

mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
Varaždin, Dobriše Cesarića 24
mob: 098/401-123
fax: 042/421-158
martina.vz1@gmail.com

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



POSLOVNI BROJ: 102/2022

SVRHA Procjena vrijednosti nekretnine za potrebe pravno
financijskih radnji

NARUČITELJ Općina Vinica
Marčan, Vinička 5

ELABORAT Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine kč.br. 168
i kč.br. 165/2 upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na
adresi Vinica, Opečka ulica

Dan vrednovanja procjene: 28. travnja 2022.

PRIJEMNI ŠTAMBILJ
REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINA VINICA
PRIMLJENO: 04.05.2022 11:33
KLASA: 364-01/22-01/01
UR BROJ: 22-3
ORG JED: 04



Sadržaj

1. Uvod.....	3
SAŽETAK.....	4
2. Metoda procjene.....	5
2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom.....	5
2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode.....	5
2.3. Obrazloženje za odabir metode.....	6
3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	7
3.1. GOSPODARSKO STANJE U RH.....	7
3.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH.....	8
3.2.1. Stanovi.....	8
3.2.2. Obiteljske kuće.....	10
3.2.3. Poslovni prostori.....	11
3.2.4. Zemljišta.....	11
3.3. AKTUALNI RIZICI VEZANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNINA.....	12
4. Opći podaci.....	13
4.1. Lokacija.....	13
4.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje.....	15
4.2.1. Izvadak iz zemljišne knjige.....	15
4.2.2. Kopija katastarskog plana.....	16
4.2.3. Posjedovni list.....	18
5. TEHNIČKI OPIS.....	19
6. Procjena vrijednosti nekretnine.....	20
7. PRILOZI.....	20
7.1. Prilog br. 1: fotodokumentacija.....	21
7.2. Prilog br. 2; Iskaz površina.....	22
7.3. Prilog br. 3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine.....	22
7.3.1. UPU za kč.br. 168 i kč.br. 165/2 k.o. Vinica.....	23
7.3.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina.....	30
8. MIŠLJENJE.....	39
9. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI.....	40
10. IMENOVANJE.....	41

1. Uvod

Na zahtjev naručitelja potrebno je izraditi procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine u naravi kč.br. 168 i kč.br. 165/2 upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na adresi Vinica, Opečka ulica.

Predmet procjene sadašnje tržišne vrijednosti nekretnine je kč.br. 168 k.o. Vinica u naravi neizgrađeno zemljište, te kč.br. 165/2 k.o. Vinica izgrađeno zemljište – na zemljištu se nalazi izgrađena gospodarska zgrada koja je evidentirana u zemljišniku i katastru uz zabilježbu da za istu nije priložen Akt za uporabu.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata radi procjene vrijednosti nekretnine temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta 28. travnja 2022. godine te utvrđivanje slijedećih vrijednosti :

TRŽIŠNE - tržišne vrijednosti nekretnine u trenutku procjenjivanja

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 28. travnja 2022.g. koji je isti kao i dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnine za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnine. Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Dana 28. travnja 2022. godine izvršila sam očevid na licu mjesta u Vinici, Opečka ulica, te sam nakon uzimanja potrebnih podataka, utvrdila kako slijedi u Nalazu i mišljenju.

SAŽETAK

OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI	
Adresa nekretnosti	Vinica, Opečka ulica, općina Vinica, Varaždinska županija
Vrsta nekretnosti	Građevinsko zemljište
zk.ul.br.	3577
zk.č.br.	168 i 165/2
k.o.	Vinica
Posjedovni list broj	1104 i 2146
k.č.br.	168 i 165/2
k.o.	Vinica
Površina zemljišta kč.br. 168 k.o. Vinica	4615,00 m ²
Površina zemljišta kč.br. 165/2 k.o. Vinica	2784,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnosti kč.br. 168 k.o. Vinica	218.000,00 kn
Tržišna vrijednost nekretnosti kč.br. 165/2 k.o. Vinica	132.000,00 kn
Ukupna tržišna vrijednost nekretnosti	350.000,00 kn

2. Metoda procjene

2.1. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

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

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzorčestice. Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) iz stavka 1. ovoga članka utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

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

2.2. Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvrđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma ili zakupa nekretnine.

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

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

2.3. Obrazloženje za odabir metode

Za određivanje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine primjenjuje se poredbena metoda za izračun vrijednosti predmetne nekretnine, a sve u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu.

Budući da ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje propisuje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina, tako će se u slučaju potrebe za vrijednosti koeficijenta za prilagodbu, koristiti procjenitelju poznati tržišni pokazatelji.

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s dobivenom zbirkom kupoprodajnih cijena, a koje transakcije su dostupne i u bazi podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>.

3. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnosti

3.1. GOSPODARSKO STANJE U RH

U trećem tromjesečju 2020. ostvaren je djelomičan oporavak realne gospodarske aktivnosti, nakon snažnog pada realnog BDP-a u prethodna tri mjeseca uzrokovanog globalnom pandemijom koronavirusa i mjerama uvedenim za njezino suzbijanje. Realni BDP tako je porastao za 6,9% na tromjesečnoj razini, nakon pada od 15,0% tri mjeseca prije. Na godišnjoj razini realni BDP bio je u trećem tromjesečju za 10,0% manji u odnosu na isto razdoblje prošle godine.

Realni BDP bi se mogao smanjiti za 8,9% u 2020. godini, a zatim porasti za 4,9% u 2021.

Očekivani gospodarski rast u 2021. neće omogućiti povratak na razinu gospodarske aktivnosti prije izbijanja pandemije, jer bi pandemija mogla ostaviti i neke dugoročne posljedice.

Rastu investicija mogla bi pogodovati veća raspoloživost sredstava iz fondova EU-a, iz čega će se financirati i znatne nove investicije radi obnove potresom pogođenih područja.

