

Naš broj: 2023-07

Vaš broj: usmena narudžba

PROCJEBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

za potrebe naručitelja

Nekretnina: **Zemljište na k.č. 475 k.o. Beletinec**

Naručitelj: Tomislav Zrinski
Vladimira Nazora 42, Gornje Ladanje, 42207 Vinica
OIB 10707050114



Izradio:



Mihael Cahun, mag.ing.aedif.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivanec, 14.04.2023.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednice suda
Broj: 4 Su-114/2019-5
Varaždin, 23. travnja 2019.

Na temelju članka 126. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16. – Uredba i 67/18.) i članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14., 123/15. i 29/16. – Ispravak), predsjednica Županijskog suda u Varaždinu, Snježana Hrupek-Šabijan, donosi

RJEŠENJE

Mihael Cahun, mag. ing. aedif., iz Ivanca, Ak. L. Šabana 22, koji je ranije imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj: 4 Su-137/2015-4 od 22. travnja 2015. za područje građevinarstva, te rješenjem broj: 4 Su-137/2015-10 od 9. studenog 2015. i za procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine.

Obrazloženje

Mihael Cahun, mag. ing. aedif., iz Ivanca, Ak. L. Šabana 2, podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložilo svu potrebnu dokumentaciju propisanu Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima (uvjerenje da se ne vodi postupak izdano od strane nadležnog suda, zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, te popis obavljenih vještačenja u prethodnom razdoblju).

Slijedom navedenoga, po utvrđenju da ne postoje zapreke iz članka 2. Pravilnika, predsjednica suda riješila je kao u izreci rješenja.

Propisana sudska pristojba Tar. br. 40. a. st. 2. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o sudskim pristojbama ("Narodne novine" br. 118/18.), 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 RH.

Dostaviti:

1. Mihael Cahun, Ivanec, Ak. L. Šabana 22
2. Ministarstvu pravosuđa RH
3. Općinskim sudovima 1 - 3
4. Poreznoj upravi Ivanec
5. u spis



Predsjednica suda
Snježana Hrupek-Šabijan

STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio neovisni, ovlaštenu procjenitelj koji ima iskustvo u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina i posjeduje dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina za izradu kvalitetne procjene.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno, kao niti pravna osoba potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili bilo kakve slične interese u predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane za iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

SAŽETAK ELABORATA O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE		5
<hr/>		
A.	UVOD	6
<hr/>		
1.	ZADATAK	6
2.	PREDMET PROCJENE	6
3.	METODOLOGIJA	6
4.	NAMJENA ZEMLJIŠTA	8
5.	DATUM PROCJENE I DATUM KAKVOĆE	9
6.	VLASNIŠTVO NEKRETNINE	9
B.	LOKACIJA	10
<hr/>		
1.	MAKROLOKACIJA	10
2.	MIKROLOKACIJA	10
C.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU	11
<hr/>		
D.	PROCJENA	12
<hr/>		
1.	DAN KAKVOĆE	12
2.	STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA	12
3.	GEOMETRIJSKI PODACI	12
4.	IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE	13
	<i>ISKAZ PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA</i>	15
	<i>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</i>	15
	<i>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</i>	16
	<i>ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)</i>	16
	IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	17
	<i>ISKAZ PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA</i>	19
	<i>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</i>	19
	<i>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</i>	20
	<i>ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)</i>	20
	IZRAČUN UKUPNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA	21
E.	MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	22
<hr/>		
Prilog 1	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	23
Prilog 2	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	25

SAŽETAK ELABORATA O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ: Tomislav Zrinski
Vladimira Nazora 42, Gornje Ladanje, 42207 Vinica
OIB 10707050114

NEKRETNINA: Zemljište na k.č. 475 k.o. Beletinec

Z.K. PODACI:	Katastarska općina	ZK uložak	ZK čestica
	Beletinec	1068	475

SVRHA IZRADE PROCJENE: za potrebe naručitelja

NETTO KORISNA POVRŠINA: 1.552,00 m²

TRŽIŠNA VRIJEDNOST: 3.300,00 €

TRŽIŠNA VRIJEDNOST (po m²): 2,13 € (prosjeak)

LOKACIJA: Beletinec, Općina Sveti Ilija

VLASNIŠTVO: **udio vlasnik**

- 1/3 Tomašinjak Josip, OIB: 09954564723
Kratka ulica 5, Beletinec
- 1/3 Tomašinjak Josip, OIB: 09954564723 (zabilježba rješenja Centra za socijalnu skrb)
Kratka ulica 5, Beletinec
- 1/3 Općina Sveti Ilija, OIB: 10443118219
Trg Josipa Godrijana 2, Sveti Ilija

POREZNI ASPEKT: Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom

IDENTIFIKACIJA: Pregledom na licu mjesta izvršio sam identifikaciju, te potvrđujem da je nekretnina u naravi u skladu s izvatkom iz Zemljišne knjige koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

LEGALITET: U zemljišnim knjigama i katastru upisana je k.č. 475 k.o. Beletinec, ukupne površine 1.552,00 m². Na zemljištu se nalazi vinogradarska kuća površine 22 m² za koju je u zemljišnoknjižnom izvтку navedeno da nije priložena uporabna dozvola. Temeljem toga nije moguće utvrditi legalitet vinogradarske kuće. Na osnovu činjenica da nije dostavljen akt temeljem kojeg je građevina izgrađena, provjerom prostorno-planske dokumentacije je ustanovljeno da građevinu nije moguće legalizirati jer se nalazi izvan građevinske linije uz samu prometnicu te građevina dotrajala i u vrlo lošem stanju ista se **neće uzeti u obzir** prilikom izrade ove procjene.

DATUM VREDNOVANJA: 14.04.2023.

DATUM KAKVOĆE: 14.04.2023.

