
Josip Golubić, dipl. ing. arh.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Pregrada, Gorička 5/1

Broj elaborata: 3/GP/2020
U Pregradi, 19. svibnja 2020.

PROCJEMBENI ELABORAT GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA



Nekretnina: ***NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE***
kat. čestica broj 27/1, kat. općina Sopot

Lokacija: ***SOPOT, PREGRADA***

Naručitelj: ***GRAD PREGRADA, J. K. Tuškana 2, Pregrada***

Izradio: ***Josip Golubić, dipl.ing.arh.***
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina





1. U V O D

1.1. Zahtjev naručitelja - predmet procjene

Temeljem zahtjeva GRADA PREGRADA, Josipa Karla Tuškana 2, Pregrada, OIB: 01467072751, izvršena je procjena tržišne vrijednosti nekretnine - neizgrađenog građevinskog zemljišta u naselju Sopot, Pregrada, uz županijsku cestu Ž2151; D229-Desinić-Sopot-Pregrada-D206. Razmatrano zemljište prema kopiji katastarskog plana je jedna katastarska čestica koja je u zemljišnim knjigama i katastarskim operatima označena s k.č. broj 27/1 k.o. Pregrada. Površina katastarske čestice je 1899 m².

Dan vrednovanja: 19. svibnja 2020.

Dan kakvoće: 24. ožujka 2020.

1.2. Popis primijenjenih propisa

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN broj 91/96, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, , 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
- Zakon ogradnji (NN broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN broj 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN broj 79/14).

1.3. Tečaj kuna/euro

Za preračunavanje valute kuna/euro primjenjuje se srednji tečaj HNB na dan 19.5.2020. koji iznosi:

1 € = 7,5681 kn

2. N A L A Z

2.1. Identifikacija, podaci o vlasništvu

Prema stanju upisanom u zemljišne knjige predmetno zemljište čini jedna katastarska čestica:

Katastarska čestica **27/1 k.o. Sopot** prema Izvratku iz zemljišne knjige - neslužbena kopija, Općinskog suda u Zlataru, Zemljišnoknjižni odjel Pregrada, sa stanjem na dan 22.3.2020;

ZK uložak broj:	2171
Površina:	1899 m2, ili 528 čhv
Opis nekretnine:	Livada
Vlasnik:	Kantoci Domagoj, Pregrada, Stjepana Radića 18

Katastarska čestica **27/1 k.o. Sopot** prema posjedovnom listu sa stanjem na dan 22.3.2020:

Broj posjedovnog lista:	1285
Površina:	1899 m2
Način uporabe:	Livada
Vlasnik:	Kantoci Domagoj Nenadov, Pregrada, Stjepana Radića 18

Izvod iz **katastarskog plana** Državne geodetske uprave, Ispostave za katastar nekretnina Pregrada od 23.3.2020., za k.č. broj 27/1 k.o. Sopot.

3. METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23. propisane su tri metode procjene i to: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Poredbena metoda

Poredbenom metodom vrijednost nekretnine se određuje prvenstveno poredbom nekretnine, koja je predmet procjene, s nekretninama koje su prodane na poredbenom području u određenom vremenskom razdoblju i pokazuju dovoljna podudarna obilježja s procjenjivanom nekretninom. Za poredbu uzimaju se minimalno tri nekretnine.

Kod računanja poredbene cijene koriste se indeksni nizovi, koeficijenti za preračunavanje i poredbeni pokazatelji.

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, garaže kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu - održivi prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvariti kod urednog poslovanja.

Ulazni podaci za utvrđivanje godišnjeg prihoda nekretnine trebali bi se dobiti iz ugovora o zakupu ili najmu i prikazom postojećeg zakupa ili najma na tržištu.

Godišnji prihod umanjuje se za troškove gospodarenja (godišnji čisti prihod) i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije, uzimajući odgovarajuću kamatnu stopu za određenu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine, čija svrha je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda

Kod troškovne metode utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine izračunom troškova građenja sukladne građevine.

Vrijednost nekretnine utvrđuje se iz utvrđene vrijednosti nove građevine umanjene za neizvedene radove, starost i nedostatke, dodajući pripadajuće doprinose i uzgredne troškove te vrijednost građevinskog zemljišta koja se utvrđuje poredbenom metodom.

Troškovna metoda je u prvom 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.

Odabrana metoda

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke, ova procjena izradit će se poredbenom metodom koja je uobičajena za tu vrstu nekretnina.

4. LOKACIJA I MIKROLOKACIJA U PREGRADI

Naselje Sopot je u sastavu grada Pregrade i s njim je povezano administrativno i gospodarski. Prema zadnjem popisu stanovništva u naselju živi 330 stanovnika.

