

Procjenitelj:
Dražen Kozjak mag. ing. aedif.
stalni sudski vještak
za područje graditeljstva
i procjenu nekretnina

adresa: Vladimira Nazora 16, 48 000 Koprivnica
telefon: 048/621-151
e-mail: dk.procjena@gmail.com
mobitel: 091/521-4196

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



TV = 13.700,00 kn
1.821,00 €

Naručitelj: Općina Peteranec, Matije Gupca 13, Peteranec, OIB: 86225237319
Nekretnina: Zemljište (oronica)
Katastarska čestica / općina: kč.br. 2567/1, k.o. Sigetec, 314528
Lokacija: Komatnica
Elaborat broj: 085 /2022
Svrha procjene: potrebe naručitelja



U Koprivnici, 18. 06. 2022.

REKAPITULACIJA PROCJENE

Naručitelj: Općina Peteranec, Matije Gupca 13, Peteranec, OIB: 86225237319

Adresa nekretnine: Komatnica
Opis nekretnine: Zemljište (oranica)
ZK uložak broj: 512
Katastarska čestica / općina: kč.br. 2567/1, k.o. Sigetec, 314528
Površina zemljišta: 4.784 m² (1.330 čhv)
Datum vrednovanja: 18. 06. 2022.
Zadatak procjene: Određivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE na slobodnom tržištu nekretnina

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	=	13.700,00 kn
		1.820,63 €

SADRŽAJ

Pretpostavke i ograničenja
Izjava procjenitelja
Popis primjenjenih propisa
Literatura korištena kod procjene

1. OPĆI PODACI
Podaci o predmetu procjene
Podaci o očevidu
Podaci o nekretnini i njenoj zakonitosti
2. LOKACIJA
Položaj i prilaz
Regionalni položaj
Lokalni položaj
Zemljište
Planski status
Opremljenost (prometnice, infrastruktura)
Buka, zagađenje
Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta
3. TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Izbor metode procjenjivanja sa obrazloženjem
Poredbene nekretnine – opis
Ukupna tržišna vrijednost nekretnine



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2
Ured predsjednika suda
Broj: 4 Su-294/2020-5
Varaždin, 16. prosinca 2020.

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

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva iz Koprivnice, V. Nazora 16, OIB: 67073695152 koji je imenovan stalnim sudskim vještakom rješenjem broj 4 Su-511/2016-4 od 3. siječnja 2017., ispravljeno rješenjem broj 4 Su-511/2016-5 od 19. rujna 2018. za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina na području Županijskog suda u Varaždinu, na vrijeme od četiri (4) godine, a koje imenovanje teče od 4. siječnja 2021.

Obrazloženje

Dražen Kozjak, diplomirani inženjer građevinarstva podnio je ovome sudu zahtjev za ponovnim imenovanjem stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjenu nekretnina, uz koji je priložio 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, ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskih vještačenja, potvrdu o zaposlenju te potvrde o stručnom usavršavanju).

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

NAPOMENE O PRIKUPLJANJU I UPORABI DOKUMENTACIJE, IZJAVA PROCJENITELJA

Usluga pružena obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH. Djelovao sam kao neovisna stranka i naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni od strane naručitelja procjene. Sve datoteke, skice, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina. Ove podatke čuvati ću još najmanje pet godina.

Ova procjena nekretnine vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane vas ili trećih je nevažeće. Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije/ustanove koje trebaju biti upoznate. Po pravnoj obvezi smatram povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente, kao i moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka. Podaci kao i sama procjena ne smije se širiti, distribuirati ili kopirati bez pismenog odobrenja procjenitelja.

IZJAVA PROCJENITELJA:

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predočeni.
6. Procjena je načinjena u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

U procjenjenu vrijednost nisu uključeni troškovi i porezi kod kupoprodaje.

Za nelegalne objekte procjenitelj se izjašnjava o mogućnosti naknadne legalizacije ne prejudicirajući odluku upravnog tijela nadležnog za izdavanje akata o legalizaciji, gradnji ili uporabi nekretnine koja se donosi u upravnom postupku prema posebnom propisu, već istu mogućnost legalizacije procjenjuje isključivo temeljem vizualnog pregleda nekretnine i komentirajući prostorno-plansku dokumentaciju.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE:

1. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/15).
2. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).
3. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19).
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).
5. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96, 68/98, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 1453/12).
6. Zakon o postupanju sa nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19).
7. HRN EN ISO 9836/2011 (površine zgrada).
8. Normativi RH za građevinarstvo
9. Odluke jedinica lokalne i regionalne samouprave o donošenju prostorno-planske dokumentacije i visini komunalnog doprinosa
10. Uredba o visini komunalnog doprinosa (NN78/10, 76/11, 19/12, 151/13), Pravilnik o izračunavanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12).

1. OPĆI PODACI

PODACI O PREDMETU PROCJENE:

ADRESA NEKRETNINE: Komatnica
UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE: Općinski sud u Koprivnici
broj zk uložka: 512
broj katastarskih čestica: 2567/1
katastarska općina: k.o. Sigetec, 314528
površina zemljišta: 4.784 m²
UPIS U KATASTRU: istovjetan upisu u ZK

Datum procjene vrijednosti: 18. 06. 2022.
Dan procjene kvalitete: 18. 06. 2022.
Datum očevida: 07. 04. 2022.

OPSEG OBILASKA:

Obavljen je pregled nekretnine na licu mjesta uz prisustvo kununalnog redara Anite Petrin, u naravi je oranica zasijana kukuruzom.

DOKUMENTACIJA KORIŠTENJA NA OČEVIDU:

Kopija katastarskog plana.
Izvadak iz zemljišne knjige

2. LOKACIJA

POLOŽAJ I PRILAZ

Nekretnina se nalazi izvan građevinske zone, u naravi livada okružena poljoprivrednim zemljištem.

LOKALNI POLOŽAJ

VRSTA IZGRADNJE I KORIŠTENJA ZEMLJIŠTA U OKRUŽENJU PROCJENJIVANE NEKRETNINE

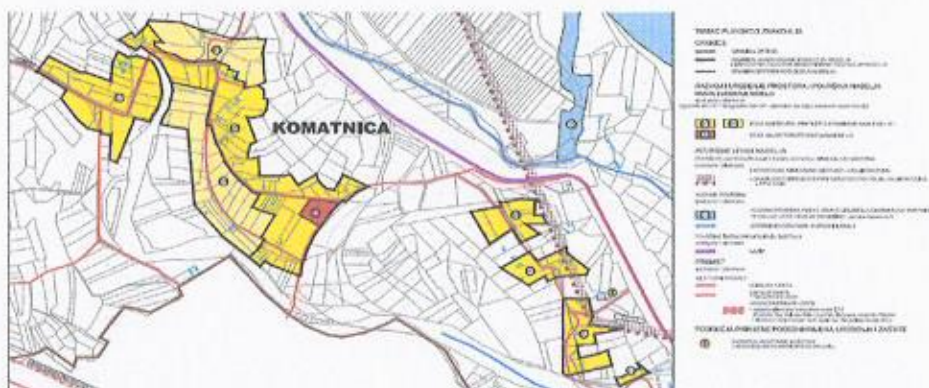
Objekti javne poslovne i namjene.

Situacija nekretnine na geoportalu:



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Nekretnina se nalazi izvan građevinskog područja naselja ("Službeni glasnik Koprivničko-križevačke županije" broj 8/06, 11/07, 4/13, 10/14, 15/19).



ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

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.

TROŠKOVNA METODA u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjene vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.

POREDBENA METODA je u prvome 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.

DOHODOVNA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina koje su najamne nekretnine, odnosno nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA

POREDBENA METODA primjenjena je u ovom slučaju izračuna tržišne vrijednosti jer se ista prema Zakonu koristi i za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Kod procjene ove nekretnine ćemo se služiti sa dostupnim podacima:

podaci iz evidencije e-nekretnina i drugim izvorima ovjerenih kupoprodajnih ugovora

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

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% te obiteljske kuće s udjelom od 19%.

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. Promatrano u odnosu na prosječnu razinu u prvom tromjesečju, indeks pouzdanja poslovnih subjekata bio je u travnju u građevinarstvu i industriji iznad prosječne razine u prva tri mjeseca ove godine, dok je u djelatnostima trgovine i usluga bio niži (Slika 9.).

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina. Među rizike za tržište nekretnina svakako treba uboriti i posljedice razornih potresa koji su se dogodili u 2020. godini te njihov dugoročni utjecaj na samo tržište, a koje je trenutno teško predvidjeti. Zasićeno 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 nekretninama.

POREDBENA METODA IZRAČUNA

Prodajne cijene sličnih nekretnina korištene su iz e-nekretnina i odloženih kupoprodajnih ugovora u zemljišnim knjigama. Za usporednu metodu se uzimaju kao poredbene nekretnine minimalno tri nekretnine sličnih obilježja prodane nedavno na užem području.

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine. Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj 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. Ovdje se napominje da se podaci o poredbenim nekretninama prikupljaju putem internet servisa (geoportal.dgu.hr, google.hr/maps). Navedene poredbene nekretnine su pregledane, nije moguća potvrda da dostupno stanje sa navedenih servisa odgovara stanju u trenutku izrade procjene i/ili stanju u trenutku kupoprodaje istih. Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka. Predmet ovog Procjemenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

KATEGORIJE ZEMLJIŠTA:

Člankom 10. Pravilnika određene su kategorije zemljišta obzirom na spremnost za gradnju, i to na sljedeći način:

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.

POREDBENA METODA PRORAČUNA

POREDBENA METODA primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100*					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	96,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,28	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37


Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1360240
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4286733
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.12.2020
Površina u prometu	10.879,92
Vrijednost nekretnine (KN)	20.000,00
Datum ugovora	27.11.2020

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
- Otpiranje

Status podataka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: KOMATNICA, SIGETEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P55 - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUMSKO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1306068
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4310235
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.09.2020
Površina u prometu	3.024,80
Vrijednost nekretnine (KN)	4.000,00
Datum ugovora	07.08.2020

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
- Otpiranje

Status podataka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: HLEBINE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P15 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO




Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1337865
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4359178
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	10.11.2020
Površina u prometu	5.424,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.900,00
Datum ugovora	01.10.2020

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
- Otpiranje

Status podataka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: KOMATNICA, SIGETEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P55 - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE



Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1034658
Datum pregleda	19.6.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3956427
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.906,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.800,00
Datum ugovora	04.02.2019

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
- Otpiranje

Status podataka: PREUZETO OD PU
Cijenovni blok: HLEBINE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka: P15 - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO



ZEMLJIŠTE

uspooredna nekretnina	Komatnica	Komatnica	Komatnica	Komatnica	Komatnica
katastarska općina	k.o. Sigetec	k.o. Sigetec	k.o. Sigetec	k.o. Sigetec	k.o. Sigetec
katastarska čestica	2346/35	4245/6	4245/3	2558/3	4245/32
e-nekretnine ID ZKC	1360249	1306068	1037115	1337865	1034658
cjenovni blok	KOMATNICA, SIGETEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	KOMATNICA, SIGETEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO I ŠUME	HLEBINE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 2	HLEBINE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO	HLEBINE - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO 2
prodajna cijena (kn)	20.000,00 kn	4.000,00 kn	11.000,00 kn	6.000,00 kn	15.800,00 kn
površina (m2)	10.879,00	3.024,00	4.420,00	5.424,00	4.906,00
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE					
jedinična cijena (kn/m2)	1,84	1,32	2,49	1,11	3,22
datum prodaje	27.11.2020	07.08.2020	22.01.2019	01.10.2020	04.02.2019
indeks prodaje A	119,45	113,35	100,59	119,45	100,59
indeks procjene B	122,62	122,62	122,62	122,62	122,62
HI cijena (kn) B/A	1,03	1,08	1,22	1,03	1,22
MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE					
služnost (pr. 2,3. Pravilnik)	ima/nema	ima/nema	ima/nema	ima/nema	ima/nema
prilagodba	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
zagađenje (pr. 7. Pravilnik)	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
prilagodba	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
buka (pr. 6. Pravilnik)	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
prilagodba	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
MEĐUVREMENSKI I MEĐUKVALITATIVNO IZJEDNAČENA PROSJEČNA VRIJEDNOST					
korrigirane vrijednosti (kn)	1,89	1,43	3,03	1,14	3,93
početna/korrigirana (<40%)	3%	8%	22%	3%	22%
prosjeak korrigiranih vrijednosti	= 2,85 kn/m2				
Članak 4. Pravilnika odstupanje od prosjeka manje od +/-30%					
odstupanje od prosjeka manje od +/-30%	0,97	-1,42	0,18	1,14	1,07
od prosjeka u postotku	34%	50%	6%	40%	38%
kvadrat odstupanja	0,93	2,02	0,03	1,29	1,15
suma	5,43				
standardno odstupanje	1,04	37%			
	nezadovoljava	nezadovoljava	zadovoljava	nezadovoljava	nezadovoljava
pravilo dva-sigma 2,08	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