PROCJENITELJ: **Mihael Cahun**, mag.ing.aedif. - stalni sudski vještak temeljem Rješenja Županijskog suda u Varaždinu, broj 4 Su-114/2019-5



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: Tomislav Zrinski
Vladimira Nazora 42, Gornje Ladanje, 42207 Vinica

Nekretnina: Zemljište na k.č. 475 k.o. Beletinec

Pozvan sam da u svojstvu građevinskog vještaka u predmetu procjene vrijednosti nekretnina naručitelja, iznesem svoj nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine. Pregledao sam predočenu mi dokumentaciju, te uzeo sve dostupne mjere i potrebne podatke. Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su mi dostavljeni od strane naručitelja.

2. PREDMET PROCJENE

Predmet ove procjene je nekretnina:

Zemljište na k.č.475 k.o. Beletinec koje se dijelom nalazi u građevinskoj zoni namijenjenoj za izgradnju objekata za povremeno stanovanje, a dijelom je poljoprivredno zemljište.

Na zemljištu se nalazi vinogradarska kuća površine 22 m² u zapuštenom stanju koja je upisana u katastru i u zemljišnoknjižnom izvratku. U zemljišnoknjižnom izvratku navedeno je da za spomenutu vinogradarsku kuću nije priložena uporabna dozvola, njezin legalitet nije moguće utvrditi i **ona nije predmet ove procjene**. Po slobodnoj procjeni predmetnog vještaka, trošak legalizacije predmetne građevine bio bi veći od trenutno vrijednosti objekta.

3. METODOLOGIJA

Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene, između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga, gdje obje strane djeluju sa znanjem, u svom najboljem interesu i bez prisile.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđuju se prema cjelini okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene zemljišne čestice na dan procjene vrijednosti kod uobičajnog poslovnog kretanja ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala i urbanistički razvoj na lokaciji .

Ovaj elaborat izrađen je **POREDBENOM metodom**, prema članku 24. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. broj 78/15), koja je 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.

Na temelju analize podataka prikupljenih pregledom dostupne dokumentacije, pregledom na licu mjesta, te provedenih izmjera, ocjene stanja i ostalih činjenica utvrđenih na licu mjesta, a uz primjenu postavki nauke o procjeni nekretnina i stručnog znanja potpisanog vještaka, autora procjene, izrađen je procjenbeni elaborat, kojim se procjenjuje vrijednost nekretnina. Prilikom izrade procjenbenog elaborata, koristiti će se odredbe i smjernice slijedećih zakona, propisa i odluka, te navedena literatura:

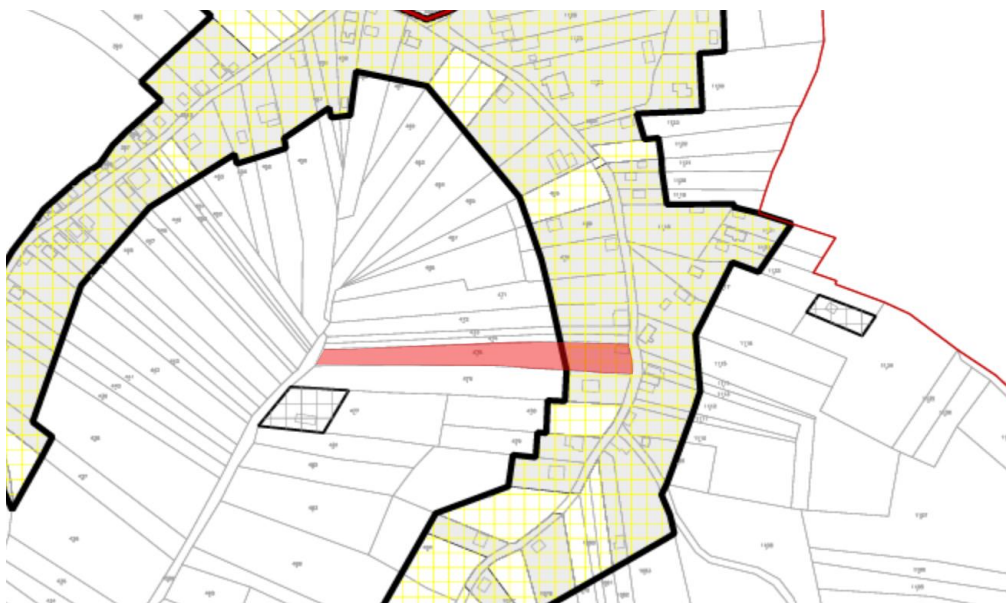
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (N.N. broj 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)
- Zakon o zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)
- Prostornim planom uređenja Općine sveti Ilija, 2. Izmjene i dopune ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 86/2018.)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- Bilteni HNB-a
- Burza nekretnina – Barometar cijena nekretnina
- Baza podataka – eNekretnine - Ministarstva graditeljstva - kupoprodaje preuzete od PU
- Baza podataka predmetnog sudskog procjenitelja

4. NAMJENA ZEMLJIŠTA

Namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine sveti Ilija, 2. Izmjene i dopune ("Službeni vjesnik Varaždinske županije", br. 86/2018.)



REZERVIRANE NAMJENE

izgrađeno / neizgrađeno / neizgrađeno
uređeno uređeno neuređeno

	Mješovita namjena
	PRETEŽITO STAMBENA
	REZERVAT PRETEŽITO STAMBENE NAMJENE (mogućnosti i uvjete izgradnje definira nadležno tijelo)
	POVREMENO STANOVANJE
	REZERVAT POVREMENOG STANOVANJA (mogućnosti i uvjete izgradnje definira nadležno tijelo)

Prema prostornom planu uređenja Općine sveti Ilija, dio zemljišta koji se nalazi uz prometnicu površine 470 m² nalazi se u građevinskoj zoni namijenjenoj za izgradnju građevina za povremeno stanovanja, dok je preostali dio zemljišta poljoprivredno zemljište.

5. DATUM PROCJENE I DATUM KAKVOĆE

Datum procjene: 14.04.2023.

Datum kakvoće: 14.04.2023.

6. VLASNIŠTVO NEKRETNINE

Utvrđivanje vlasništva odnosno prava posjeda nad predmetnim nekretninama nije predmet ovog elaborata. Procjena se temelji na uvidu u dokumentaciju dostavljenu od strane naručitelja.

