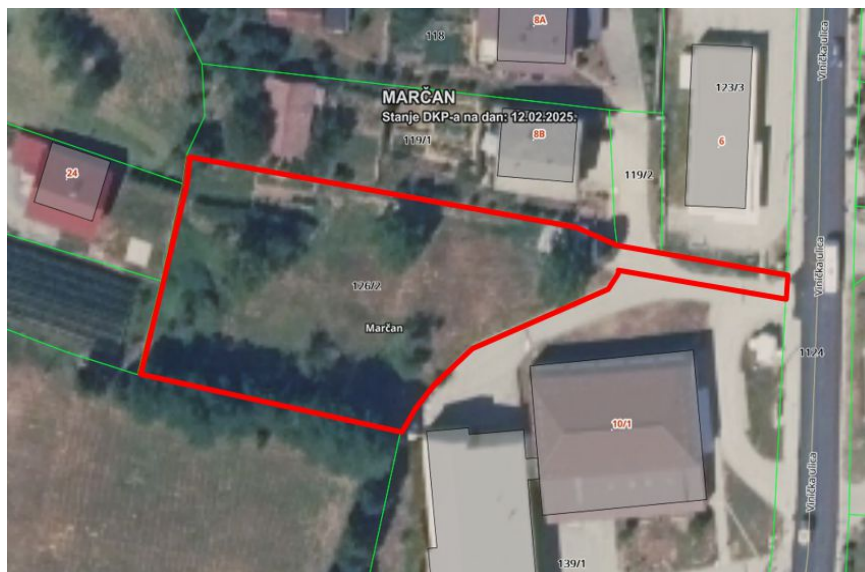


**ELABORAT O PROCIJENJENOJ
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE (javna namjena)
- primjena načela prethodne učinkovitosti**

NEKRETNINE: **Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan**
LOKACIJA: **Vinička ulica kod kuć. br. 10/1 (škola), Marčan**
NARUČITELJ: **Općina Vinica, Vinička ulica 5, Vinica**
SVRHA: **Darivanje zemljišta**



Tržišna vrijednost:

**Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan, Vinička ulica kod kuć. br.
10/1 (škola), Marčan**

17.500,00 €

Varaždin, 19.02.2025.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

**Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina**



SADRŽAJ

- RJEŠENJE - IMENOVANJE SUDSKOG VJEŠTAKA
- 1. UVOD I OPĆI PODACI
- 2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE
- 3. ISKAZ KORISNIH POVRŠINA
- 4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
- 5. PROCJENA ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA
- 6. REZIME
- 7. VLASNIČKA 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:
MARIA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ

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



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU
2.5.4.10=910204820317038073810310101
L=VARAŽDIN
S=LEVANIĆ ŠKERBIĆ
O=MARIJA
DN=MARIJA LEVANIĆ ŠKERBIĆ

1. UVOD I OPIS

1.1. Opis zadatka:

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja Općine Vinica, Vinička ulica 5, Vinica, izvršen je uviđaj i pregled predmetne nekretnine - Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan na lokaciji Vinička ulica kod kuć. br. 10/1 (škola), Marčan.

Zadatak procjenitelja je izračun tržišne vrijednosti nekretnine na dan vrednovanja. Razlog izrade elaborata o procjeni vrijednosti nekretnine je darivanje nekretnine. Zadatak je poslan mailom od strane naručitelja, a ujedno je poslana narudžbenica.

Dana 18.02.2025. godine izvršio sam uviđaj na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

1.1. Identifikacija nekretnine:

Predmet ove procjene je nekretnina: **Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan na lokaciji Vinička ulica kod kuć. br. 10/1 (škola), Marčan:**

1.1.1. zk. ul. 57 k.o. Marčan:

1. čkbr. 126/2 VINIČKA ULICA

PUT	117 m ²
VOĆNJAK	2257 m ²
UKUPNO:	2374 m²

Uknjiženo pravo služnosti prolaza i provoza preko čkbr. 126/3 upisane z.k. ul. 1377 k.o. iste, kao poslužne nekretnine a za korist čkbr. 126/2 u A kao povlasne nekretnine.
(* napomena je da čestice čkbr. 126/3 k.o. Marčan nema u katastarskom pregledniku).

Vlasništvo:

1. Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA VINICA, MARČAN, VINIČKA 5

Tereti: tereta nema - navedeno u zk.ul. 57 k.o. Marčan pod "C".