Model brze procjene BDP-a upućuje na rast gospodarske aktivnosti u trećem tromjesečju 2020. u odnosu na prethodna tri mjeseca, ali taj rast neće biti dovoljan da nadoknadi pad iz prethodnog tromjesečja.

Zaposlenost je u rujnu nastavila rasti istom dinamikom kao i u kolovozu, pri čemu je broj zaposlenih porastao u većini djelatnosti, izuzevši djelatnosti usluživanja smještaja i hrane. Na razini tromjesečja zaposlenost je u trećem tromjesečju u prosjeku bila viša za 0,9% u odnosu na ostvarenje za drugo tromjesečje, kada se smanjila za 3,6%.

Unatoč oporavku obujam građevinskih radova u srpnju i kolovozu 2020. bio je na razini prosjeka posljednjeg tromjesečja 2019..

Kamatne stope na prvi put ugovorene kredite uglavnom pokazuju ista kretanja.

(Izvor: HNB, Makroekonomska kretanja i prognoze; HNB, Bilten br. 263.)

3.2. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

3.2.1. Stanovi

Do početka koronakrize, rezidencijalno tržište nekretnina bilo je u silovitom usponu. Naime, krajem 2019. i početkom 2020. godine cijene rezidencijalnih tj. stambenih nekretnina dosegle su rekorde iz nikad ponovljene 2008. godine. Za to je trebalo dugih 12 godina. Pritom je važno napomenuti da je u 2019. godini i BDP dostigao razinu iz 2008.

Iako s krajem 2019. Hrvatska ima niz od 23 uzastopna kvartala rasta BDP-a, gotovo svi smo svjesni da će se niz zaustaviti u 2020. Kako nam povijesni podaci pokazuju, u 19 kvartala s padom BDP-a cijene nekretnina padale su u 17 kvartala, a u 48 kvartala rasta BDP-a (razdoblje od 2003. do 2019.), cijene su rasle u njih 40. Ovo su snažni indikatori da će cijene nekretnina za stambenu namjenu padati. Kako kroz sljedećih 2-3 godine nećemo dosegnuti BDP iz 2008. (to smo upravo postigli u 2019. godini), vrlo je vjerojatno da će doći do korekcije cijene nekretnina.

U prvom polugodištu 2020. prosječna cijena 1 m² novih stanova koje su prodavala trgovačka društva i druge pravne osobe, bez POS-a, iznosila je 12.939 kuna. Ta cijena veća je za 2,2% u odnosu na drugo polugodište 2019. i za 4,6% u odnosu na prvo polugodište 2019.

U istom razdoblju ukupna prosječna cijena po 1 m² svih prodanih stanova (bez obzira na prodavatelja) iznosila je 12.824 kune.

Broj prodanih nekretnina u središtu Grada Zagreba i posebno u Donjem gradu, gdje su nekretnine oštećene u potresu najgušće raspoređene, u posljednjim se mjesecima prepolovio. Smanjena aktivnost na tom području u skladu je s povećanom atraktivnošću života izvan središta grada i novim trendovima u načinu života koje je potaknula pandemija, kao što su držanje fizičkog razmaka ili rad od kuće.

Stoga istovremeno opada potražnja za nekretninama u središtu grada koje bi imale turističku namjenu, dok, s druge strane, raste ponuda stanova za dugoročni najam ili kupovinu u tom dijelu grada.

Sve navedeno utječe na cijene nekretnina u središtu grada, u kojem su tijekom svibnja i lipnja 2020. cijene nekretnina bile niže otprilike za 10% u odnosu na isto razdoblje prošle godine. Treba pritom istaknuti da je ukupan broj transakcija na identificiranom području središta grada i Donjeg grada s gusto raspoređenim objektima oštećenima u potresu vrlo malen i stoga nema bitan utjecaj na agregatno kretanje cijena na razini cijelog Zagreba, u kojem su, zaključno s podacima za lipanj, cijene u daljnjem porastu.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

1 INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE				
	VII - IX, 2020 ¹⁾ IX - XI, 2019	VII - IX, 2020 IV - VI, 2020	VII - IX, 2020 VII - IX, 2019	
Indeks cijena stambenih objekata - ukupno	129,75	-0,6	6,9	House price index - total
Novi stambeni objekti	110,83	-0,5	1,6	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	133,35	-0,7	7,6	Existing dwellings
Grad Zagreb ²⁾	141,09	-1,0	5,7	City of Zagreb ²⁾
Jadran ²⁾	126,91	0,5	7,5	Adriatic coast ²⁾
Ostalo ²⁾	113,35	-2,2	9,0	Other ²⁾

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017, referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100).
2) Popis prodajućih gradova i općina Republike Hrvatske za potrebe izračuna indeksa cijena stambenih objekata može se preuzeti na poveznici <https://www.dzs.hr/>.
1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).
2) The list of towns and municipalities in the Republic of Croatia for the purpose of calculating the house price index can be downloaded on the link <https://www.dzs.hr/>.

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2019. i 2020.

13.1.3.		INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾ HOUSE PRICE INDICES ¹⁾					
		Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor. Users are kindly requested to state the source.					
		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾ Indices (Q 2015. = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb.