Podaci o vlasništvu dokumentirani su neslužbenom kopijom izvotka iz Zemljišne knjige Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda Varaždin na dan 04.04.2023. koja se nalazi u Prilogu 1 elaborata.

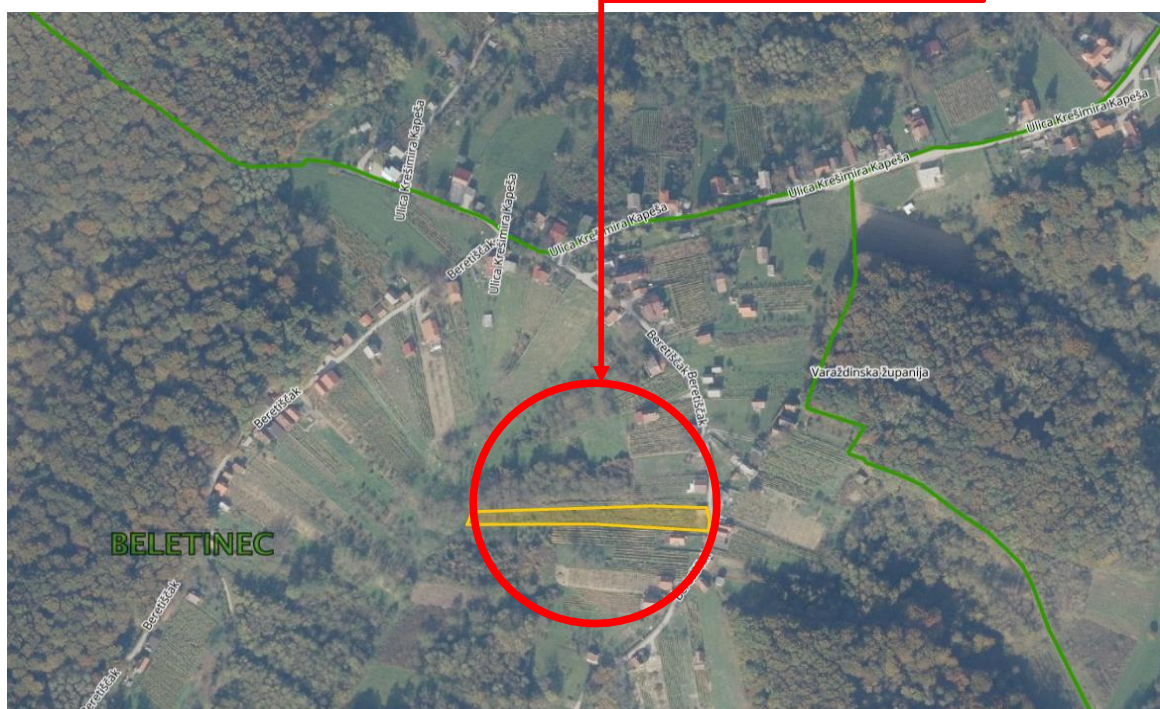
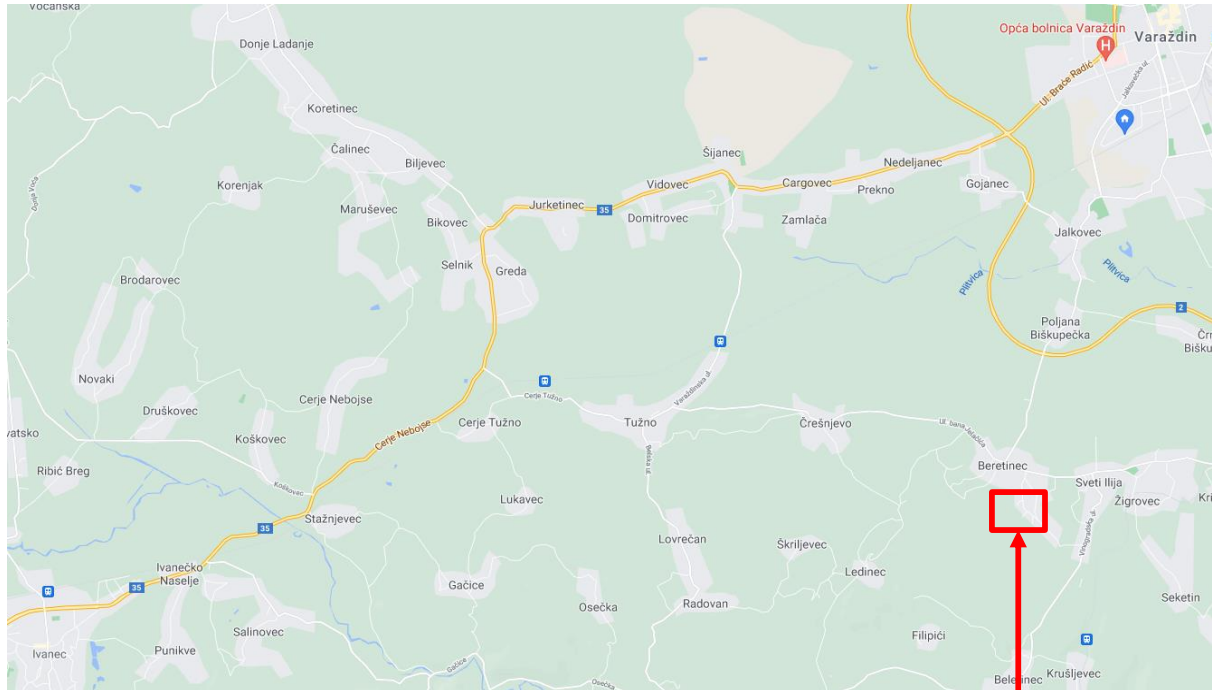
Prema dostupnoj priloženoj dokumentaciji, vlasnik predmetne nekretnine je:

<i>Udio</i>	<i>Vlasnik</i>
1/3	<i>Tomašinjak Josip, OIB: 09954564723 Kratka ulica 5, Beletinec</i>
1/3	<i>Tomašinjak Josip, OIB: 09954564723 (zabilježba rješenja Centra za socijalnu skrb) Kratka ulica 5, Beletinec</i>
1/3	<i>Općina Sveti Ilija, OIB: 10443118219 Trg Josipa Godrijana 2, Sveti Ilija</i>

B. LOKACIJA

1. MAKROLOKACIJA

Republika Hrvatska je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Na zapadu graniči sa Republikom Slovenijom, na sjeveru sa Mađarskom, a na istoku i jugu sa Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom, dok s Italijom ima morsku granicu. Po svojem političkom ustroju, Republika Hrvatska je parlamentarna demokracija i članica je Europske Unije, a također je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, te Organizacije Sjevernoatlantskog ugovora.