Osvrt na stanje u gruntovnici:

Čestica čkbr. 126/2 k.o. Marčan je u naravi put i livada a u gruntovnici je navedeno put i voćnjak. Katastarska oznaka je u skladu sa podacima iz gruntovnice. Površine čestice je u skladu sa podacima iz gruntovnice.

1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

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

Procjena predmetnih nekretnina izvršiti će 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).

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

- za zemljište **POREDBENA 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 1.000 € zaokružuje na cijele brojeve, za vrijednosti od 1.000 € do 10.000 € na cijele desetice, za vrijednosti od 10.000 € do 100.000 € na cijele stotice.

1.3. 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.

1.4. Opće napomene:

Vizuelni pregled nekretnine izvršen je očevidom 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 izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine 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.

1.5. 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.**

1.6. 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 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, Majčica, Zagreb 2016. godine-
- Procjena vrijednosti nekretnine i sve oko toga, Šebalj, Šarić, Begić, Bijelić, Štefančić, Njegovan, Kolarić, Dimčić, Zagreb 2018. godine

2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE

2.1. Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan

Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan je smješteno u središnjem dijelu naselja Marčan. Lokacija je sjeverno od škole u Marčanu. U okolici su zapadno izgrađene čestice pretežno individualne stambene namjene, istočno je glavna prometnica i u nastavku izgrađena čestica javne namjene, a prema jugu je škola. Teren je većinom u padu prema jugu, dok je uži istočni dio nešto blažeg pada. Neograđeno.

Oblik čkbr. 126/2 k.o. Marčan je izduženi nepravilni sa užim dijelom (put) približno trapezoidni, smjera pružanja istok-zapad, u naravi to je neizgrađeno zemljište - livada, sa prilazom na glavnu prometnicu (put) sa istočne strane. Dimenzije čestice su cca 75x38 + (put) cca 29x4 m.

Površina čestice je prikazana u t.1.1. te u t.3. a prema podatku iz zk.uloška.

Na slici 1 prikazana je karta lokacije, na slici 2 položaj i oblik predmetnog zemljišta čkbr. 126/2 k.o. Marčan.



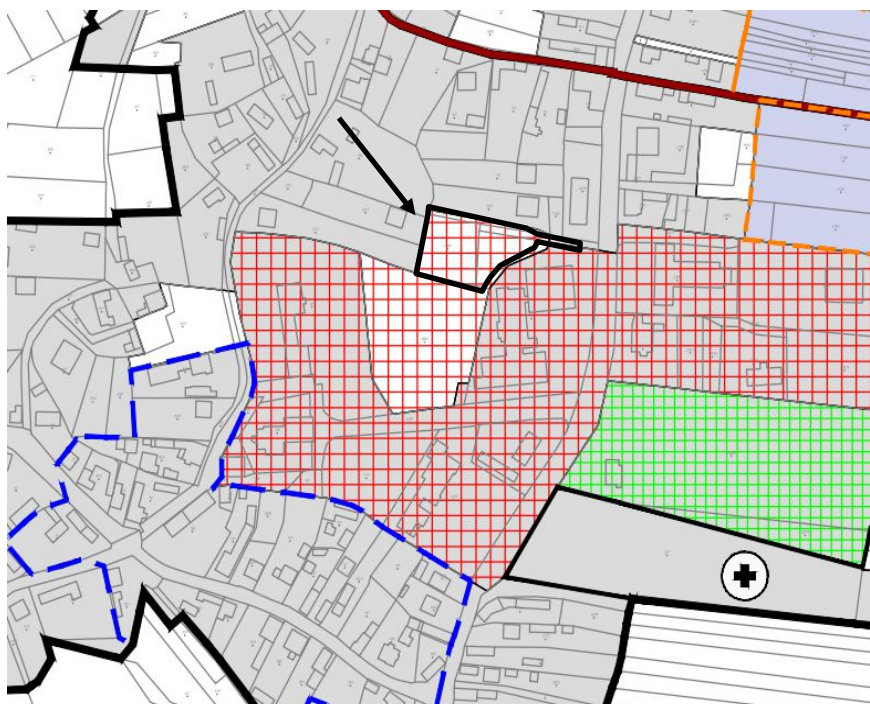
Slika 1. - karta lokacije - predmetno zemljište je označena crno





Slika 2. - Prikaz iz Geoportal preglednika - čkbr. 126/2 k.o. Marčan je uokvireno crveno

2.2. POLOŽAJ OBZIROM NA PROSTORNI PLAN

Iz podataka u PPUO VINICA - III. Izmjene i dopune - karta 4.a. - GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA DONJE VRATNO, VINICA, MARČAN I GORNJE LADANJE (izvor file:///C:/Users/Lenovo/Downloads /K4a_GP%20Vinica_Ladanje_Vratno_ID3%20(1).pdf) vidljivo je da se predmetno zemljište oznake čkbr. 126/2 k.o. Marčan nalazi unutar građevinskog područja naselja i to u zoni JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - CENTRALNI SADRŽAJI, neizgrađeno (Slika 3).



	<p><u>Javna i društvena namjena:</u></p> <p>- CENTRALNI SADRŽAJI D4 - predškolska, D5 - kompleks Srednje škole „Arboretum Opeka“ Marčan, D6 - Regionalni centar kompetentnosti za poljoprivredu „Arboretum Opeka“ Marčan</p>
<p>izgrađeno / neizgrađeno / neizgrađeno uređeno uređeno neuređeno</p> 	<p><u>Mješovita namjena:</u></p> <p>- PRETEŽITO STAMBENA</p>

Slika 3. - Prikaz iz PPU Vinica - III. Izmjene i dopune - karta 4.a. - predmetno zemljište je uokvireno crno

- Iz podataka u PPUO VINICA (»Službeni vjesnik Varaždinske županije«, broj 18/06, 16/11, 93/20, 97/23), (izvor file:///C:/Users/Lenovo/Downloads /P_00%20SLUŽBENI%20 VJESNIK %20VZ%20ZUPANIJE%20BR_124_23 _procisceni%20tekst%20(1).pdf)

Način izgradnje građevina	Minimalna širina	Minimalna dubina	Maksimalna bruto izgrađenost čestice	Minimalna površina	Koeficijent izgrađenosti	Koeficijent iskoristivosti
a) slobodnostojeće građevine:						
- prizemne	14 m	25 m	40%	350 m ²	0,4	1,2
- katne	16 m	30 m	40%	480 m ²	0,4	1,6

Način izgradnje građevina	Minimalna širina	Minimalna dubina	Maksimalna bruto izgrađenost čestice	Minimalna površina	Koeficijent izgrađenosti	Koeficijent iskoristivosti
b) dvojne građevine:						
- prizemne	12 m	25 m	40%	300 m ²	0,4	1,2
- katne	14 m	30 m	40%	420 m ²	0,4	1,6
c) nizovi građevina:						
- prizemni	8 m	25 m	50%	200 m ²	0,5	1,5
- katni	8 m	25 m	50%	200 m ²	0,5	2,0

2.2.2. Zone javne i društvene namjene

Članak 75.

(1) U zonama javne i društvene namjene, u naseljima Marčan, Vinica i Gornje Ladanje, mogu se graditi (a uglavnom već postoje) građevine društvene infrastrukture (upravnih, odgojnih, obrazovnih, znanstvenih, vjerskih, zdravstvenih, socijalnih, kulturnih i sličnih javnih sadržaja), te uslužni, turistički i drugi poslovni sadržaji, a od građevina stambene namjene višestambene građevine. Ukoliko se unutar zone javne i društvene namjene nalaze postojeće stambene građevine iste se mogu zadržati i rekonstruirati.

(2) Uz građevine iz stavka 1. ovog članka moguće je i uređenje zelenih površina, te uređenje i izgradnja pratećih sadržaja uz objekte osnovne namjene, kao i izgradnja potrebnih prometnih građevina i građevina potrebne infrastrukture.

(3) U zonama javne i društvene namjene mora 30% površine građevnih čestica biti uređeno kao parkirno ili prirodno zelenilo.

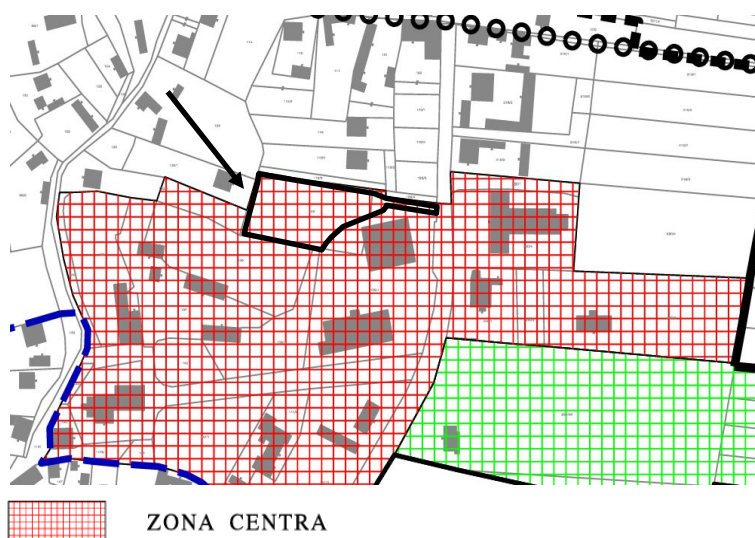
(4) Detaljni uvjeti izgradnje građevina kakve se mogu graditi u zonama javne i društvene namjene propisani su u točki 4. *Uvjeti smještaja društvenih djelatnosti*, te točki 2.2.1.1. *Zona mješovite, pretežito stambene namjene* (primjerice za višestambene građevine) ovih Odredbi.

