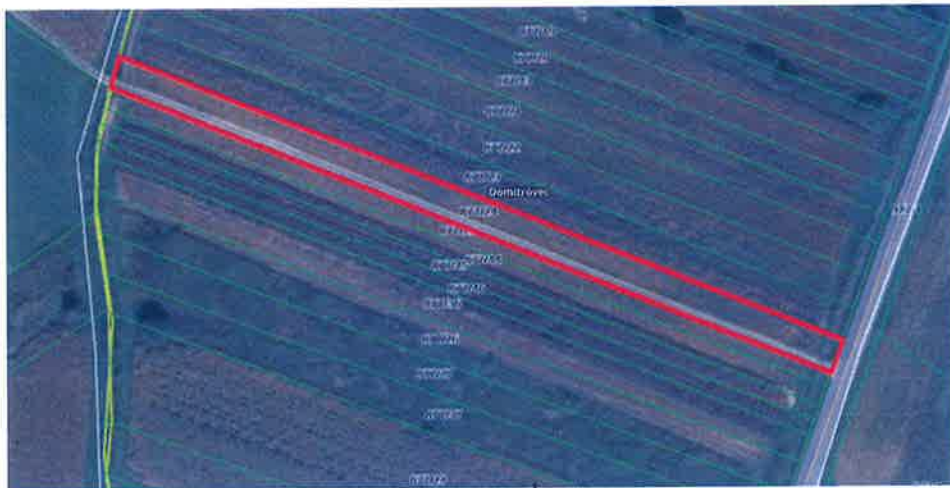


ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NEKRETNINA: Zemljište čkbr. 877/24 k.o. Vidovec
LOKACIJA: Uz ŽC 2061, između Vidovca i Tužnog
NARUČITELJ: Općina Vidovec, Trg Sv. Vida 9, Vidovec
SVRHA: Kupoprodaja zemljišta



Tržišna vrijednost =

čkbr. 877/24 k.o. Vidovec	8.000,00 kn	ili	1.063,83 € (1 € = 7,52 kn)
---------------------------	-------------	-----	----------------------------

Varaždin, 16.12.2021.

Izradio :

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i
procjenu nekretnina




1. UVOD I OPĆI PODACI

Temeljem zahtjeva za procjenom nekretnine od naručitelja Općine Vidovec, Trg Sv. Vida 9, Vidovec, izvršen je uviđaj i pregled predmetne nekretnine - zemljišta označenih oznakom čkbr. 877/24 k.o. Vidovec, na lokaciji uz ŽC 2061 između Vidovca i Tužnog.

Dana 10.12.2021. godine izvršio sam uviđaj na predmetnoj nekretnini, kojom prilikom je napravljen pregled iste te su utvrđeni svi relevantni parametri na temelju kojih će se izraditi procjena.

Imovinsko-pravna dokumentacija, tereti i vlasništvo nekretnine nisu predmet procjene, te stoga nisu niti provjeravani, a u konačnici ne predstavljaju relevantan podatak koji bi mogao imati utjecaj na vrijednost nekretnine. Zbog toga se procjena ne dotiče eventualnih tereta niti vlasništva, osim navođenja trenutnog vlasnika u vrijeme procjene - konstatacije trenutnog stanja.

1.1. Identifikacija nekretnine:

Predmet ove procjene je nekretnina: **zemljište čkbr. 877/24 k.o. Vidovec, na lokaciji uz ŽC 2061 između Vidovca i Tužnog:**

1.1.1. zk.ul. 341 k.o. Vidovec:

1. čkbr. 877/24 PAŠNJAK U PETOVČINI	724 čhv
UKUPNO:	724 čhv

Vlasništvo: pod B, Vlastovnica:

1. Vlasnički dio: 1/1 TEŽAK ĐURO, ŠIJANEC 30

Tereti: teret je naveden pod "C" (Temeljem kupoprodajnog ugovora od 10.03.1906. uknjižuje se pravo služnosti kolnog puta nekretnina u A, za korist čkbr. 796/1 do 796/12 i 797/1 do 797/13 i 798/1 do 798/5 te 799/1 do 799/4).

1.1.2. Osvrt na usklađenost gruntovnice sa stanjem u naravi:

Predmetna nekretnina je u naravi oranica. Navedeni podatak u zk.ul. 341 ko. Vidovec je pašnjak.

1.2. Definicija tržišne vrijednosti i metode procjene:

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

Procjena predmetne nekretnine izvršiti će se uz primjenu važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnika o metodama vrijednosti procjene nekretnina NN 105/2015 (na snazi od 26.06.2014. godine).

Osnovna propisana i odabrana metode za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine je:

- za zemljišta POREDBENA METODA.