2. MIKROLOKACIJA

Procjenjivane nekretnine nalazi se u blizini naselja Beletinec i naselja Beretince, uz lokalnu prometnicu u području namijenjenom za izgradnju objekata za povremeno stanovanje.

C. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Gospodarski i demografski prikaz

Država	Hrvatska
Površina	56.542 km ²
Oblik vladanja	Republika
Populacija	3,89 mil. stanovnika
Glavni grad/stanovništvo	Zagreb/802.338
Poslovni jezik	hrvatski
Ekonomski rast	BDP +6,3%
Inflacija	+10,7%
Stopa nezaposlenosti	6,9%
Valuta	euro (100 centi)
Naselje	Beletinec
Broj stanovnika	868
Prometna povezanost	dobra cestovna povezanost, blizina željeznice

Gospodarsko stanje RH

Revidirane projekcije HNB o rastu hrvatskog gospodarstva u 2022. godini povećale su očekivanu stopu rasta na 6,3% sa prijašnjih 5,5%. Inflacija se i dalje zadržava na visokim razinama od oko 10,7%. Zbog borbe sa inflacijom središnje banke su podizale referentne kamtne stope, te se očekuje polagani rast kamata na kredite i usporavanje kreditne aktivnosti banaka.

Od 1.1.2023. godine Hrvatska je ušla u eurozonu i Schengenski prostor što će prema očekivanjima imati pozitivan utjecaj na hrvatsko gospodarstvo, a posebice na turizam. Rast cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj nastavio se i u 2022. godini, a to se naročito osjetilo u važnijim turističkim područjima i u gradu Zagrebu. U narednom periodu očekuje se lagano usporavanje inflacije i usporavanje rasta cijena nekretnina.

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje dostupne statističke podatke o kretanjima na tržištu 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 8/2022

243,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,94%

Promjena u odnosu na godinu dana

11,69%

U odnosu na početak godine

9,61%

Predmetna nekretnina nalazi se na području prosječno aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju, po tržišnim cijenama.

D. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 14.04.2023., te je uzet taj datum za dan kakvoće za izračun tržišne cijene nekretnine.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Procjenivana nekretnina je zemljište na k.č. broj 475 k.o. Beletinec ukupne površine 1552 m². Dio zemljišta uz prometnicu u površini 470 m² nalazi se u građevinskoj zoni namijenjenoj za izgradnju objekata povremenog stanovanja. Dio čestice izvan građevinskog područja je poljoprivredno zemljište.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Proračun geometrijskih podataka proveden je na temelju dostupne tehničke dokumentacije i kontrolnih izmjera provedenih na licu mjesta, te temeljem PRAVILNIKA O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PREDMET PROCJENE

Zemljište na k.č. 475 k.o. Beletinec

REKAPITULACIJA POVRŠINA	Površina u m ²
Dio č.k.br. 475 k.o. Beletinec izvan građevinske zone - poljoprivredno zemljište	1.082,00
Dio č.k.br. 475 k.o. Beletinec u građevinskoj zoni	470,00
UKUPNO ZEMLJIŠTE	1.552,00

4. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

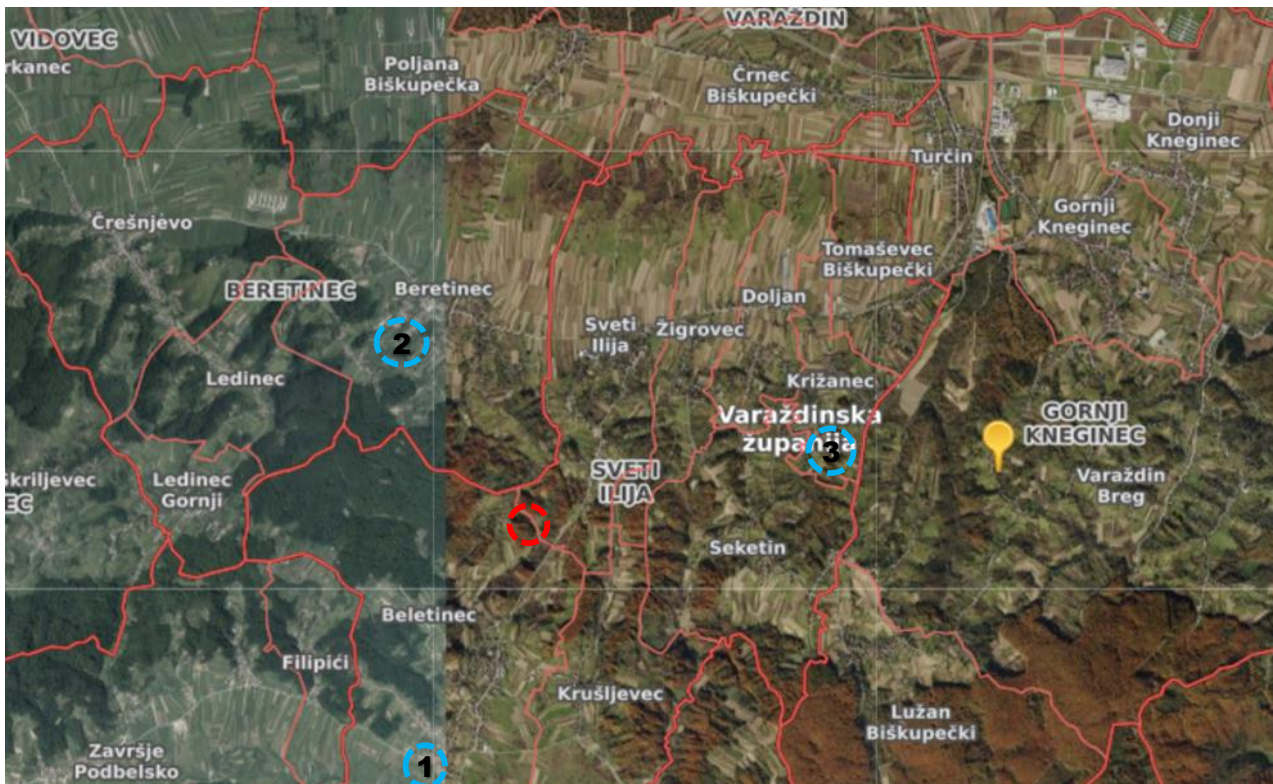
Pri određivanju vrijednosti zemljišta vodilo se računa o:

- namjena zemljišta definirana je Prostornim planom uređenja Općine sveti Ilija
- zemljište se dijelom nalazi u građevinskom području, namjena je izgradnja objekata za povremeno stanovanje, dok je drugi dio zemljišta poljoprivredno zemljište
- u blizini lokacije je komunalna infrastruktura (voda, struja)
- ima pristup na javnu površinu
- konfiguracija je djelomično povoljna, u blagom padu, obraskla travom i niskim raslinjem
- lokacija je prosječna
- oblik zemljišta je povoljan



IZRAČUN VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja. Prosječna tržišna vrijednost sličnih nekretnina - poljoprivrednih zemljišta izračunata je na temelju usporedbe realizirane kupoprodajne transakcije 3 nekretnine. Dostupni podaci (prikupljeni pomoću informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine) su kupopodajna cijena i površina usporedive nekretnine - poljoprivrednog zemljišta.

Za potrebe ove procjene odabrane su tri transakcije usporedivim nekretninama - poljoprivrednim zemljištima. Lokacija procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina prikazana je na slici ispod.



IZVOD IZ REGISTRA E-NEKRETNINE ZA PREDMETNU LOKACIJU

-  lokacija nekretnine koja je predmet procjene
-  lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA BR. 1

Usporedna nekretnina br. 1 je poljoprivredno zemljište usporedivih karakteristika kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena 06.04.2021. godine po cijeni od 4.000,00 kn, odnosno 528,72 € za 503,53 m² zemljišta. Procjenjivana nekretnina je prema položaju i ostalim karakteristikama usporediva sa usporednom nekretninom.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1531644
Datum pregleda	10.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4597630
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.11.2021
Površina u prometu	503,53
Vrijednost nekretnine (KN)	4.000,00
Datum ugovora	06.04.2021

TRANSAKCIJA BR. 2

Usporedna nekretnina br. 2 je poljoprivredno zemljište usporedivih karakteristika kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena 10.02.2020. godine po cijeni od 9.500,00 kn, odnosno 1.274,87 € za 1.317,00 m² zemljišta. Procjenjivana nekretnina je prema položaju i ostalim karakteristikama usporediva sa usporednom nekretninom.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1663198
Datum pregleda	10.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4251759
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	12.05.2022
Površina u prometu	1.317,00
Vrijednost nekretnine (KN)	9.500,00
Datum ugovora	10.02.2020

TRANSAKCIJA BR. 3

Usporedna nekretnina br. 3 je poljoprivredno zemljište usporedivih karakteristika kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena 07.04.2021. godine po cijeni od 8.500,00 kn, odnosno 1.124,19 € za 1.355,94 m² zemljišta. Procjenjivana nekretnina je prema položaju i ostalim karakteristikama usporediva sa usporednom nekretninom.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1589589
Datum pregleda	10.4.2023.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4657656
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.02.2022
Površina u prometu	1.355,94
Vrijednost nekretnine (KN)	8.500,00
Datum ugovora	07.04.2021

ISKAZ PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA

PROCJENJIVANA		USPOREDNA 1	USPOREDNA 2	USPOREDNA 3
Datum prodaje / ponude		06.04.21.	10.02.20.	07.04.21.
ZK	k.č. 475 k.o. Beletinec, poljoprivredno zemljište	k.č. 110/1 k.o. Beletinec	k.č. 1173/3 k.o. Beretinec	k.č. 1475/3 k.o. Ilija
ID nekretnine (PU)		4597630	4251759	4657656
Izvor podataka o cijeni		Enekretnine	Enekretnine	Enekretnine
Kupoprodajna cijena (€)		528,72	1.274,87	1.124,19
Površina (m ²)	1.082,00	503,53	1.317,00	1.355,94
Cijena (€/m ²)		1,05	0,97	0,83

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih s web stranice Državnog zavoda za statistiku (<https://www.dzs.hr>).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Vrijeme transakcije / procjene	2Q2023	2Q2021	1Q2020	2Q2021
DZS - indeks cijena nekretnina	146,19	122,17	109,31	122,17
Korigirana vrijednost (kn/m ²)		1,26	1,29	0,99

PROCJENA

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje izvršiti će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)		0,00%	0,00%	0,00%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)		0,00%	0,00%	0,00%
Veličina (m ²)	1.082,00	503,53	1.317,00	1.355,94
(-20% do +20%)		0,00%	0,00%	0,00%
Namjena	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište	poljoprivredno zemljište
(-20% do +20%)		0,00%	0,00%	0,00%
ukupna korekcija		0,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost (€/m ²)		1,26	1,29	0,99

Prosječna cijena (€/m²): **1,18**

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)

Neuobičajne okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA DOBIVENIH REZULTATA			
Apsolutno odstupanje od prosjeka:	0,08	0,11	-0,19
Relativno odstupanje od prosjeka:	1,75%	2,62%	-4,30%
Prosjek	1,18		
Standardna devijacija	0,13		
Dvostruka standardna devijacija	0,27		
Standardno odstupanje - Pravilo 2-sigma:	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Pojedinačno odstupanje od medijana:	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prometna vrijednost za 1,00 m² poljoprivrednog zemljišta, na osnovu provedene analize i primjenom poredbene metode, iznosi 1,18 €/m².