(5) Za pojedinačne ugostiteljsko-turističke sadržaje unutar zona javne i društvene namjene primjenjuju se odredbe članka 140. ovih Odredbi.

- **Budući da se predmetno zemljište oznake čkbr. 126/28 k.o. Marčan nalazi u zoni JAVNE I DRUŠTVENE NAMJENE - CENTRALNI SADRŽAJI, isto je potrebno promatrati kao površinu javne namjene.**
- Prema čl. 46. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina to su površine u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planovima (buduće površine javne namjene).
- Prema čl. 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost trajnih površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).
- **Obzirom da se radi o površini trajne javne namjene tržišnu vrijednost predmetne nekretnine potrebno je utvrditi prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).**

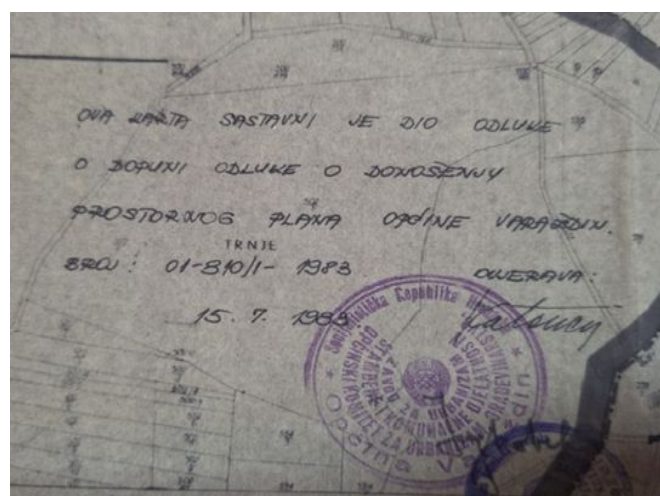
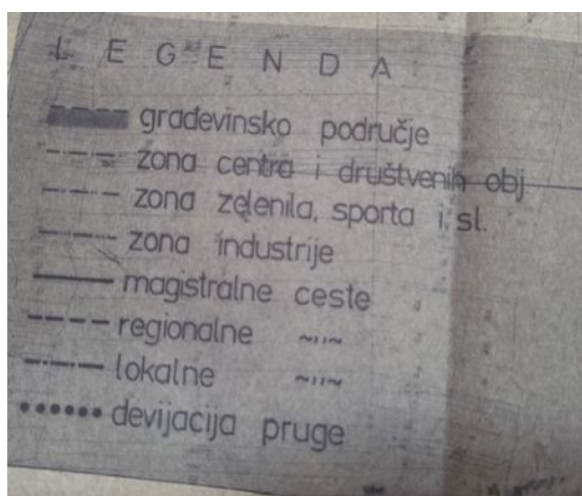
2.3. OSVRT NA PRETHODNE PROSTORNE PLANOVE

Za potrebe utvrđenja stanja nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka) izvršen je uvid u prethodni prostorni plan PPUO Vinica - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA DONJE VRATNO, VINICA, MARČAN I GORNJE LADANJE - karta 4.a (dostavljeno od naručitelja), iz kojeg je vidljivo da su se predmetno zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan nalazi unutar građevinskog područja naselja i to u zoni CENTRALNI SADRŽAJI, dakle još uvijek u zoni javne namjene (Slika 4).



Slika 4. - Prikaz iz PPUO Vinica - čkbr. 126/2 k.o. Marčan je uokvirena crno

Zatim je za potrebe utvrđenja stanja nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka) izvršen je uvid u prethodni prostorni plan PPO Varaždin - karta je sastavni dio odluke o dopuni odluke o donošenju PPO Varaždin, broj: 01-810/1-1983, od 15.07.1983. godine, iz kojeg je vidljivo da se predmetno zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan nalazilo unutar građevinskog područja naselja (Slika 5).