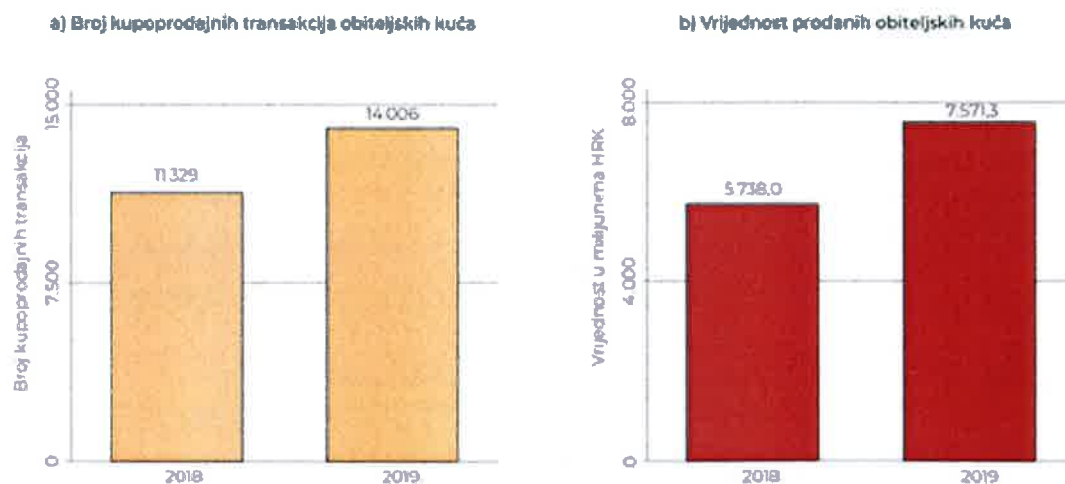
Izvori: DZS, Cijene prodanih novih stanova u prvom polugodištu 2020.; <https://www.hnb.hr/-/utjecaj-pandemije-i-potresa-na-trziste-nekretnina-u-zagrebu-u-prvoj-polovini-2020>.

3.2.2. Obiteljske kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Izvor: EIZ i MGIPU

3.2.3. Poslovni prostor

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

3.2.4. Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

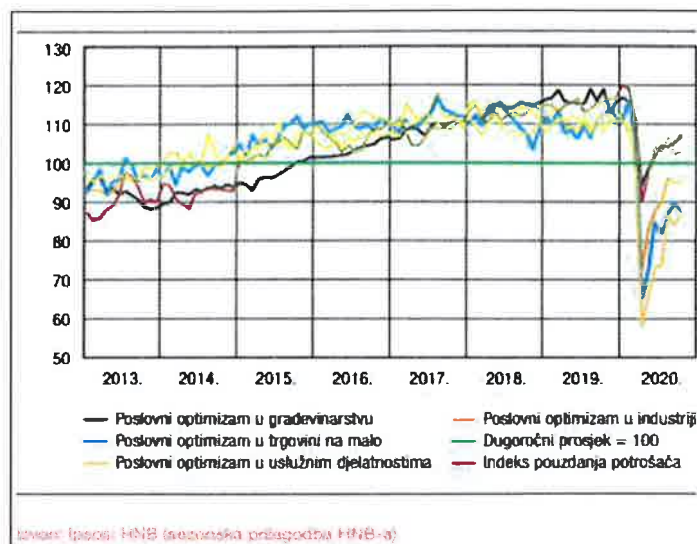
Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ.

3.3. AKTUALNI RIZICI VEŽANI UZ TRŽIŠTE NEKRETNOSTI

Prema grafu na slici 9. poslovna su se očekivanja na mjesečnoj razini poboljšala u građevinarstvu i uslugama, u industriji su se zadržala na razini ružna, a u trgovini pogoršala.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnosti te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnosti ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnosti.

Slika 10. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



Među rizike za tržište nekretnosti svakako treba ubrojiti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zsigurno će osnivanje Fonda za obnovu, donošenje zakonodavnog okvira prema kojemu će se obnova provoditi i završna faza priprema za samo izvođenje radova doprinijeti povećanoj građevinskoj aktivnosti na potresom zahvaćenim područjima. Međutim, u kraćem roku i na ruralnijim predjelima pogođenim potresom, očekuje se smanjeni opseg prometa nekretnostima.

Izvori: HNB, Bilten br. 263

4. Opći podaci

4.1. Lokacija

MAKROLOKACIJA

Općina Vinica nalazi se u Hrvatskom zagorju na obroncima Haloze pri prelasku u nizinu rijeke Drave. Graniči s općinama Petrijanec (na sjeveroistoku), Maruševac (na jugoistoku), Cestica (na sjeverozapadu) i Donjom Voćom (na jugozapadu). Općinsko središte Vinica prometno je dobro povezano sa širom okolicom i županijskim centrom Varaždinom, od kojeg je udaljena oko 15 km.

MIKROLOKACIJA

Predmet ove procjene nekretnine je kč.br. 168 k.o. Vinica u naravi neizgrađeno zemljište, te kč.br. 165/2 k.o. Vinica izgrađeno zemljište – na zemljištu se nalazi izgrađena gospodarska zgrada koja je evidentirana u zemljišniku i katastru uz zabilježbu da za istu nije priložen Akt za uporabu. Čestice se nadovezuju jedna na drugu.

Čestica kč.br. 168 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Opečku ulicu sa istočne strane, dok čestica kč.br. 165/2 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Gornju ulicu sa zapadne strane.

Kroz predmetne parcele je uređen asfaltirani put – odvojak Opečke ulice a koji nije evidentiran u zemljišniku i katastru. Navedeni put spaja Opečku i Gornju ulicu (prolazeći kroz čestice kč.br. 168, 165/2 i 165/1 k.o. Vinica)

Predmetna procjenjivana nekretnina građevinsko zemljište nalazi se u Vinici, u centru naselja, te je udaljeno cca 15 km zapadno od centra grada Varaždina kao županijskog središta.

Nekretnina se nalazi u urbano definiranom i osmišljenom naselju koje karakterizira većim dijelom građevine individualne stambene namjene, svi važniji sadržaji locirani su u općinskom središtu, te gradovima Varaždinu i Ivancu.

Lokacijski je nekretnina dobro pozicionirana s obzirom na prometnu dostupnost. Lokaciju karakterizira mala izloženost utjecajima zagađenosti i buke.



lokacija u odnosu na šire područje



lokacija u odnosu na uže područje

4.2. Zemljišnoknjižno i katastarsko stanje

4.2.1. Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VARAŽDIN
Stanje na dan: 27.04.2022. 23:06

Katastarska općina: 331350, VINICA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8876/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3577

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	165/2	Opečka ulica			4615	
		DVORIŠTE			4586	
		GOSPODARSKA ZGRADA, Vinica, Opečka ulica			29	
2.	168	ORANICA U VINICI TRGU		774		
		UKUPNO:		774	4615	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 28.12.2020.g. pod brojem Z-16892/2020	
2.1	Prvenstveni red upisa: Z-15573/2020	
	Na temelju čl. 149 Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) zabijaju se da za potrebe evidentiranja građevine u katastarskom operatu na čkr. 165/2 u A nije priložen akt za uporabu.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
11.	Vlasnički dio: 1/1	
	CRNKO ZVONIMIR, OIB: 02694963026, KOLODVORSKA ULICA 6, IVANEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.04.2022.