Vrijednost

poljoprivrednog

zemljišta: **1.082,00 m²** x **1,18 €/m²** = **1.276,76 €**

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Generalno gledano potražnja za nekretninama je bolja nego prethodnih godina.

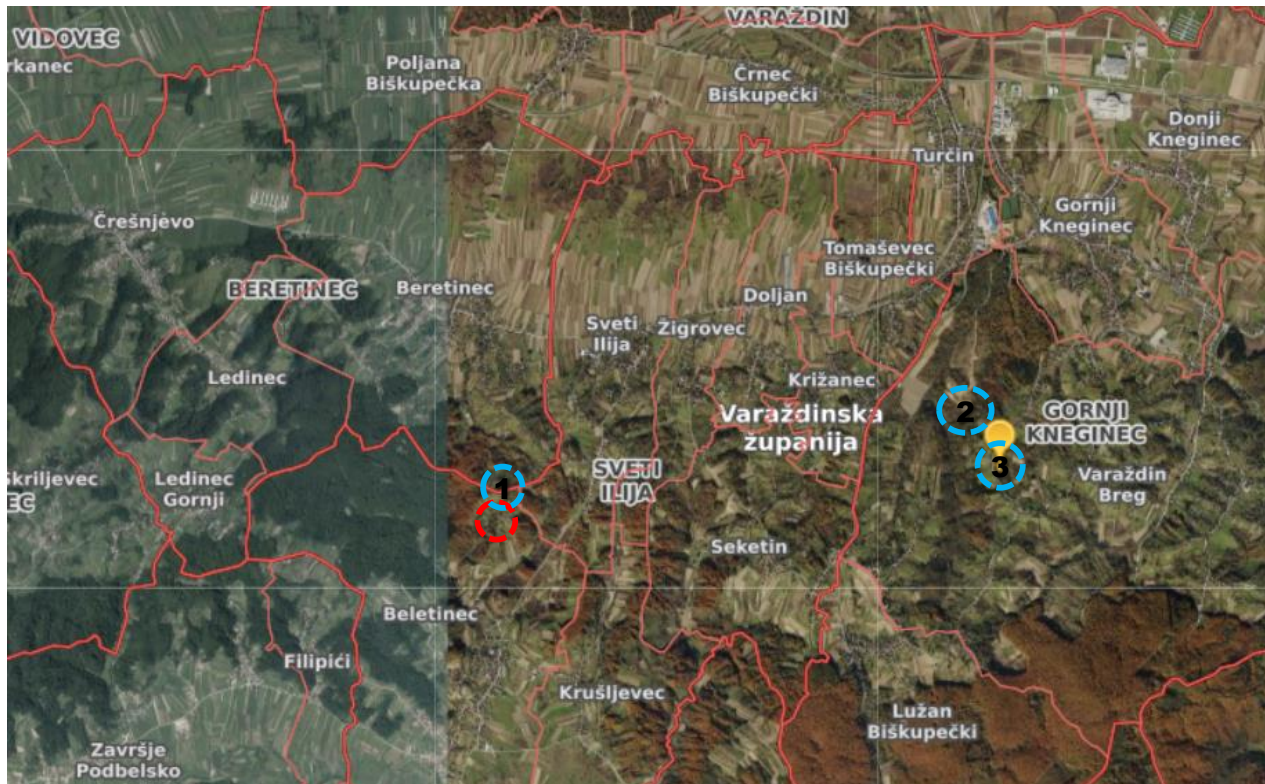
Očekivana utrživost nekretnine (EVS): **dobra**

IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA U GRAĐEVINSKOJ ZONI ZA POVREMENO STANOVANJE

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Prosječna tržišna vrijednost sličnih nekretnina - građevinskih zemljišta izračunata je na temelju usporedbe relizirane kupoprodajne transakcije 3 nekretnine. Dostupni podaci (prikupljeni pomoću informacijskog sustava tržišta nekretnina – eNekretnine) su kupopodajna cijena i površina usporedive nekretnine - građevinskog zemljišta.

Za potrebe ove procjene odabrane su tri transakcije usporedivim nekretninama - građevinskim zemljištima. Lokacija procjenjivane nekretnine i usporednih nekretnina prikazana je na slici ispod.



IZVOD IZ REGISTRA E-NEKRETNINE ZA PREDMETNU LOKACIJU



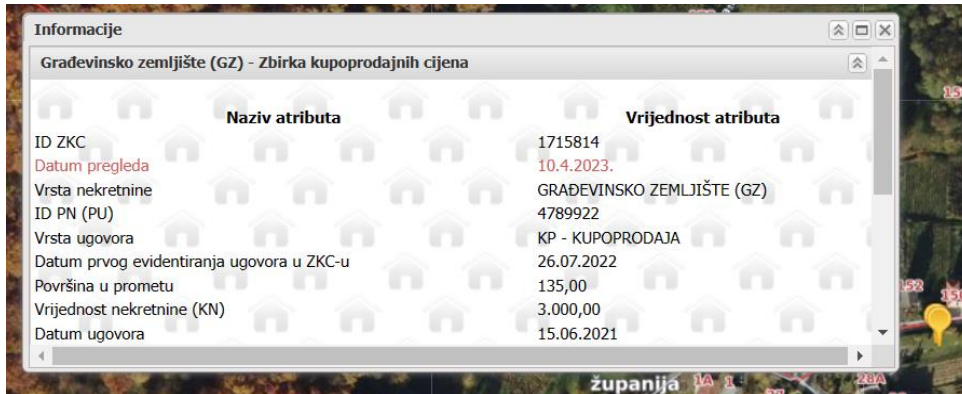
lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA BR. 1

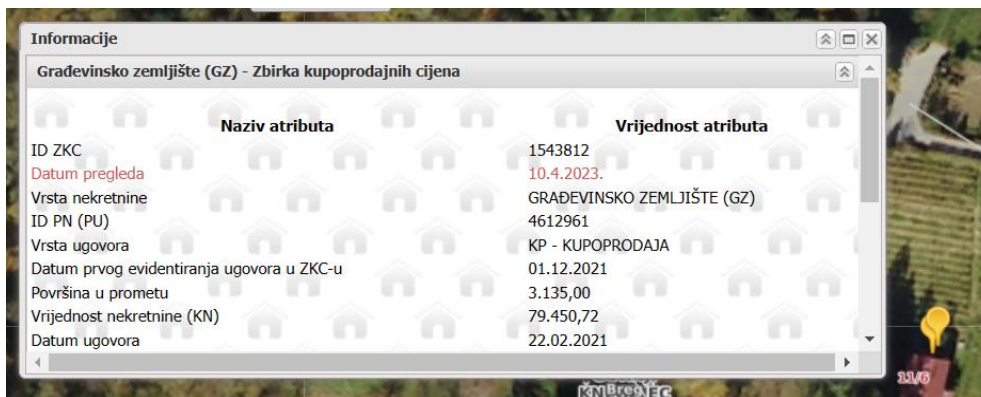
Usporedna nekretnina br. 1 je zemljište u građevinskoj zoni usporedivih karakteristika kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena 15.06.2021. godine po cijeni od 3.000,00 kn, odnosno 400,54 € za 135,00 m² zemljišta. Procjenjivana nekretnina je veća od usporedne nekretnine i to je valorizirano kroz interkvalitativno izjednačenje, dok je po ostalim karakteristikama usporediva sa usporednom nekretninom.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1715814
Datum pregleda	10.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4789922
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2022
Površina u prometu	135,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.000,00
Datum ugovora	15.06.2021

TRANSAKCIJA BR. 2

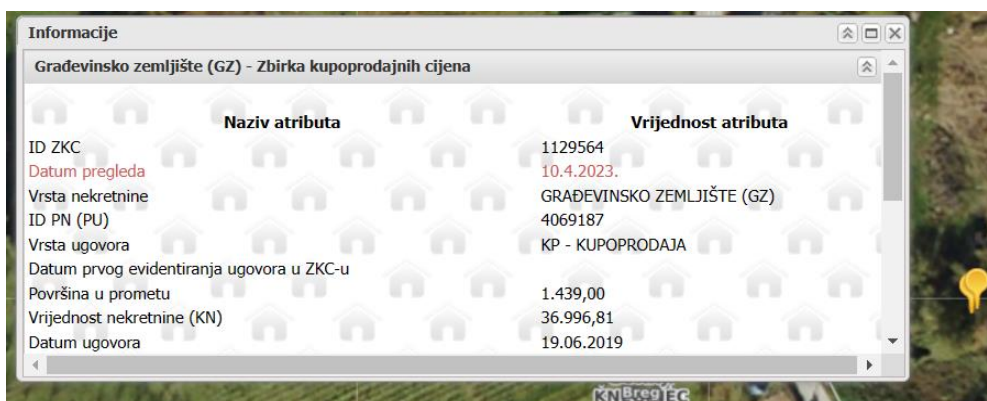
Usporedna nekretnina br. 2 je zemljište u građevinskoj zoni usporedivih karakteristika kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena 22.02.2021. godine po cijeni od 79.450,72 kn, odnosno 10.500,00 € za 3.135,00 m² zemljišta.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1543812
Datum pregleda	10.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4612961
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.12.2021
Površina u prometu	3.135,00
Vrijednost nekretnine (KN)	79.450,72
Datum ugovora	22.02.2021

TRANSAKCIJA BR. 3

Usporedna nekretnina br. 3 je zemljište u građevinskoj zoni usporedivih karakteristika kao i procjenjivana nekretnina. Kupoprodaja je obavljena 19.06.2019. godine po cijeni od 39.996,81 kn, odnosno 5.000,00 € za 1.439,00 m² zemljišta.




Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1129564
Datum pregleda	10.4.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4069187
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.439,00
Vrijednost nekretnine (KN)	36.996,81
Datum ugovora	19.06.2019

ISKAZ PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA

PROCJENJIVANA		USPOREDNA 1	USPOREDNA 2	USPOREDNA 3
Datum prodaje / ponude		15.06.21.	22.02.21.	19.06.19.
ZK	k.č. 475 k.o. Beletinec, građevinsko zemljište	č.k. 590/1 k.o. Beletinec	k.č. 414/1 k.o. Varaždin Breg	k.č. 499/5 k.o. Varaždin Breg
ID nekretnine (PU)		4789922	4612961	4069187
Izvor podataka o cijeni		Enekretnine	Enekretnine	Enekretnine
Kupoprodajna cijena (€)		400,54	10.500,00	5.000,00
Površina (m ²)	470,00	135,00	3.135,00	1.439,00
Cijena (€/m ²)		2,97	3,35	3,47

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksnih nizova za nekretnine preuzetih s web stranice Državnog zavoda za statistiku (<https://www.dzs.hr>).

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES ¹⁾							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
Vrijeme transakcije / procjene	2Q2023	2Q2021	1Q2021	2Q2019
DZS - indeks cijena nekretnina	146,19	122,17	115,71	102,24
Korigirana vrijednost (kn/m ²)		3,55	4,23	4,97

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje izvršiti će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
Lokacija-kategorija	dobra	dobra	dobra	dobra
(-20% do +20%)		0,00%	0,00%	0,00%
Korekcija izvora podataka	nalog	realizirano	realizirano	realizirano
(-15% do 0%)		0,00%	0,00%	0,00%
Veličina (m²)	470,00	135,00	3.135,00	1.439,00
(-20% do +20%)		10,00%	0,00%	0,00%
Namjena	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište	građevinsko zemljište
(-20% do +20%)		0,00%	0,00%	0,00%
ukupna korekcija		10,00%	0,00%	0,00%
Ukupna korigirana vrijednost (€/m²)		3,91	4,23	4,97

Prosječna cijena (€/m²): **4,37**

ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI (čl. 4 Pravilnika)

Neuobičajne okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA DOBIVENIH REZULTATA			
Apsolutno odstupanje od prosjeka:	-0,46	-0,14	0,60
Relativno odstupanje od prosjeka:	-10,63%	-3,17%	13,69%
Prosjek	4,37		
Standardna devijacija	0,44		
Dvostruka standardna devijacija	0,89		
Standardno odstupanje - Pravilo 2-sigma:	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Pojedinačno odstupanje od medijana:	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

Prometna vrijednost za 1,00 m² građevinskog zemljišta, na osnovu provedene analize i primjenom poredbene metode, iznosi 4,37 €/m².