Smještaj grada Pregrade je u sjeverozapadnom dijelu RH u Krapinsko-zagorskoj županiji.

Pregrada je grad sa oko 7200 stanovnika, uže naselje grada broji oko 1600 stanovnika.

Od županijskog centra - Krapine udaljena je oko 16 km, od Krapinskih Toplica 12 km, i 10 km od Huma na Sutli, odnosno slovenske granice.

Mikrolokacija nekretnine prikazana je na izvodu sa arkod preglednika, a detaljnije je opisana i u idućim podnaslovima.



Pristup parceli

Kolni pristup do nekretnine, predmetne čestice građevinskog neizgrađenog zemljišta je direktno sa županijske ceste Ž2151; D229-Desinić-Sopot-Pregrada-D206.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama

Uvidom u Prostorni plan uređenja grada Pregrade, koji je niže u ovom elaboratu detaljno opisan, vidljivo je da nisu planirani prometni koridori koji bi bitnije izmjenili sadašnje stanje i utjecali na tržišnu cijenu zemljišta.

Opis okruženja nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se u sjevernom rubnom dijelu naselja Sopot, uz županijsku cestu. Južno od čestice su obiteljske kuće, uz istočnu stranu čestice je sportsko igralište.



Mogućnost prenamjene

Neizgrađeno građevinsko zemljište niže opisanim prostornim planom nalazi se u građevinskom području i moguća je izgradnja stambenih, poslovnih ili drugih vrsta građevina. Dobrim pristupom sa županijske ceste, ravnom konfiguracijom terena, blizinom komunalnih priključaka, blizinom grada Pregrade i relativno dobrom prometnom povezanošću, ima mogućnosti za razne namjene.

Utrživost nekretnine

S obzirom na namjenu definiranu prostornim planom i položaj parcele s obzirom na omogućavanje prilaza, postoji mogućnost utrživosti nekretnine u realnom vremenskom razdoblju.

Status zemljišta prema prostorno-planskoj dokumentaciji

Uvidom u prostorno - plansku dokumentaciju, predmetna katastarska čestica nalazi se unutar obuhvata PPUG grada Pregrade ("Službeni glasnik KZŽ" broj 18/15 i 43/19), u građevinskom području - izgrađeno.

Pregrada

PPUG, "Službeni glasnik KZŽ", broj 1/98

1. Točkasta izmjena, "Službeni glasnik KZŽ", broj 7/00

2. Izmjene i dopune, "Službeni glasnik KZŽ", broj 12/06

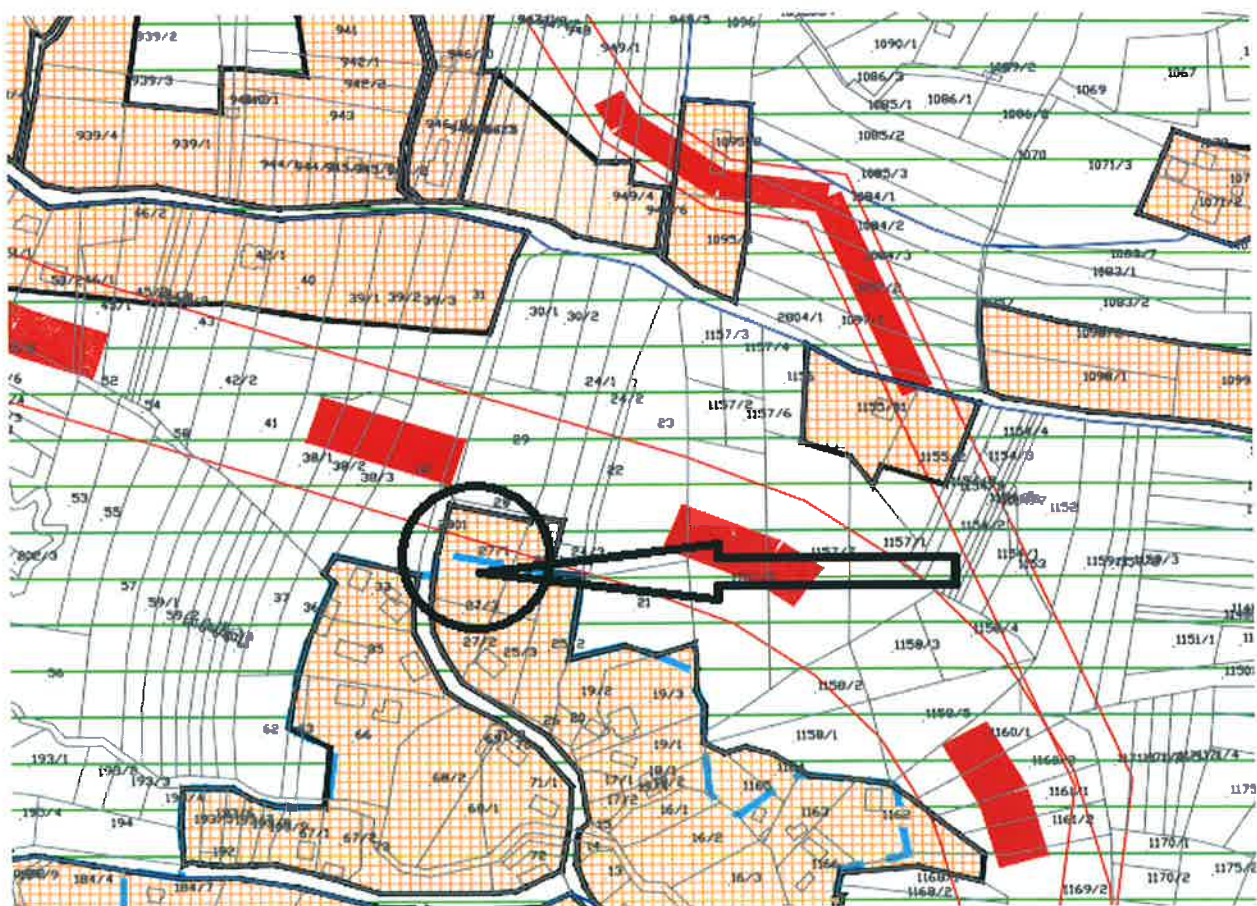
3. Izmjene i dopune, "Službeni glasnik KZŽ", broj 13/08