4.2.2. Kopija katastarskog plana



NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisu 1:1000



Datum ispisu: 28.04.2022



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

NESLUŽBENA VERZIJA

Ka. VINICA, 331350
k.č. br.: 165/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 28.04.2022

4.2.3. Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stanje na dan: 28.04.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VINICA (Mbr. 331350)

Posjedovni list: 1104

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DOM ZDRAVLJA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, VARAŽDIN, KOLODVORSKA 20 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		168	VINICA MJESTO	2784	6		
			VOČNJAK	2784			
Ukupna površina katastarskih čestica				2784			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR VARAŽDIN

Stranje na dan: 28.04.2022

NESLUŽBENA KOPIJA

PRILEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **VINICA** (Mbr. 331350)

Posjedovni list: 2146

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	DOM ZDRAVLJA VARAŽDINSKE ŽUPANIJE, VARAŽDIN, KOLODVORSKA 20 (VLAŠNIK)	04489447850

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	D.L.	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		165/1	Opečka ulica	1236	6		
			AMBULANTA, Vinica, Opečka ulica 22A	289			
			DVORIŠTE	947			
		165/2	Opečka ulica	4615	6		
			GOSPODARSKA ZGRADA, Vinica, Opečka ulica	29			
			DVORIŠTE	4586			
Ukupna površina katastarskih čestica				5851			

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

5. TEHNIČKI OPIS

LOKACIJA Vinica, Opečka ulica

ZEMLIŠTE Građevinsko zemljište unutar površina javne i društvene namjene

SPECIFIČNOSTI Čestica kč.br. 168 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Opečku ulicu sa istočne strane, dok čestica kč.br. 165/2 k.o. Vinica ima pristup na javnu površinu – Gornju ulicu sa zapadne strane. Čestice se nadovezuju jedna na drugu.

Kroz predmetne parcele je uređen asfaltirani put – odvojak Opečke ulice a koji nije evidentiran u zemljišniku i katastru. Navedeni put spaja Opečku i Gornju ulicu (prolazeći kroz čestice kč.br. 168, 165/2 i 165/1 k.o. Vinica).

Na zemljištu kč.br. 165/2 k.o. Vinica se nalazi izgrađena gospodarska zgrada koja je evidentirana u zemljišniku i katastru uz zabilježbu da za istu nije priložen Akt za uporabu. Gospodarska zgrada nije predmet procjene.

6. Procjena vrijednosti nekretnine

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

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjena vrijednosti nekretnine (N.N. 105/15)
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu
- Zakon o gradnji (N.N., br. 153/13., 20/17. i 39/19 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (N.N., br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (N.N., br. 153/09, 90/11, 56/13, 154/14)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (N.N., br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)

7. PRILOZI

Prilog br.1	Fotodokumentacija
Prilog br.2	Izračun NKP-a, BRP-a i obujma
Prilog br.3	Izračun vrijednosti

7.1. Prilog br. 1: fotodokumentacija



7.2. Prilog br. 2; Iskaz površina

Površina predmetnog zemljišta utvrđena je na temelju upisa u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Varaždinu, zk.ul. 3577 k.o. Vinica, k.č.br. Opečka ulica površine 4615 m² (dvorište 4586 m² i gospodarska zgrada površine 29 m²), k.č.br. 168 oranica u Vinici trgu površine 774 čhv (odnosno 2784 m²), parcele sveukupne površine 7399 m².

7.3. Prilog br. 3. Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

Za predmetno zemljište je kod nadležnog ureda Varaždinske županije zatražen izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 31998 izdan od strane Upravnog odjela za opću upravu Varaždinske županije od 28.04.2022., prema kojem su za predmetno zemljište dostavljene transakcije usporednih nekretnina.

Podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama preuzeti su iz dostavljenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena za nekretnine koje se sa svojim bitnim obilježjima mogu uspoređivati sa predmetnom nekretninom. Prilikom obrade podataka iz izračuna su isključene nekretnine pod rednim brojem 1, 2 i 3 koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine 1, 2 i 3 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog zbog premale cijene, a s obzirom na obilježja predmete nekretnine.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je isključivo poredbena metoda za procjenu predmetne nekretnine – zemljišta.

Procjena vrijednosti izvršila se u skladu s dobivenom zbirkom kupoprodajnih cijena iz dostavljenog izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena, a koje transakcije su dostupne i u bazi podataka aplikacije eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja <https://nekretnine.mgipu.hr/>

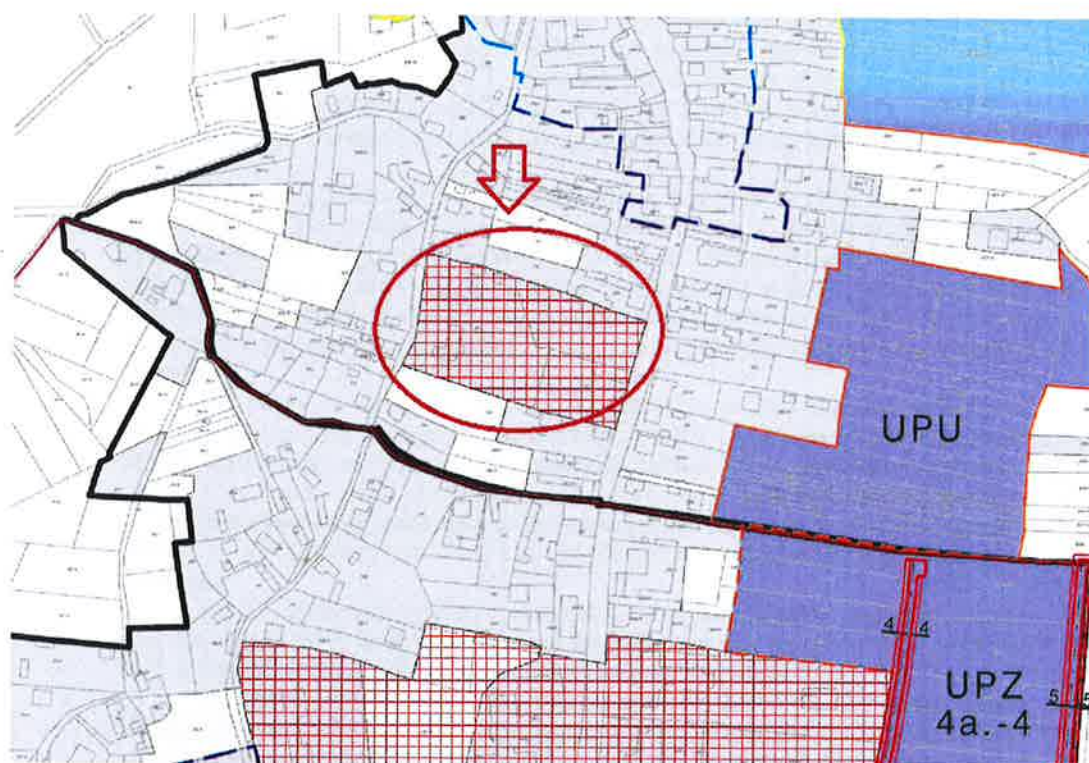
Temeljem navedenog, uvidom dostavljeni izvadak i eNekretnine, na promatranom području, utvrđene su evidentirane usporedive kupoprodajne transakcije, građevinskog zemljišta.

7.3.1. UPU za kč.br. 168 i kč.br. 165/2 k.o. Vinica

Prema prostornom planu uređenja općine Vinica, Prostorni plan uređenja Općine Vinica ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", broj 18/06; 16/11; 93/20) predmetne procjenjivane čestice nalaze se unutar građevinskog područja naselja Vinica.

IZVOD IZ PROSTORNO- PLANSKE DOKUMENTACIJE

Prema Prostornom planu uređenja Općine Vinica procjenjivane čestice nalaze se prema kartografskom prikazu K4a. GP Vinica – Ladanje - Vratno, u zoni – građevinskog područja naselja, Javna i društvena namjena (D).



REZERVIRANE NAMJENE

Izgrađeno / neizgrađeno / neizgrađeno
uređeno uređeno neuređeno



Mješovita namjena:

- PRETEŽITO STAMBENA



- POVREMENO STANOVANJE (vikend i hobi izgradnja)



- PRETEŽITO POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO



Javna i društvena namjena:

- CENTRALNI SADRŽAJI (D5 - školska namjena)

2.2.2. Zone javne i društvene namjene

Članak 75.

(1) U zonama javne i društvene namjene, u naseljima Marčan, Vinica i Gomje 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 građevinskih čestica biti uređeno kao parkovno 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.

Članak 76.

(1) Zona javne i društvene namjene koja obuhvaća kompleks Srednje škole „Arboretum Opeka“ u naselju Marčan namijenjena je za školske sadržaje, te je unutar nje moguća gradnja novih građevina za potrebe povećanja kapaciteta škole, kao i rekonstrukcija i po potrebi izgradnja pratećih građevina i uređenje sadržaja specifičnih namjena s obzirom na specifičnost ove škole – građevina za obavljanje praktičnog dijela nastave (garaža, alatnica i spremišta poljoprivredne mehanizacije i hrane, destilerije, staja za životinje, staklenika, plastenika, klijališta, pčelinjaka, poligona za stjecanje znanja i vještina u upravljanju poljoprivrednom mehanizacijom, manježa i slično.

(2) Prateće građevine i sadržaji iz stavka 1. koji služe za obavljanje praktičnog dijela nastave ne trebaju zadovoljavati odredbe ovog Plana glede organizacije građevne čestice, lociranja građevina (vezanih uz poljoprivredu) u odgovarajuće pojaseve izgradnje i zadovoljavanja potrebnih udaljenosti istih od pojasa izgradnje stambenih i poslovnih građevina, te od zona i drugih građevina javnih i društvenih djelatnosti, sportsko rekreacijskih sadržaja i javnih zelenih površina, te značajnih kompleksa.

(3) Zonu iz stavka 1. ovog članka potrebno je formirati kao jedinstvenu građevnu česticu s prilazom na županijsku cestu Ž 2029, a pojedine specifične namjene unutar zone/građevne čestice treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu građevnu česticu mora izraditi prilikom rekonstrukcije/izgradnje prve građevine.

(4) U zaštićenom području kompleksa arboretum Opeka, u naselju Marčan zapadno od Ž 2029, definirana je zona javne i društvene namjene koja obuhvaća dvorac Opeka sa glavnim kolno pješačkim pristupom i vrtlarstvu kuću.

(5) Zona iz stavka 4. ovog članka namijenjena je za Regionalni centar kompetentnosti za poljoprivredu „Arboretum Opeka“, te je unutar nje (dvorca) moguće smještavanje sadržaja u funkciji istog – učionice, laboratoriji, praktikumi, kao i smještajnih kapaciteta za korisnike (prvenstveno učenike i pedagoško osoblje).

(6) U svrhu realizacije zone iz stavka 4. ovog članka potrebno je odgovarajuće rekonstruirati/sanirati/izvršiti sve potrebne zahvate na dvorcu i drugim postojećim građevinama uz poštovanje svih oblikovnih, konstruktivnih, volumenskih i prostorno organizacijskih karakteristika istih.

(7) U zoni iz stavka 4. ovog članka u pravilu nije dozvoljena nova izgradnja, a eventualna nova izgradnja/dogradnja mora biti prateća osnovnoj namjeni, te ovisi o uvjetima službi nadležnih za zaštitu kulturne baštine.

(8) Sve zahvate u zoni iz stavka 4. potrebno je izvoditi sukladno posebnim uvjetima službi nadležnih za zaštitu kulturne baštine, pri čemu je potrebno izraditi urbanističko rješenje/prostorni razrada za cjelovito uređenje i korištenje zone u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu zonu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.

(9) Zona javne i društvene namjene u naselju Marčan, sjeverno od značajnog kompleksa Aboretum "Opeka", namijenjena je za zdravstvene i socijalne sadržaje, te je unutar nje moguće graditi građevine zdravstvene namjene (ambulante, stacionar, ljekarna i dr.) i socijalne namjene (domovi za stare, nemoćne i druge socijalne ustanove).

(10) Zonu iz stavka 9. ovog članka potrebno je formirati kao jedinstvenu građevnu česticu s prilazom na županijsku cestu Ž 2029, a pojedine specifične namjene unutar zone/građevne čestice treba razraditi urbanističkim rješenjem/prostornom razradom u okviru izrade idejnog projekta za dobivanje propisane dokumentacije za lociranje/gradnju. Realizacija zone može se odvijati fazno, s time da se idejno rješenje/razrada za cijelu građevnu česticu mora izraditi prilikom izgradnje prve građevine.

(11) Postojeće stambene građevine unutar zone iz stavka 9. ovog članka mogu se zadržati s postojećom namjenom ili prenamijeniti u zdravstvene/socijalne sadržaje, a izuzetno je unutar zone/ građevne čestice moguća izgradnja nove stambene građevine (ukoliko postojeće stambene građevine budu prenamijenjene u druge odgovarajuće namjene).

4. UVJETI SMJEŠTAJA DRUŠTVENIH DJELATNOSTI

Članak 149.

(1) Građevine i prostori za obavljanje društvenih djelatnosti podrazumijevaju slijedeće sadržaje:

- odgoj i obrazovanje,
- zdravstvo i socijalnu skrb,
- kulturne i društvene sadržaje,
- javne i prateće sadržaje (banka, pošta i sl.),
- turizam, sport i rekreaciju,
- vjerske sadržaje.

Članak 150.

(1) Građevine društvenih djelatnosti se prvenstveno smještavaju u zone javne i društvene namjene, u naselju Vinica, Marčan i Gornje Ladanje, koje su definirane ovim Planom i prikazane kao rezervirane zone namjene u karti 4a. *Građevinsko područje naselja Donje Vratno, Vinica, Marčan i Gornje Ladanje*, na katastarskim podlogama u mjerilu 1:5.000, a mogu se smještavati i u zone mješovite, pretežito stambene namjene.

(2) U zoni javne i društvene namjene mogu se graditi i uređivati i višestambene zgrade, te trgovački, turistički, ugostiteljski i drugi poslovni sadržaji karakteristični za centar naselja, detaljnije utvrđeni člankom 75. ovih Odredbi.

(3) Postojeće stambene građevine (individualnog stanovanja) i građevine druge namjene u ovim zonama mogu se zadržati uz dozvoljenu rekonstrukciju definiranu u točki 9.3. *Rekonstrukcija građevina čija je namjena protivna planiranoj namjeni* ovih Odredbi. Ukoliko se na tim građevinama i građevnim česticama vrši prenamjena u sadržaje primjerene zoni javne i društvene namjene, mogući su i veći zahvati, ali uz poštivanje uvjeta o maksimalnoj izgrađenosti građevnih čestica i potrebnim udaljenostima.

(4) U zoni javne i društvene namjene ne dozvoljava se izgradnja novih građevina individualnog stanovanja, osim ukoliko sadrže poslovni prostor predviđen za djelatnost koja je u skladu s namjenom zone.

(5) Ukoliko se sadržaji iz članka 149. smještavaju u zonu mješovite, pretežito stambene izgradnje, moraju se u pravilu locirati u pojas izgradnje osnovnih građevina (stambene, poslovne, odnosno stambeno-poslovne) iz članka 27. ovih Odredbi.

(6) Pojedine vrste građevina društvenih djelatnosti mogu se smještavati i unutar područja značajnih kompleksa, odnosno postojeće građevine mogu se prenamijeniti u takve građevine, s time da se vrsta građevina i svi ostali elementi izgradnje i uređenja utvrđuju sukladno i temeljem posebnih uvjeta službi nadležnih za zaštitu kulturne baštine i zaštitu prirode.

a) Oblik, veličina i izgrađenost građevne čestice

Članak 18.

(1) Građevna čestica mora imati površinu i oblik koji omogućava njeno racionalno korištenje i izgradnju u skladu s odredbama ovog Plana.

Članak 19.

(1) Ovisno o načinu izgradnje utvrđuju se sljedeće minimalne veličine građevnih čestica za građevine osnovne namjene (članak 7. st. 1.) u ovoj zoni:

Način izgradnje građevina	Minimalna širina	Minimalna dubina	Maksimalna bruto izgrađenost čestice	Minimalna površina	Koeficijent izgrađenosti	Koeficijent iskoristivosti
a) slobodnostojeće građevine: - prizemne - katne	14m 16m	25m 30m	40% 40%	350m ² 480m ²	0,4 0,4	1,2 1,6
b) dvojne građevine: - prizemne - katne	12m 14m	25m 30m	40% 40%	300m ² 420m ²	0,4 0,4	1,2 1,6
c) nizovi građevina: - prizemni - katni	8m 8m	25m 35m	50% 50%	200m ² 200m ²	0,5 0,5	1,5 2,0

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti (NN 105/15), članak 10., 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.

U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:

1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.

2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:

- a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,
- b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,
- c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,
- d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,
- e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.

3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja

7.3.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID izvatka 31998

REPUBLIKA HRVATSKA - VARAŽDINSKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA OPĆU UPRAVU

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CUENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

171256 (F66778) N 7W 113N BVS33 VN:18VW: 09/OCT/1972

ID (Zvarka): 31998

1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
8	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
25	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
30	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
31	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
38	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
39	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
42	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
46	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
52	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
55	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
57	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
58	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
59	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
61	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
64	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
66	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
67	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
69	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
70	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
71	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
78	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
80	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
81	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
84	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
87	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
89	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
90	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
91	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
93	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
95	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
97	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
98	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
100	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

102/2022

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

1	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00
4	0.00	0.00	0.00
5	0.00	0.00	0.00
6	0.00	0.00	0.00
7	0.00	0.00	0.00
8	0.00	0.00	0.00
9	0.00	0.00	0.00
10	0.00	0.00	0.00
11	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00
21	0.00	0.00	0.00
22	0.00	0.00	0.00
23	0.00	0.00	0.00
24	0.00	0.00	0.00
25	0.00	0.00	0.00
26	0.00	0.00	0.00
27	0.00	0.00	0.00
28	0.00	0.00	0.00
29	0.00	0.00	0.00
30	0.00	0.00	0.00
31	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	0.00
34	0.00	0.00	0.00
35	0.00	0.00	0.00
36	0.00	0.00	0.00
37	0.00	0.00	0.00
38	0.00	0.00	0.00
39	0.00	0.00	0.00
40	0.00	0.00	0.00
41	0.00	0.00	0.00
42	0.00	0.00	0.00
43	0.00	0.00	0.00
44	0.00	0.00	0.00
45	0.00	0.00	0.00
46	0.00	0.00	0.00
47	0.00	0.00	0.00
48	0.00	0.00	0.00
49	0.00	0.00	0.00
50	0.00	0.00	0.00
51	0.00	0.00	0.00
52	0.00	0.00	0.00
53	0.00	0.00	0.00
54	0.00	0.00	0.00
55	0.00	0.00	0.00
56	0.00	0.00	0.00
57	0.00	0.00	0.00
58	0.00	0.00	0.00
59	0.00	0.00	0.00
60	0.00	0.00	0.00
61	0.00	0.00	0.00
62	0.00	0.00	0.00
63	0.00	0.00	0.00
64	0.00	0.00	0.00
65	0.00	0.00	0.00
66	0.00	0.00	0.00
67	0.00	0.00	0.00
68	0.00	0.00	0.00
69	0.00	0.00	0.00
70	0.00	0.00	0.00
71	0.00	0.00	0.00
72	0.00	0.00	0.00
73	0.00	0.00	0.00
74	0.00	0.00	0.00
75	0.00	0.00	0.00
76	0.00	0.00	0.00
77	0.00	0.00	0.00
78	0.00	0.00	0.00
79	0.00	0.00	0.00
80	0.00	0.00	0.00
81	0.00	0.00	0.00
82	0.00	0.00	0.00
83	0.00	0.00	0.00
84	0.00	0.00	0.00
85	0.00	0.00	0.00
86	0.00	0.00	0.00
87	0.00	0.00	0.00
88	0.00	0.00	0.00
89	0.00	0.00	0.00
90	0.00	0.00	0.00
91	0.00	0.00	0.00
92	0.00	0.00	0.00
93	0.00	0.00	0.00
94	0.00	0.00	0.00
95	0.00	0.00	0.00
96	0.00	0.00	0.00
97	0.00	0.00	0.00
98	0.00	0.00	0.00
99	0.00	0.00	0.00
100	0.00	0.00	0.00

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1145570	
Datum pregleda	28.4.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4091494	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	1.672,45	
Vrijednost nekretnine (KN)	59.031,34	
Datum ugovora	22.08.2019	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	- NE 25 - NE - NE	
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	CESTICA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1416830
Datum pregleda		28.4.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4453542
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		08.04.2021
Površina u prometu		412,00
Vrijednost nekretnine (KN)		19.000,00
Datum ugovora		28.12.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj 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 podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		CESTICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1416372
Datum pregleda	28.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4453501
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.04.2021
Površina u prometu	518,00
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	16.12.2020
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	DA 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	CESTICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	984577	
Datum pregleda	28.4.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	3901176	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	225,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	
Datum ugovora	19.10.2018	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE	25
	NE	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	CESTICA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - IZGRAĐENI I NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA	



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1039098
Datum pregleda	28.4.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3961441
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	222,00
Vrijednost nekretnine (KN)	7.000,00
Datum ugovora	18.01.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
- Promet podliježe plaćanju PDV-a - Stopa PDV-a (%) - PDV uključen u prikazanoj cijeni - Optiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VINICA - ŠUMA 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka	ŠIS - ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE - GOSPODARSKA ŠUMA



Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu, te interkvalitativno izjednačavanje (Pravilnik NN 105/15, Čl. 19.)

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama.

Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

Indeksi cijena stambenih nekretnina

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina		Indeksi (Q 2015. = 100) ²⁾					
Year		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
Trimesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,95	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	105,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,89	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

Izračun vrijednosti građevinskog zemljišta kč.br. 168 i 165/2 z.k.ul. 3577 k.o. Vinica:

PROMATRA NA OBILJEŽJA	PROCJENJIVANA NEKRETNOST	USPOREDNE NEKRETNOSTI – preuzete iz aplikacije eNekretnine MGIPU				
		1.	2.	3.	4.	5.
ID ZKC (enekretnine)		1145570	1416830	1416372	984577	1039098
LOKACIJA	Vinica	Cestica	Babinec	Babinec	Vratno Gornje	Vinica
KATASTARSKA ČESTICA	168 i 165/2	1369/21	2481/1	2481/6	321/2	229
KATASTARSKA OPĆINA	Vinica	Radovec	Babinec	Babinec	Vratno	Vinica
VRSTA NEKRETNOSTI	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište	GZ – građevinsko zemljište
POVRŠINA (m ²)	7.399,00	1.672,45	412,00	518,00	228,00	222,00
VRIJEDNOST NEKRETNOSTI (kn)		59.031,34	19.000,00	20.000,00	10.000,00	7.000,00
JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)		35,30	46,12	38,61	44,44	31,53
DATUM SKLAPANJA UGOVORA		22.08.2019	28.12.2020	16.12.2020	19.10.2018	18.01.2019
MEĐUVREMENSKO ZJEDNAČAVANJE						
Indeks na dan transakcije		103,98	119,45	119,45	102,00	100,59
Indeks na dan procjene		124,37	124,37	124,37	124,37	124,37
Korektivni faktor (PNUJf)		1,1961	1,0412	1,0412	1,2193	1,2364