Slika 5. - Prikaz iz PPO Varaždin - čkbr. 126/2 k.o. Marčan je uokvirena crveno

2.4. ODREĐIVANJE DANA VREDNOVANJA I DANA KAKVOĆE

2.4.1. Određivanje dana vrednovanja

Dan vrednovanja određuje se na dan uviđaja nekretnine: 18.02.2025. godine

2.4.2. Određivanje dana kakvoće

- dan kakvoće je trenutak u kojem stanje nekretnine neposredno prethodi isključivanu zemljišta buduće javne namjene iz daljnog konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).
- prema navedenom u PPUO Vinica od 01.06.2006. godine, stavljen je izvan snage Prostorni plan općine Varaždin, pa je evidentno da je zadnji dan kada je važio Prostorni plana općine Varaždin bio 31.05.2006. godine, koji je ujedno i dan kakvoće.

Za predmetno zemljišta čkbr. 126/2 k.o. Marčan (koje se do dana donošenja PPUO Vinica nalazilo unutar građevinskog područja naselja - načelo prethodne učinkovitosti): dan kakvoće se određuje na dan 31.05.2006. godine.

- Obzirom na navedene odredbe prostornog plana te na dan kakvoće, zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan će se promatrati kao zemljište MJEŠOVITE NAMJENE - PRETEŽITO STAMBENA (najsličnije današnjoj namjeni).

2.5. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

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

Predmetno zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan se svrstava u 1. kategoriju (zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje).

2.6. FOTODOKUMENTACIJA

Pogled na čkbr. 126/2 k.o. Marčan





- pogled prema istoku tj. prometnici



3. ISKAZ KORISNE POVRŠINE

Za potrebe obračuna korisnih vrijednosti površina (KVP) te za izračun odnosa vrijednosti površina pojedinih samostalnih uporabnih jedinica u zgradama, koristi se korisna površina proračunata prema točki 5.1.7. norme HRN ISO 9836:2011 i koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani u dodatku A Pravilnika o metodama procjene nekretnina (čl. 7) .

- površina zemljišta je izvedena iz zk. uloška.

3.1. Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan:

* (javna namjena - primjena načela prethodne učinkovitosti), predmetno zemljište se promatra kao građevinsko zemljište mješovite namjene.

r.br.	vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	UDIO %	POVRŠINA m ²
1.	čkbr. 126/2 - građevinsko 1. ktg	Marčan	-	100%	2.374,00
Ukupno:					2.374,00

m2

4. ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

BN Komentar 15.10.2024.

Početak 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

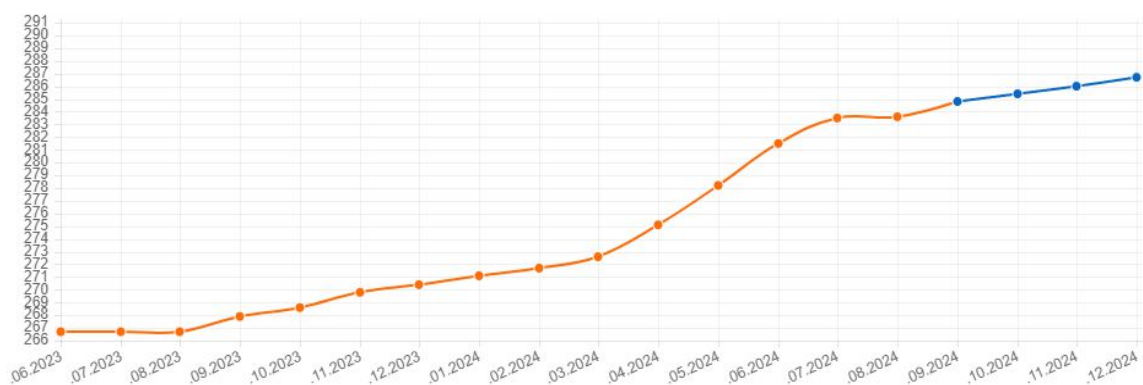
Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

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.



