668,68 €		205,75 €
3. INSTALATERSKI RADOVI				
3.1. Vodovod, sanitarije i kanalizacija	9,20	135,26 €	0,20	27,05 €
3.2. Dimnjaci i prozra ivanje	0,60	8,82 €	1,00	8,82 €
3.3. Centralno grijanje	9,26	136,15 €	0,00	0,00 €
3.3. Elektri na instalacija				
3.3.1. Jaka struja	3,32	48,81 €	0,10	4,88 €
3.3.2. Slaba struja	2,28	33,52 €	0,10	3,35 €
3. UKUPNO INSTALATERKI RADOVI	24,66%	362,57 €		44,11 €
4. DODATNI RADOVI				
4. UKUPNO DODATNI RADOVI		0,00 €		0,00 €
		ETALON/m2		PROCJENA /m2
SVEUKUPNO:	100,00%	1.470,26 €		476,26 €

6.1.2. KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE GRA EVINE

Klijeti

KVP=

132,42 m2

6.1.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI GRA EVINE KAO NOVOGRADNJE

KVP - m2	procjenjena jed. cijena (€/m2)	ukupno vrijednost novogradnje (€)
132,42	476,26	63.065,69 €

ili €/m2 KVP 476,26

6.1.4. IZRA UN SMANJENJA VRIJEDNOSTI GRA EVINE ZBOG STAROSTI+FK MATRICA:**SMANJENJE VRIJEDNOSTI ZBOG STAROSTI**

GODINA PROCJENE: 2023 god.

GODINA IZGRADNJE: 1983 god.

Gradnja 1965. godine, dogradnja i ure enje prosjek 1990. godine,
pomo ni ra un (Pravilnik Prilog 10: 1995 - 0,15*80 = 1983. godina)**STAROST ZGRADE (G): 40 god.****OVK: 80 god.****PREOSTALI VIJEK KORIŠTENJA: 40 god.****FK MATRICA - mjerodavan je najnepovoljniji kriterij**

		A lokacija/tržište	B- zgrada op enito	C-stanje zgrade
1	Uporablјivost u potpunosti i dugoro no dana/osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema / nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema ošte enja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporablјivost dovoljna i dugoro no dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala ošte enja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporablјivost smanjena ali srednjoro no dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosje no oblikovanje, prosje na prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, prosje na uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporablјivost ograni eno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna ošte enja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporablјivost kratkoro no dana /osigurana	nezadovoljavaju e lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna ošte enja, smanjena stabilnost, nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoro no

ODABRANI FAKTOR KORIŠTENJA FK (najnepovoljniji):**5**

RELATIVNA STAROST:

G/OVK

50%

(prema dodatku B Pravilnika)**OOVK (prema Tabeli OOVK dodatak B Pravilnika):****20%**

OOVK x OVK

16 god.**ZAMJENSKA STAROST:**

OVK - OOVK

64 god.**LINEARNI OTPIS:****80%** od nove vrijednosti**PREOSTALA VRIJEDNOST KLIJETI:**

20%

12.613,14 €**ili €/m2 KVP****95,25**

6.2. IZRA UN VRIJEDNOSTI KOMUNALNOG DOPRINOSA:

Napomena: kod legalnih građevina se smatra da su doprinosi plaćeni.

Komunalni doprinos - prema Odluci o komunalnom doprinosu Općine Vinica, 6 kn/m³.

- Vodni doprinos: prema Uredbi o visini vodnoga doprinosa (NN 78/210, 76/2011, 19/2012, 151/2013, 83/2015, 42/2019 i 73/2020) https://narodne-novine.nn.hr/clanci/sluzbeni/2020_06_73_1414.html, zona B, stambene za povremeno stanovanje 4,93 kn/m³.

Ukupno komunalni + vodni doprinos: 10,93 kn/m³ ili 1,45 €/m³.

1.	KLIJETI	448,53	1,45	650,37 €
UKUPNO:				650,37 €

6.3. IZRA UN VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA:

r.br.	vrsta priključaka	vrijednost (kn)	vrijednost (€)
1.	vodovod	6.500,00 kn	862,70 €
2.	odvodnja	0,00 kn	0,00 €
3.	električna energija	7.500,00 kn	995,42 €
4.	plin	0,00 kn	0,00 €
5.	telefon	0,00 kn	0,00 €
UKUPNO:		14.000,00 kn	1.858,12 €

6.4. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI KLIJETI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJUČAKA, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg, NA DAN VREDNOVANJA:

1.	VRIJEDNOST KLIJETI	12.613,14 €
2.	VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA	650,37 €
3.	VRIJEDNOST PRIKLJUČAKA	1.858,12 €
UKUPNO:		15.121,63 €

6.5. REKAPITULACIJA - PROCJENA VRIJEDNOSTI KLIJETI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA, PRIKLJU AKA I ZEMLJIŠTA, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg, NA DAN VREDNOVANJA:

	zemljište / građevina	ukupno
6.5.1.	VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg (t.5.1.6.1. POREDBENA METODA)	923,98 €
6.5.2.	VRIJEDNOST KLIJETI, KOM. I VODNOG DOPRINOSA I PRIKLJU AKA, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg (t.6.7. TROŠKOVNA METODA)	15.121,63 €
6.5.3.	UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg:	16.045,61 €

6.5.4.	KOEFICIJENT ZA PRILAGODBU TRŽIŠTU:	1,00	16.045,61 €
--------	---	-------------	--------------------

Budući da ne postoji uređena baza podataka s koeficijentima za prilagodbu koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, prilikom prilagodbe privremene vrijednosti tržišnoj koristiti će se vrijednost koeficijenta za prilagodbu 1,00.

6.5.5.	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg:	16.045,61 €
--------	--	--------------------

7. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA, NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:

	Zemljište kbr. 1715 k.o. Vinica Breg (t.5.2.6.1. POREDBENA METODA):	3.825,17 €
7.1.	Zaokruženo (na cijele desetice):	3.830,00 €
	Zemljište kbr. 1720/1 k.o. Vinica Breg (t.5.3.5.1. POREDBENA METODA):	1.455,86 €
7.2.	Zaokruženo (na cijele desetice):	1.460,00 €
	Zemljište kbr. 1721/1 k.o. Vinica Breg (t.5.3.5.2. POREDBENA METODA):	232,35 €
7.3.	Zaokruženo (na cijele brojeve):	232,00 €
	Klijeti i zemljišta, Vinica Breg 53c, Vinica Breg, Maruševac, kbr. 1716/2 k.o. Vinica Breg (t.6.5.5.):	16.045,61 €
7.4.	Zaokruženo (na cijele stotice):	16.000,00 €
7.5.	SVEUKUPNO (7.1.+7.2.+7.3.+7.4.):	21.522,00 €

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, 09.10.2023. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.gra .



8. VLASNI KA DOKUMENTACIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 06.10.2023. 13:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331368, VINICA BREG

Broj ZK uložka: 1763

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6670/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1715	VINOGRAD U VEL.TRSTENIKU			1214	
2.	1716/2	KLJET U VEL.TRSTENIKU			117	
3.	1720/1	ŠUMA U VEL.TRSTENIKU			990	
4.	1721/1	LIVADA U VEL.TRSTENIKU			158	
		UKUPNO:			2479	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	JULIKA WORKS J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 13599225651, VINICA BREG 53C, VINICA BREG 42243 MARUŠEVEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.10.2023.