2. OPIS I ZATEČENO STANJE NEKRETNINE

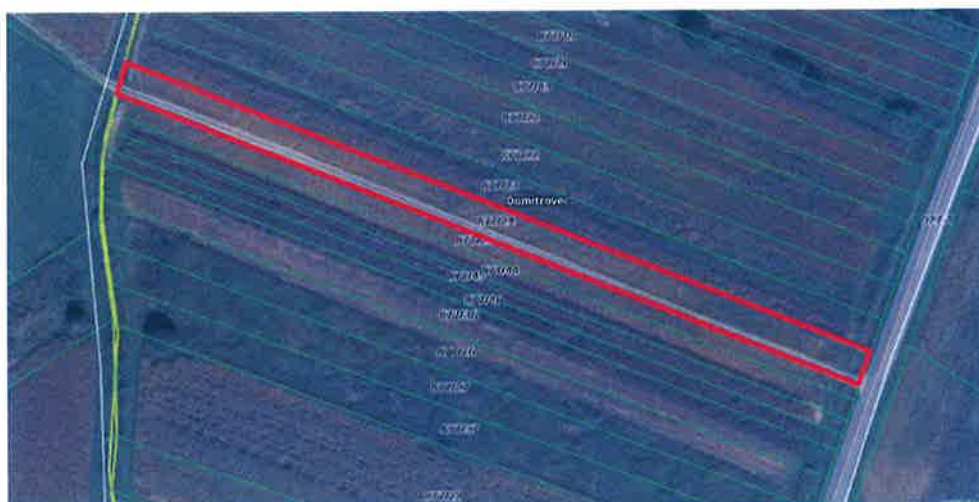
2.1. Zemljište čkbr. 877/24 k.o. Vidovec, uz ŽC 2061, između Vidovca i Tužnog

Zemljište se nalazi na lokaciji između Vidovca i Tužnog, izvan izgrađenog područja i sa zapadne strane ŽC 2061. U naravi to je oranica smještena sa zapadne strane prometnice ŽC 2061 od Vidovca prema Tužnom. Pristupni put je asfaltirana prometnica (Varaždinska ulica). Teren je približno vodoravne nivelete. Čestica čkbr. 877/24 je u naravi dio oranica a dio poljski put, za koji je u zk dokumentaciji upisana pravo služnosti kolnog puta. Prema dostupnim podacima nema određene naknade za pravo služnosti na temelju okrnjenosti čestice čkbr. 877/24 k.o. Vidovec. Širina ove čestice je oko 10 m. U okolici su poljoprivredna zemljišta te na istoku ŽC 2061.

Na Slici 1. je prikazana je lokacija, a na Slici 2. položaj i oblik predmetne čestice je označeno crveno.



Slika 1. - karta lokacije - prikaz iz Geoportal preglednika



Slika 2. - položaj i oblik - prikaz iz Geoportal preglednika

2.3. OSVRT NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

- Prema Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vijednosti nekretnina (NN 105/15), kategorije zemljiša s
 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.

Obzirom da se čestica čkbr. 877/24 k.o. Vidovec nalazi izvan građevinskog područja naselja ista se svrstava u 4.1. kategoriju zemljišta.

2.3. FOTODOKUMENTACIJA

- od istoka prema zapadu:



- od zapada prema istoku:



- pristupna prometnica ŽC 2061, između Vidovca i Tužnog



3. ISKAZ POVRŠINE

3.1. Zemljište čkbr. 877/24 k.o. Vidovec:

- površina je preuzeta iz zk dokumentacije.

r.br.	oznaka i vrsta zemljišta	K.O.	POVRŠINA čhv	POVRŠINA m ²
1	dio čkbr. 877/24 - poljoprivredno zemljište	k.o. Vidovec	724,00	2.603,94
Ukupno:			724,00	2.603,94

STATISTIČKA OBRADA PODATAKA					
Statistička obrada	Odstupanje od prosjeka (aps.)	0,12	-0,71	-0,06	0,66
	Odstupanje od prosjeka (rel.)	3,76%	-23,02%	-2,05%	21,30%
	Dozvoljeno odstupanje ($\pm 30\%$) / ulazi u proračun (DA/NE)	DA	DA	DA	DA
	Kvadrat apsolutnih odstupanja	0,01	0,50	0,00	0,43
	Suma kvadrata aps. odstupanja	0,95			
	Standardno odstupanje (\pm):	0,69		22,38%	
	Dvostruko odstupanje (pravilo dva-sigma (\pm)):	1,38		44,76%	
	Dozvoljeno odstupanje:	ZADOVOLJAVA			
Odabrana jedinična cijena	3,08				

JEDINIČNA VRIJEDNOST POLJOPRVREDNOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 877/24 k.o. Vidovec

Usklađena vrijednost u kn/m ² :	3,08
ili €/m ² :	0,41

5.5. TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA - čkbr. 877/24 k.o. Vidovec

	Zemljište	Površina - m ²	Jed. cijena kn/m ²	Ukupno:
5.5.1.	Poljoprivredno zemljište - čkbr. 877/24 k.o. Vidovec	2.603,94	3,08	8.020,13 kn
			ili	1.066,51 €

6. REKAPITULACIJA - REZIME

Nakon sveukupno provedene analize:

REZIMIRAM:

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE - Zemljište čkbr. 877/24 k.o. Vidovec, U TRENUTKU IZRADE PROCJENE IZNOSI:

6.1.	Zemljište čkbr. 877/24 k.o. Vidovec (t.5.5.1.)	8.020,13 kn ili	1.066,51 €
6.2.	Zaokruženo (na cijele stotice):	8.000,00 kn ili	1.063,83 €

(Tečaj EUR, NBH na dan procjene : 1 EUR = 7,52 Kn)

Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnina) ukoliko dođe do prodaje nekretnina.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovim procjenama tržišnih vrijednosti.

Procjenitelj izjavljuje da je predmetnu procjenu obavio stručno, neovisno i nepristrano, te da je iznio sve okolnosti koje dovode u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa, Procjenitelj je procjenu je izradio u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015.

U Varaždinu, 16.12.2021. god.

Izradio:

Aleksandar Samac, dipl.ing.građ.