BN indeks 09/2024

284,8

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,40%

Promjena u odnosu na godinu dana

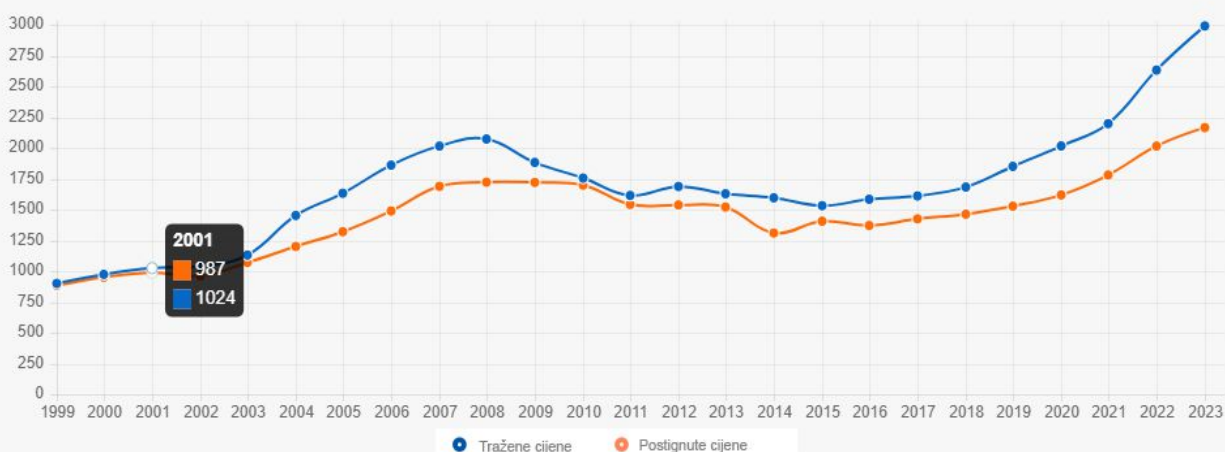
6,29%

U odnosu na početak godine

5,30%

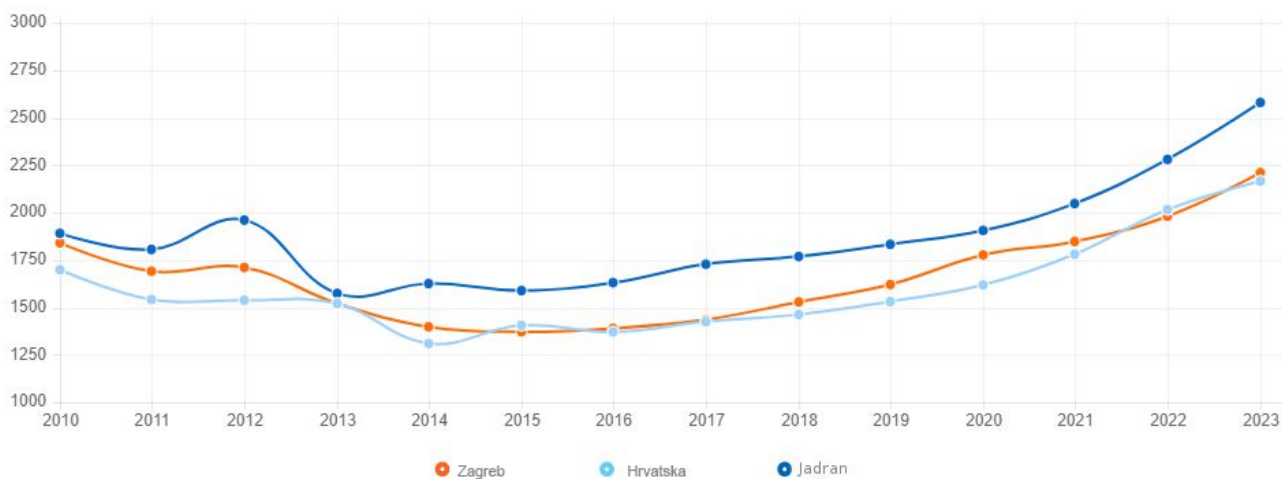
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje 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 - čkbr. 126/2 k.o. Marčan - POREDBENA METODA

5.1. Iz Zakona i Pravilnika - osnovno:

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

Objašnjenje za odabir metode:

Prema čl. 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, 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 pojedinačna 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 pojedinačna 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 procjenjivanje 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 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, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja za izgrađene nekretnine.

Korišteni su podaci iz Izvadka iz zbirke kupoprodajnih cijena- kupoprodaja zemljišta (Varaždinska županija Upravni odjel za opću upravu).