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE		Usporedba posebnosti nekretnosti sa promatranom nekretnošću, usporedbom njihovih svojstava									
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	Komunalna infrastruktura	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Lokacija / položaj / pristup	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Namjena zemljišta / mogućnost gradnje	1,10	1,10	1,10	1,10	1,10	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80
	Oblik / veličina	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA										
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	1 kategorija; 100 %	2 kategorija; 50 - 80 %	2 kategorija; 50 - 80 %	2 kategorija; 50 - 80 %	2 kategorija; 50 - 80 %	2 kategorija; 50 - 80 %
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%	80,00%
	Korektivni faktor (PNUIN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
	MEDUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE JEDINIČNA CIJENA	46,44 kn/m ²	52,82 kn/m ²	52,82 kn/m ²	44,22 kn/m ²	54,19 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²
	PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:	47,33 kn/m ²									
STATISTIKA	APSOLOTNO ODSTUPANJE	-0,89 kn/m ²	5,49 kn/m ²	5,49 kn/m ²	-3,11 kn/m ²	6,86 kn/m ²	-8,35 kn/m ²	-8,35 kn/m ²	-8,35 kn/m ²	-8,35 kn/m ²	-8,35 kn/m ²
	RELATIVNO ODSTUPANJE	-1,88%	11,59%	11,59%	-6,57%	14,50%	-17,63%	-17,63%	-17,63%	-17,63%	-17,63%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNOSTI	46,44 kn/m ²	52,82 kn/m ²	52,82 kn/m ²	44,22 kn/m ²	54,19 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²	38,99 kn/m ²
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	0,79	30,10	30,10	9,68	47,07	69,64	69,64	69,64	69,64	69,64
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	157,29	STANDARDNA DEVIJACIJA	STANDARDNA DEVIJACIJA	6,27	47,07	13,25%	13,25%	13,25%	13,25%	13,25%
	ODABRANA TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	47,33 kn/m ²	DVOSTRUKA STANDARDNA DEVIJACIJA								

REKAPITULACIJA	
Tržišna vrijednost zemljišta kč.br. 168 zk.ul. 3577 k.o. Vinica	
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta	47,33 kn/m ²
Površina	4.615,00 m ²
Tržišna vrijednost zemljišta	218.432,55 kn
Tržišna vrijednost zemljišta kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica	
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta	47,33 kn/m ²
Površina	2.784,00 m ²
Tržišna vrijednost zemljišta	131.769,49 kn
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta kč.br. 165/2 i kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica	
Tržišna jedinična vrijednost zemljišta	47,33 kn/m ²
Ukupna površina	7.399,00 m ²
Ukupna tržišna vrijednost zemljišta	350.202,04 kn

REKAPITULACIJA (zokruženo):

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:	218.000,00 kn	28.874,17 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:	132.000,00 kn	17.483,44 €
Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 i kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:	350.000,00 kn	46.357,62 €
		1 € = 7,55 kn

Prema Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 105/15), Čl. 68. St. 5., iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti nekretnina od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice.

8. MIŠLJENJE

Temeljem izrađenog procjemenog elaborata utvrđena je **tržišna vrijednost nekretnine** u naravi građevinsko zemljište čestica kč.br. 168 i kč.br. 165/2 upisane u zk.ul. 3577 k.o. Vinica, na adresi Vinica, Opečka ulica.

Ovim procjemenim elaboratom vrijednosti utvrđuje se sadašnja tržišna vrijednost nekretnine u iznosu od:

Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:	218.000,00 kn	28.874,17 €
Sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:	132.000,00 kn	17.483,44 €
Ukupna sadašnja tržišna vrijednost nekretnine kč.br. 168 i kč.br. 165/2 zk.ul. 3577 k.o. Vinica:	350.000,00 kn	46.357,62 €

1 € = 7,55 kn

Navedena tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Elaborat pod nazivom Elaborat procjene tržišne vrijednosti zemljišta, izrađen je u 2 primjerka za potrebe Naručitelja, dok vještak nije dužan čuvati isti.

Varaždin, 28. travnja 2022.

I z r a d i l a:

Stalni sudski vještak graditeljske struke
i za procjene nekretnine

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.



Martina Cesar-Kelemen

Digitalno potpisao:
Martina Cesar-Kelemen
Datum: 2022.04.29
10:29:17 +02'00'

9. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Usluga pružena s moje strane obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o procjeni nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će imovina Sudskog vještaka.

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



Procjenitelj:

Mr.sc. Martina Cesar-Kelemen, d.i.g.

**Martina Cesar
Kelemen**

Digitalno potpisao:
Martina Cesar Kelemen
Datum: 2022.04.29
10:29:36 +02'00'

10. IMENOVANJE

Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-97/2021-4
Varaždin, 19. veljače 2021.

Na temelju čl. 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) 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

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građevinarstva iz Varaždina, Dobriše Cesarića 24, OIB: 84494335294, koja je ranije imenovana stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-143/2017-4 od 15. ožujka 2017. za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 16. ožujka 2021.

Obrazloženje

Martina Cesar-Kelemen, dipl. ing. građevinarstva podnijela je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljske struke i za procjenu nekretnina, uz koji je priložila svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak, popis predmeta u kojima je obavljeno vještačenje u proteklom razdoblju, potvrdu o zaposlenju, uvjerenje o radnoj i zdravstvenoj sposobnosti, potvrdu o stručnom usavršavanju te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja).

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.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 36. Uredbe o Tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), 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