NOVI PPUG, "Službeni glasnik KZŽ", broj 18/15

1. Izmjene i dopune, "Službeni glasnik KZŽ", broj 43/19

Razvoj i uređenje prostora

izgrađeno	neizgrađeno	neizgrađeno neizgrađeno	
			GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA
			MJEŠOVITA NAMJENA M2 - pretežito poslovna
			STAMBENA NAMJENA
			JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA D1 - upravna; D3 - zdravstvena; D4 - predškolska; D5 - školska i VŠ; D6 - kulturna; D7 - vjerska
			GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
			GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA K3 - komunalno-servisna
			GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
			SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA
			POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA IS1 - uređaj za pročišćavanje otpadnih voda; IS2 - izvorišta; IS3 - vodosprema; IS4 - parkiralište; IS5 - pješačka zona; IS6 - benzinska postaja



5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Kao što je već napomenuto, procjena će se izvršiti poredbenom metodom koja je uobičajena za tu vrstu nekretnina.

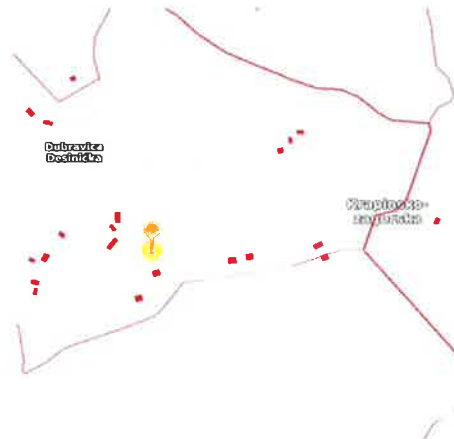
5.1. Pregled podataka o realiziranim prodajama građ. zemljišta, izvor e-nekretnine

Za potrebe određivanja cijene građevinskog zemljišta koriste se podaci na web stranici Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, eNekretnine za građevinska zemljišta u istom poredbenom području.

USPOREDBA 1 k.č. broj 1437/5 k.o. Vinagora

Lokacija: Dubravica Desinička, Desinić, građevinsko zemljište, 2.920 m zapadno od procjenjivane nekretnine

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		1173369	
Datum pregleda		19.5.2020.	
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)		4114329	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu		683,37	
Vrijednost nekretnine (KN)		17.000,00	
Datum ugovora		01.10.2019	
Status podatka		PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok		DESINIĆ - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	