5.2. Poredbeni primjeri - eNekretnine:

REPUBLIKA HRVATSKA - VARNOSTNA ZUPANINA
UPRAVNI ODJEL ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I OPĆU UPRAVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ALEKSANDAR SAMIĆ (90892878742)

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	, VINICA	, VINICA	PUTNIČKA ULICA, TRNOVEC BARTOLOVEČKI	, MARUŠEVAC	, VINICA	ULICA GUSTAVA KRILECA, MARUŠEVAC
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	220/43	220/44	1397/3	2948	129/7	1446
6	K.O.	MARČAN	MARČAN	ŠEMOVEC	ČALINEC	GORNJE LADANJE	DONJE LADANJE
7	POVRŠINA IZ ZK.LU. (m ²)	2726,26	2726,26	666	2600	978	946
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2726,26	2726,26	666	2600	978	946
9	SUVLASNIČKI UDIJO KOJ JE U PROMETU	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
10	K.Č.	220/43	220/44	1397/3	2948	129/7	1446
11	K.O.	MARČAN	MARČAN	ŠEMOVEC	ČALINEC	LADANJE GORNJE	DONJE LADANJE
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			1,6;		1,6;
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	4,48	4,48	5,26	5,77	6,13	6,34
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	31.07.2024	31.07.2024	22.07.2023	23.01.2024	04.09.2024	27.11.2023
18	CIJENOVNI BLOK	VINICA - OBRADIVO	VINICA - OBRADIVO	ŠEMOVEC - GRAĐEVINSKO PODRUČJE	MARUŠEVAC - GRAĐEVINSKO	GORNJE LADANJE - NASELJE	DONJE LADANJE - GRAĐEVINSKO
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

ID Izvotka: 56638

1 od :

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	RADNIČKA ULICA 30, SVETI ILIJA
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	3544
6	K.O.	BELETINEC
7	POVRŠINA IZ ZK.LJL. (m ²)	438
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	438
9	SUVLASNIŠKI UDIJ KOH JE U PROMETU	1/1
10	K.Č.	3544
11	K.O.	BELETINEC
12	NAMJENA	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISITIVOSTI	Ki max
		Kin max
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	6,85
16	PODLUŽJE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.04.2024
18	CIJENOVNI BLOK	BELETINEC - GRADEVINSKO 2
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi VINIČKA 10 1, VINICA odnosno na k.č. 126/2 k.o. MARČAN, VARAŽDIN. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku MARČAN- NASELJE.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 364-01/25-01/14

URBROJ: 2186-10/4-2-2

VARAŽDIN, 17.2.2025.



ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo (isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

- u nastavku su prikazani isječci iz preglednika eNekretnine sa predmetnim česticama:

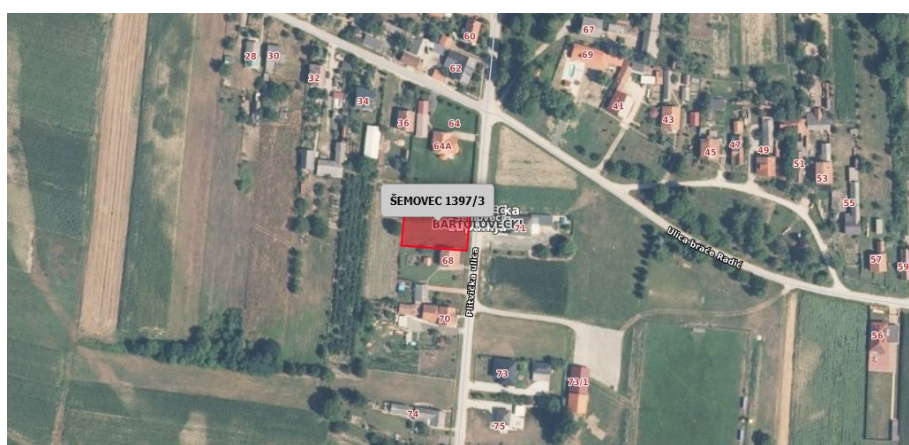
Primjer 1: čkbr. 220/43 k.o. Marčan



Primjer 2: čkbr. 220/44 k.o. Marčan



Primjer 3: čkbr. 1397/3 k.o. Šemovec



Primjer 4: čkbr. 2948 k.o. Čalinec



Primjer 5: čkbr. 129/7 k.o. Gornje Ladanje



Primjer 6: čkbr. 1446 k.o. Donje Ladanje



Primjer 7: čkbr. 3544 k.o. Beletinec



5.3. Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta 1. kategorije: čkbr. 126/2 k.o. Marčan:

5.3.1. Tablica - ulazni podaci:

Ulazni podaci	Redni broj transakcije	1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
	k.č.	220/43	220/44	1397/3	2948	129/7	1446	3544
	Katastarska općina	Marčan	Marčan	Šemovec	Čalinec	Gornje Ladanje	Donje Ladanje	Beletinec
	Nadnevak sklapanja kupoprod.	31.07.2024.	31.07.2024.	22.02.2023.	23.01.2024.	04.09.2024.	27.11.2023.	23.04.2024.
	Lokacija	Marčan	Marčan	Šemovec	Čalinec	Gornje Ladanje	Donje Ladanje	Beletinec
	Vrsta nekretnine - namjena	GZ-M1	GZ-M1	GZ-M1	GZ-M1	GZ-M1	GZ-M1	GZ-M1
	Površina u prometu (m2)	2.726,26	2.726,26	666,00	2.600,00	978,00	946,00	438,00
	Kupopr. jedinična cijena (€/m2)	4,48	4,48	5,26	5,77	6,13	6,34	6,85

 GODINA HRVATSKE STATISTIKE YEARS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
Godina Year	Tromjesečje Quarter						
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

5.3.2. Tablica - izračun jedinične cijene zemljišta:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
Ulazni podaci	Indeks na dan kupoprodaje	189,95	189,95	154,22	170,84	189,95	167,17	180,96
	Indeks na dan vrednovanja	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95	189,95
	Koeficijent korekcije	1,00	1,00	1,23	1,11	1,00	1,14	1,05
	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€)	4,48	4,48	6,48	6,42	6,13	7,20	7,19
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
Interkvalitativno izjednačenje	Lokacija	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
	Veličina	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	0,95
	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Oblik	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00
	Kategorija zemljišta (sve 1. kategorija, osim primjera 1 i 2, odnos prosjek 65%)	1,35	1,35	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Koef. iskorištenosti - poredbeni	1,60	1,60	1,40	1,60	1,60	1,60	1,60
	KP - usporedbe	1,28	1,28	1,19	1,28	1,28	1,28	1,28
	Koef. iskorištenosti - promatrani	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60	1,60
	KP - procjenj.	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28	1,28
	Odstupanje - mjera korištenja	1,00	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00
	Ostalo (prilaz, pogled, zona)	1,00	0,95	0,90	0,90	1,00	0,90	0,90
Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena	7,62	7,24	7,15	6,93	7,72	7,78	7,38	
Dozvoljeno odstupanje (max ±40%)	70%	62%	10%	8%	26%	8%	3%	
Prosjek (medijan)	7,40							

- Orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o kategoriji:

Prilog 4. Pravilnika:

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

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA								
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,22	7,24	7,15	6,93	7,72	7,78	7,38
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	2,94%	-2,21%	-3,42%	-6,41%	4,34%	5,10%	-0,35%
	Dozvoljeno odstupanje ($\pm 30\%$) / ulazi u proračun (DA/NE)	NE	NE	DA	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,05	52,41	51,12	48,01	59,66	60,53	54,42
	Suma kvadrata aps. odstupanja	326,20						
	Standardno odstupanje (\pm):	12,77						
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (\pm)):	25,54						
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA						
	Odabrana jedinična cijena	7,39						

JEDINIČNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE: čkbr. 126/2 k.o. Marčan:

5.3.3. Usklađena vrijednost u €/m ² :	7,39
--	-------------

5.4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG DIJELA ZEMLJIŠTA 1. KATEGORIJE: čkbr. 126/2 k.o. Marčan:

	Zemljište	Površina - m ²	Jed. cijena €/m ²	Ukupno:
5.4.1.	Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan - građevinsko 1. ktg	2.374,00	7,39	17.548,51 €

6. REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

**TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - Zemljište čkbr. 126/2 k.o. Marčan,
Vinička ulica kod kuć. br. 10/1 (škola), Marčan
NA DAN KAKVOĆE I NA DAN VREDNOVANJA IZNOSI:**

Zemljište - čkbr. 126/2 k.o. Marčan (t.5.4.1.):	17.548,51 €
6.1. Zaokruženo (na cijele stotice):	17.500,00 €

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 moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 19.02.2025. god.

Izradio:
Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.



7. VLASNIČKA DOKUMENTACIJA

7.1. zk.ul. 57 k.o. Marčan



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 13.02.2025. 17:41

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331210, MARČAN

Broj ZK uložka: 57

Broj zadnjeg dnevnika: Z-10010/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	126/2	VINIČKA ULICA PUT VOČNJAK			2374 117 2257	
		UKUPNO:			2374	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primlj: 08.08.2006god. Z5126/06	
1.1	Uknjiženo pravo služnosti prolaza i provoza preko čkbr. 126/3 upisane z.k. ul. 1377 k.o. iste , kao poslužne nekretnine a za korist čkbr. 126/2 u A kao povlasne nekretnine.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA VINICA, MARČAN, VINIČKA 5	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2025.