Vrijednost

građevinskog

zemljišta: **470,00 m²** x **4,37 €/m²** = **2.053,90 €**

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

Generalno gledano potražnja za nekretninama je bolja nego prethodnih godina.

Očekivana utrživost nekretnine (EVS): **dobra**

PROCJENA

IZRAČUN UKUPNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Vrijednost zemljišta na k.č. 475 k.o. Beletinec

ZEMLIŠTE	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
Dio č.k.br. 475 k.o. Beletinec izvan građevinske zone - poljoprivredno zemljište	1.276,76 €
Dio č.k.br. 475 k.o. Beletinec u građevinskoj zoni	2.053,90 €
UKUPNO ZEMLJIŠTE	3.330,66 €

Zaokruženo PV = 3.300,00 €

E. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Mišljenja sam, na temelju navedenih podataka i parametara, uz primjenu opisane metodologije, uzevši u obzir lokaciju nekretnina, da ukupna sadašnja tržišna vrijednost za opisanu nekretninu Zemljište na k.č. 475 k.o. Beletinec na adresi Beletinec, Općina Sveti Ilija iznosi:

3.300,00 EUR

slovima: tritisućetristoeura

Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnina

Navedeni nalaz i mišljenje - procjenu izradio sam potpuno samostalno, po svojem najboljem stručnom znanju i uvjerenju, pa predlažem da se moje mišljenje prihvati.

Rješenjem Županijskog suda u Varaždinu,
broj 4 Su-114/2019-5 postavljen za stalnog
sudskog vještaka.

Ivanec, 14.04.2023.

za IPC inženjering d.o.o. Ivanec
Mihael Cahun, mag.ing.aedif.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Varaždinu
 ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VARAŽDIN
 Stanje na dan: 04.04.2023. 15:41

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 1068

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: POČETNO
 STANJE
 Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	PPR
1.	475	4-4	BERETIŠČAK DVORIŠTE VOČNJAK VINOGRAD VINOGRADARSKA KUĆA, BELETINEC, BERETIŠČAK 47	1552 114 672 744 22	
			UKUPNO:	1552	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>Temeljem Zapisnika br. Z-9692/2019/1068 upisuje se:</p> <p>Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za</p> <p>1.1 evidentiranje građevine:</p> <p>VINOGRADARSKA KUĆA, BELETINEC, BERETIŠČAK 47 površine 22 m2 sagr. na čkbr. 475 (ranije čkbr.559/1) u katastru nije priložena uporabna dozvola.</p>	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	<p>1. Suvlasnički dio: 1/3 TOMAŠINJAK JOSIP, OIB: 09954564723, BELETINEC, KRATKA ULICA 5</p>	
	<p>2. Suvlasnički dio: 1/3 TOMAŠINJAK JOSIP, OIB: 09954564723, BELETINEC, KRATKA ULICA 5</p> <p>2.1 Temeljem zapisnika broj Z-9692/2019/1068 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 12.04.2019.g. pod brojem Z-5423/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, SKRBNIŠTVO, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB VARAŽDIN BROJ KLASA: UP/I-552-02/19-05/1, URBROJ: 2186-80-10/26-19-5 17.01.2019, uz obavljanje dužnosti skrbnika Gabrijele Čavlek, socijalne radnice zaposlene u Centru za socijalnu skrb Varaždin.</p>	
	<p>3. Suvlasnički dio: 1/3 OPĆINA SVETI ILIJA, OIB: 10443118219, SVETI ILIJA, TRG JOSIPA GODRIJANA 2</p>	

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 331031, BELETINEC

Broj ZK uložka: 1068

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-9692/2019/1068 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 02.02.2018.g. pod brojem Z-1758/2018</p> <p>ZABILJEŽBA, TRAŽBINA SOCIJALNE POMOĆI, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB VARAŽDIN KLASA: UP/I-551-04717-02/94, URBROJ: 2186-80-10/16-17-5 SUKLADNO ČL. 249 ZAKONA O SOCIJALNOJ SKRBI 30.11.2017, za korist Republike Hrvatske, OIB: 15351583880.</p>		
2. Na suvlasnički dio: 1 (1/3)			
2.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-9692/2019/1065 prenosi se slijedeći upis: Z</p> <p>aprimljeno 02.02.2018.g. pod brojem Z-9345/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, TRAŽBINA SOCIJALNE POMOĆI, PRAVOMOĆNO RJEŠENJE CENTRA ZA SOCIJALNU SKRB VARAŽDIN KLASA: UP/I-551-04/19-02/64, URBROJ: 2186-80-10/28-19-04 04.04.2019., za korist Republike Hrvatske, OIB: 15351583880.</p>		
1. Na suvlasnički dio: 3 (1/3)			
1.1	<p>Temeljem zapisnika broj Z-9692/2019/1068 prenosi se slijedeći upis:</p> <p>Zaprimljeno 20.02.2019.g. pod brojem Z-2428/2019</p> <p>ZABILJEŽBA, TRAŽBINA SOCIJALNE POMOĆI, pravomoćno Rješenje Centra za socijalnu skrb Varaždin, Klasa:UP/I-551-06/18-01/397, Urbroj:2186-80-10/16-18-8 od 27.11.2018., sukladno čl. 249 Zakona o socijalnoj skrbi, za korist Republike Hrvatske, OIB: 15351583880.</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 04.04.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
VARAŽDIN

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. BELETINEC
k.č.br.: 475

Stanje na dan: 04.04.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