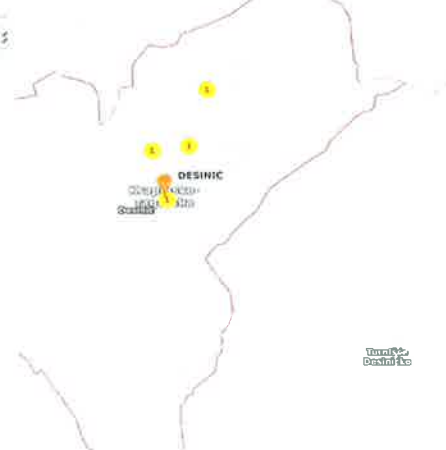


Površina m2	683,37	jedinična cijena	3,29 €
Cijena	2.246,27 €	vrijeme transakcije	4Q2019

USPOREDBA 2 k.č. broj 1507/4 k.o. Desinić

Lokacija: Desinić, gospodarska namjena, 5.160 m zapadno od procjenjivane nekretnine

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		756666	
Datum pregleda		14.5.2020.	
Vrsta nekretnine		GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
ID PN (PU)		3646345	
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA	
Površina u prometu		2.757,00	
Vrijednost nekretnine (KN)		114.697,18	
Datum ugovora		29.08.2017	
Status podatka		PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok		DESINIĆ - GOSPODARSKA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka		11 - GOSPODARSKA NAMJENA - PRETEŽITO INDUSTRIJSKA	



Površina m2	2757,00	jedinična cijena	5,50 €
Cijena	15.155,35 €	vrijeme transakcije	3Q2017

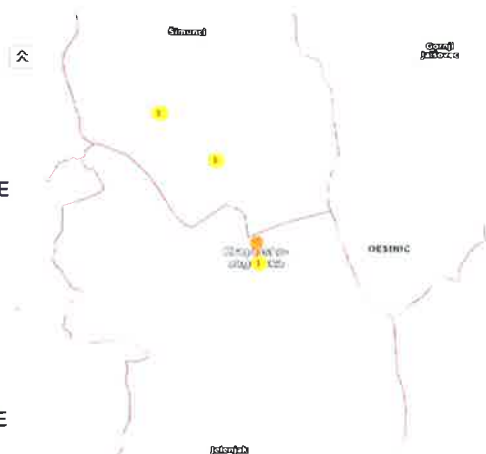
USPOREDBA 3

k.č. broj 17/4 k.o. Jelenjak

Lokacija: Jelenjak, Desinić, GP- građevinsko područje, 5,860 m jugozapadno od procjenjivane nekretnine

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	658012
Datum pregleda	14.5.2020.
Vrsta nekretnine	GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3458053
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	564,68
Vrijednost nekretnine (KN)	22.050,00
Datum ugovora	17.10.2016
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠIMUNCI - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - IZGRAĐENO



Površina m2	564,68	jedinična cijena	5,16 €
Cijena	2.913,55 €	vrijeme transakcije	3Q2016

5.2. Međuvremensko izjednačavanje

broj usp.	vrijeme transakcije	jedin.cijena (kn/m2)	Indeksi cijena stamb.nekretnina (DZS)			c1 (€/m2)	(%)
			kupoprodaja	sada	k		
1.	4Q2019	3,29	109,64	109,64	1,00	3,29	-34,65
2.	3Q2017	5,50	100,20	109,64	1,09	6,01	19,58
3.	3Q2016	5,16	97,74	109,64	1,12	5,79	15,07
Prosječna vrijednost c1:						5,03	

5.3. Interkvalitativno izjednačavanje

Nekretnina korigirana vrijednost / m2	procjenjivana	usporedba 1 3,29	usporedba 2 6,01	usporedba 3 5,79
Lokacija-kategorija (-20% do +20%)	dobra -	dobra 15%	vrlo dobra -5%	dobra 5%
Korekc. izvora podataka (-15% do 0%)	nalog -	realizirano 0%	realizirano 0%	realizirano 0%
Veličina (-20% do +20%)	1.899,00 -	683,37 0%	2.757,00 0%	564,68 0%
Oblik (-20% do +20%)	pogodan	pogodan 0%	pogodan 0%	pogodan 0%
Topografija (-20% do +20%)	vrlo dobro	vrlo dobro 0%	vrlo dobro 0%	vrlo dobro 0%
Namjena (-20% do +20%)	M2 -	GP 5%	M 0%	GP 0%
Infrastruktura (-20% do +20%)	uz zemljište -	uz zemljište 0%	dijelom na zemljištu 0%	uz zemljište 0%
Utjec.okoliša, buka (-20% do +20%)	nema	nema 0%	nema 0%	nema 0%
Zagađenje okoliša (-20% do +20%)	nema -	nema 0%	nema 0%	nema 0%
Ukupno korekcija Korig. Vrijedn. po m2	- 5,25	20% 3,94	-5% 5,71	5% 6,08

5.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

POREDBENA NEKRETNINA	jedinična cijena nakon međuvremenskog i interkv- alitativnog izjednačavanja €/m ²	odstupanje od prosjeka (postotak) (%)	odstupanje od prosjeka (apsol. iznos) €
usporedba 1	3,94	-24,80	-1,30
usporedba 2	5,71	8,94	0,47
usporedba 3	6,08	15,86	0,83
	5,25		

Nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja cijena poredbenih nekretnina, njihovo odstupanje od prosjeka je unutar prihvatljivog raspona.