$$TV = 2,85 \text{ kn/m}^2 \times 4.784,00 \text{ m}^2 = 13.650,28 \text{ kn}$$

$$\begin{aligned} \text{Posljedični gubici} &= 0,00 \text{ kn} \\ \text{Posljedični dobici} &= 0,00 \text{ kn} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Izračunata TV tržna vrijednost nekretnine} &= 13.650,28 \text{ kn} \\ &= 1.814,02 \text{ €} \end{aligned}$$

S obzirom na karakteristike procjenjivane nekretnine, njen položaj i razvojne mogućnosti, analize korištenja okolnih građevina, analize vrijednosnih odnosa na tržištu (općih i lokalnih),

odabrana je poredbena metoda procjene

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

POREDBENOM METODOM

na adresi: Komatnica

u zemljišne knjige upisana kao:

katastarska čestica broj: 2567/1

katastarska općina: k.o. Sigetec, 314528

opis: Zemljište (oranica)

iznosi na dan vrednovanja 18. 06. 2022.

TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINE za česticu = 13.700,00 kn

kč.br. 2567/1, k.o. Sigetec, 314528

1.820,63 €

Jc = **2,86 kn/m²** iznosi Jc zaokruženi na /100 kn i /100 eur
0,38 eur/m²

Korišten usporedni odnos 1,00 eur = 7,52486 kn srednji tečaj HNB na dan vrednovanja

Sukladno članaku 68. Pravilnika izvršeno je zaokruživanje iznosa, i to prema odredbi:

- vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotice,
- vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice,
- vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice

Procjenjena tržišna vrijednost nekretnina je vrijednost koju je trenutno moguće postići na slobodnom tržištu nekretnina, te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za izračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu) ukoliko dođe do prodaje nekretnine.

Fotografija

Kopija katastarskog plana na dan vrednovanja:



ZK izvadak:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Koprivnici
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL KOPRIVNICA
Stanje na dan: 30.05.2022. 22:42

Katastarska općina: 314528, SIGETEC

Broj zadržeg dnevnika: Z-9213/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 512

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestica)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	štv	m2	
1.	2567/1	SJENOKOŠA U KORNATHICAH			1330	
		UKUPNO:			1330	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA PETERANEC, OIB: 86225237319, MATIJE GUPCA 13, PETERANEC	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.05.2022.

Posjedovni list:



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR
KOPRIVNICA

Stanje na dan: 31.05.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SIGETEC (Mbr. 314528)

Posjedovni list: 2871

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	OPĆINA PETERANEC, MATIJE GUPCA 13, PETERANEC, HRVATSKA (VLASNIK)	86225237319

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2567/1	OSREDEK	4784			
			PAŠNJAK	4784			
Ukupna površina katastarskih čestica				4784			

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

NESLUŽBENA KOPIJA