ZAKLJUČAK - TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Katastarska čestica broj 27/1 k.o. Sopot, ZK uložak 2171

Površina čestice 1.899,00 m²
 Vrijednost po m² 5,25 €/m²
Tržišna vrijednost 9.960,80 €

na dan vrednovanja: 75.384,35 kn

ili zaokruženo: 75.400,00 kn

U Pregradi, 19. svibnja 2020.




IZRADIO:
 Josip Golubić, dipl.ing.arh.
 Stalni sudski vještak za graditeljstvo
 i procjenu nekretnina



<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



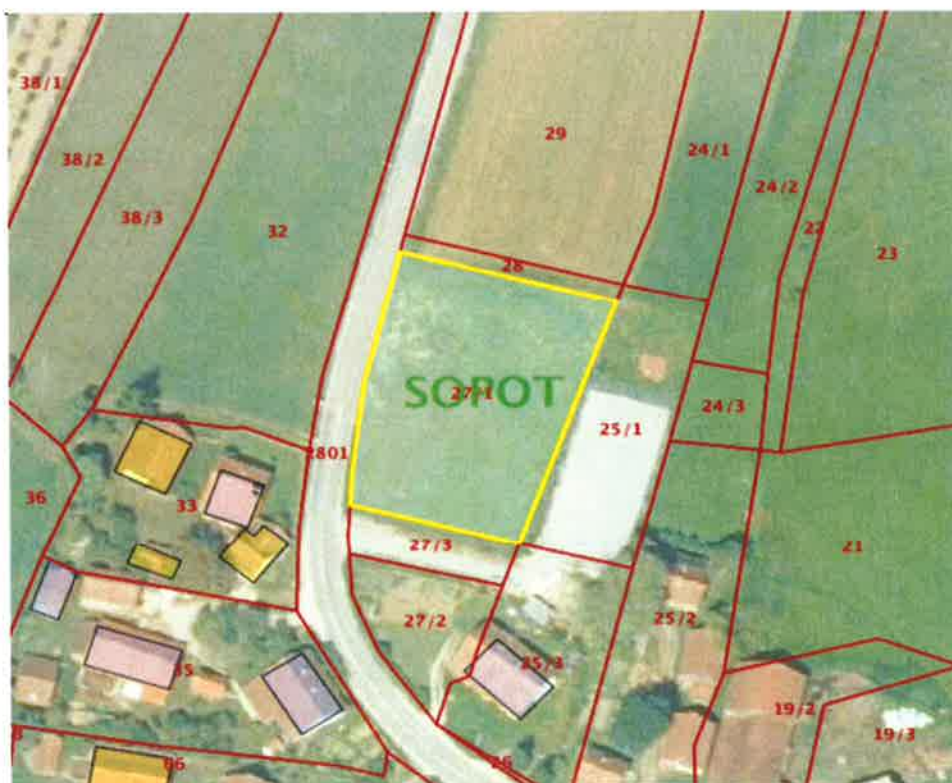
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI PREGRADA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SOPOT, 324019
k.č. br.: 27/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

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



Datum ispisa: 23.03.2020



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL PREGRADA
Stanje na dan: 22.03.2020. 22:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324019, SOPOT

Broj ZK uložka: 2171

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1020/2013
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	27/1	LIVADA		528		
		UKUPNO:		528		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 KANTOCI DOMAGOJ (NENAD), OIB: 03797807525, PREGRADA, STJEPANA RADIĆA 18	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.03.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
 ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNINA PREGRADA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.03.2020. 22:43

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **SOPOT** (Mbr. 324019)

Posjedovni list: **1017**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KANTOCI DOMAGOJ NENADOV, ULICA STJEPANA RADIĆA 18, PREGRADA, HRVATSKA (VLASNIK)	03797807525

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
		27/1	U SOPOTU	1899	4		
			LIVADA	1899			
Ukupna površina katastarskih čestica				1899			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-1712/16
Zagreb, 31. siječnja 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Josipa Golubića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Josip Golubić, dipl.ing.arh. iz Pregrade, Gorička 5/I, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Josip Golubić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Josip Golubić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis