

Broj elaborata : P - 25/2020
Vrbovsko, listopad 2020. godine

PROCJEMBENI ELABORAT



Nekretnina: građevinsko zemljište

Lokacija: Lokve

Naručitelj: Općina Lokve, 51316 Lokve, Šetalište Golubinjak 6

Vlasnik: Općina Lokve, Lokve, Šetalište Golubinjak 6, udio 1/1

Procjenitelj: Milivoj Štajduhar, ing.građ.

SADRŽAJ:

1. UVOD

2. OPIS NEKRETNINE

2.1. OPĆENITO

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 3.1. POREDBENA METODA
- 3.2. PRIHODOVNA METODA
- 3.3. TROŠKOVNA METODA

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- 4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - određuje se poredbenom metodom

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA
KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

1. UVOD

Općina Lokve, Lokve, Šetalište Golubinjak 6, naručitelj je **procjene tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta u Lokvama** u vlasništvu Općine Lokve, Lokve, Šetalište Golubinjak 6, udio 1/1.

Nekretnina se sastoji od zemljišno-knjižne čestice broj 4100/1 k.o. Lokve, koja je upisana u ZK uložak broj 1976 k.o. Lokve, Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižnog odjela Delnice. Ukupne je površine 3 jutra i 1330 čhv, odnosno 22.047,46 m².

Predmetna katastarska čestica se nalazi u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene – proizvodne namjene – oznake I2/1 – Sleme – zona proizvodne namjene, a sve prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji.

Prilikom izrade ovog elaborata korišteni su pozitivni zakonski napuci i norme koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina:

a/ Građevinski propisi:

- Zakon o gradnji (NN, 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

b/ Propisi o vrednovanju :

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15)

c/ Propisi jedinica lokalne samouprave :

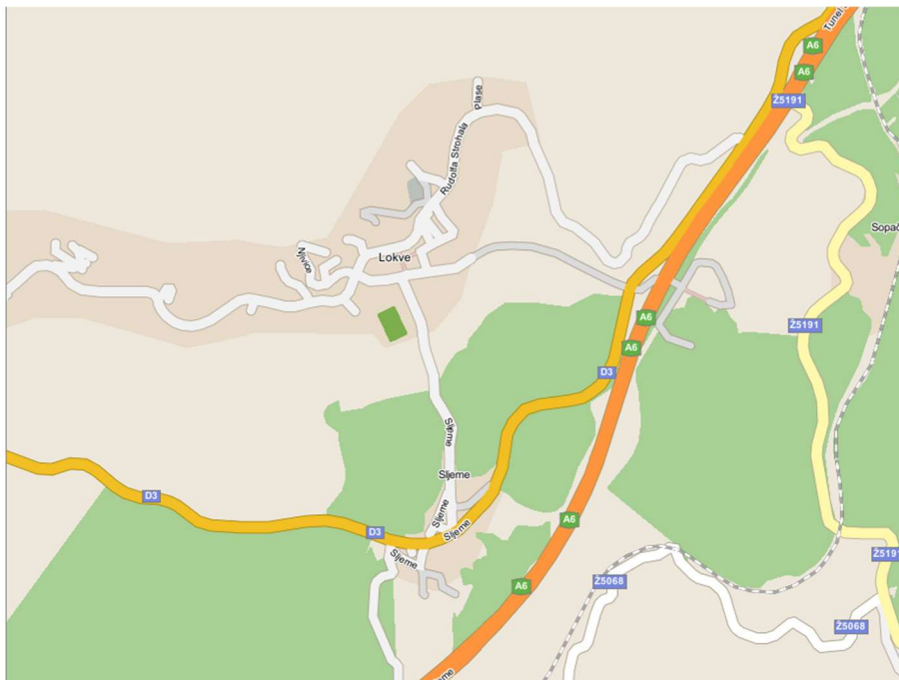
- Prostorni plan uređenja Općine Lokve (Službene novine Općine Lokve , br. 2/17)

Dan vrednovanja : 26.10.2020.

Dan kakvoće: 26.10.2020.

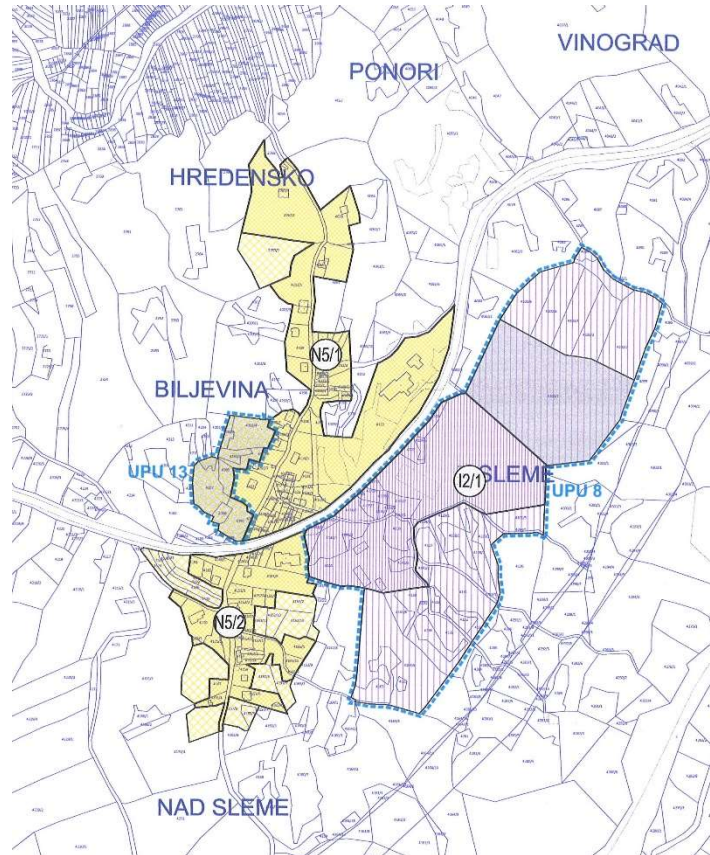
Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja, jer ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične ili špekulativne procjene.

Lokacija:



STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PODACIMA IZ PROSTORNOG PLANA :

Predmetna katastarska čestica kčbroj 4100/1 k.o. Lokve se prema Prostornom planu uređenja Općine Lokve (Službene novine Općine Lokve, br. 2/17) nalazi u građevinskom području izvan naselja za izdvojene namjene – gospodarske namjene – poslovne, pretežno uslužne i manje proizvodne, oznake I2/1 – Sleme – zona proizvodne namjene.



GRANICE

	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRADENI DIO
	GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRADENI DIO
	GRANICA GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

Izgr.	Neizgr. Uređeno	Neizgr. Neuređeno	
			NASELJE

RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

Izgr.	Neizgr. Uređeno	Neizgr. Neuređeno	
			GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA

PODRUČJA I DIJELOVI PRIMJENE PLANSKIH MJERA ZAŠTITE

	GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PLANA UREĐENJA
--	---

IZVOD IZ TEKSTUALNOG DIJELA PROSTORNOG PLANA :

3.2.1.2. Građevna područja izvan naselja za izdvojene namjene

Površine izvan naselja za izdvojene namjene su područja specifičnih funkcija koja se veličinom i strukturom razlikuju od funkcije naselja, te se planiraju odvojeno prema pojedinim namjenama.

Površine izvan naselja za izdvojene namjene određene su građevnim područjima, a koriste se i izgrađuju prema posebnim kriterijima.

Za određivanje građevnih područja izvan naselja određene su u PPŽ-e maksimalne ukupne površine za općinu Lokve:

- gospodarske (35 ha)
- ugostiteljsko-turističke (65 ha).

Izdvojena građevna područja za gospodarsku i ugostiteljsko-turističku namjenu planiraju se bez nove stambene gradnje.

Ovim Planom određena su građevna područja izvan naselja za izdvojene namjene:

- za gospodarsku namjenu - poslovnu,
- za gospodarsku namjenu - ugostiteljsko-turističku,
- za groblja.

Površine izvan naselja za izdvojene namjene su područja u pravilu locirana na između, s jedne strane, naselja i koriste njegove prednosti i s druge strane su, također, povezane na prirodne ili lokacijske prednosti kao što su vodne ili obalne površine ili poljoprivredne površine ili imaju izravni spoj na prometnu mrežu višeg ranga.

Samo neka su povezana s naseljskim površinama što se može smatrati povoljnijim prostornim rješenjem. Zauzimaju 92,16 ha ili 2,16 % općinskog područja.

Razgraničenje površina izvan naselja vrši se prema osnovnim grupama izdvojenih namjena, a to su na području Općine Lokve:

1. Gospodarska namjena

Ovim Planom određene su:

- 1 a) pretežito uslužne i manje proizvodne zone:
 - K1/1 – Sljeme – zona poslovne namjene
 - K1/2 – Mrzla Vodica – zona poslovne namjene
 - K2 – Homer – prerađivačka zona
 - K3/1 – Mrzla Vodica – punionica vode
 - K3/2 – Križ potok – punionica vode

- 1 b) poljoprivredno-stočarska zona:
 - K4 – Lazac Lokvarski
- 1 c) zone i građevine ugostiteljsko-turističkih djelatnosti:
 - T2 ugostiteljsko - turistička zona Gorski raj
 - T1/1 građevine Mrzla Vodica
 - T1/2 motel «Jezero»
 - T1/3 motel «Žaba»
 - T3 kamp «Pod Špičunkom»
 - T4/1, T4/2 i T4/3 vikend naselje Gorski raj
 - T4/4 vikend građevine «Pod Špičunkom»
 - T4/5 vikend naselje Zelin Mrzlovodički
 - T4/6 vikend naselje Mrzla Vodica
- 2. Ostale namjene – groblje
 - G - groblje Mrzla Vodica

1 a) pretežito uslužne i manje proizvodne zone:

Poslovne zone su izdvojene zone u kojima se smještaju manji proizvodni pogoni, uslužni, skladišni, trgovački i komunalno-tehnički sadržaji. Vezani su na intenzivniji promet, a njihov tehnološki proces uglavnom nije kompatibilan stanovanju.


U građevnom području K1/1 planira se proširenje poslovne zone Sljeme, a u građevnom području K1/2 Mrzla Vodica planira se nova poslovna zona. Izradom urbanističkih planova uređenja (UPU-i), definirati će se organizacija prostora, unutarnja prometna i infrastrukturna mreža s priključcima na vanjske prometnice i komunalnu infrastrukturu, uvjeti, način korištenja i uređenja prostora s mjerama zaštite. Iznimno se u zoni poslovne namjene K1/1 Sljeme dozvoljava rekonstrukcija – dogradnja i nadogradnja postojećih građevina do izrade UPU-a povećanjem bruto površine do 20 % od postojeće izgrađenosti.

U građevnom području K3/1 - punionica vode Mrzla Vodica planira se izgradnja manjeg postrojenja za preradu i punjenje pitke vode uz zahvat na izvoru Mrzlica. Zona se nalazi na šumskoj cesti prema Suhoj rečini i određena je površinom od (2) dva ha.

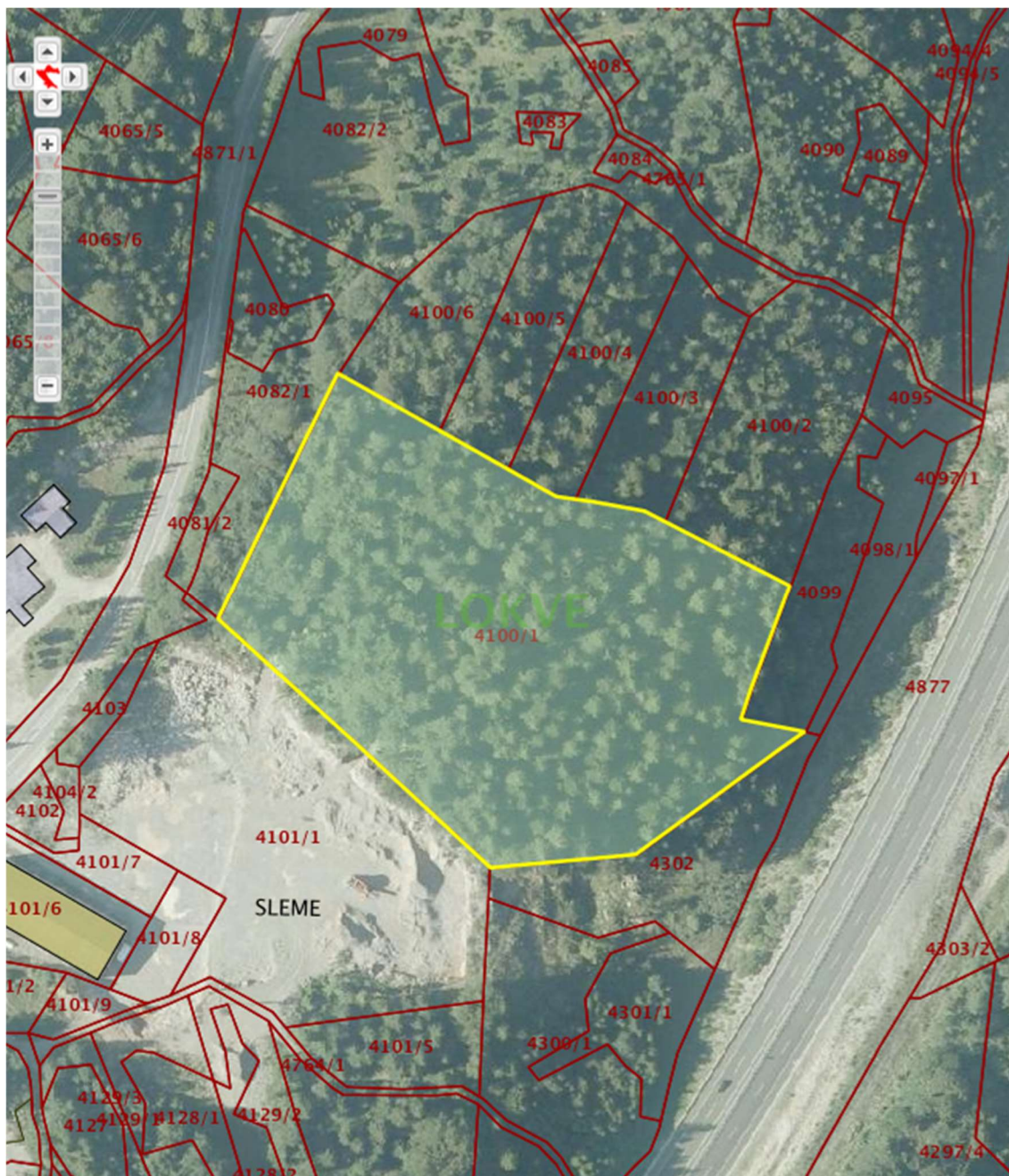
Obavezna je rekonstrukcija lokalne ceste Mrzla Vodica – Suha rečina do poslovne zone K 3/1 s gradnjom nove ceste – odvojak za poslovnu zonu K 1/2 Mrzla Vodica.

U građevnom području K3/2 - punionica vode Križ planira se izgradnja manjeg postrojenja za preradu i punjenje pitke vode uz buduću vodoopskrbnu akumulaciju Križ potok. Zona se nalazi na šumskoj cesti u blizini naselja Lazac Lokvarski i zauzima površinu od tri (3) ha. Obavezna je rekonstrukcija lokalne ceste Lazac Lokvarski – akumulacija Križ.

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE:

		NESLUŽBENA KOPIJA				
REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski sud u Rijeci ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL DELNICE Stanje na dan: 21.10.2020. 23:14						
Verificirani ZK uložak						
Katastarska općina: 304590, LOKVE						
Broj ZK uložka: 1976						
Broj zadnjeg dnevnika: Z-1679/2013 Aktivne plombe:						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
A						
Posjedovnica						
PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4100/1	ŠUMA U KARLOVAC	3	1330		Pripis iz uložka 1638
		UKUPNO:	3	1330		
B						
Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆINA LOKVE, OIB: 28587364712, LOKVE, ŠETALIŠTE GOLUBINJAK 6					
C						
Teretovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa			Iznos	Primjedba	
	Tereta nema!					
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.10.2020.						
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) 22.10.2020. 09:19:02						
Stranica: 1						

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA:



2. OPIS NEKRETNINE

2.1. Općenito

Predmetno zemljište ima prema podatku iz vlasničkog lista oznaku zemljišta : ŠUMA U KARLOVAC i ima površinu od 3 jutra i 1330 čhv, odnosno 22.047,46 m².

3. ODABIR METODE IZRAČUNA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

3.1. POREDBENA METODA

Poredbena metoda primjerena je za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, te za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

3.2. PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

3.3. TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je primjenjiva za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno za samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim karakteristikama nisu usporedive.

Kod procjene ove nekretnine služit ćemo se sa dostupnim podacima: podacima o ponudi sličnih nekretnina na bliskim lokacijama poznatim na dan procjenjivanja, a koji se koriste u određivanju **cijene zemljišta po poredbenoj metodi.**

4. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

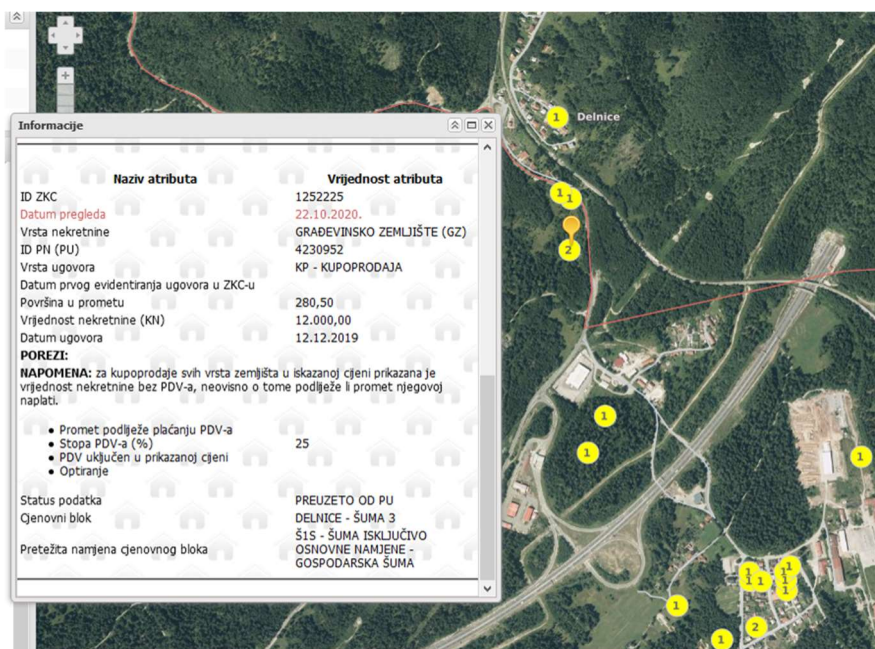
4.1. VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA – određuje se poredbenom metodom

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama, a za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Za potrebe ovog vještačenja obavljen je uvid u e-Nekretnine, a radi pribave potrebnih podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta na bliskim i sličnim lokacijama i za zemljišta sličnih karakteristika kao što su parcele koja su predmetom procjene. S obzirom da u neposrednoj blizini predmetne građevinske parcele ne postoje podaci o kupoprodajnim ugovorima, procjenitelj je odabrao najbližnju lokaciju.

USPOREDBA 1



Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1252225
Datum pregleda	22.10.2020.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4230952
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	280,50
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Datum ugovora	12.12.2019

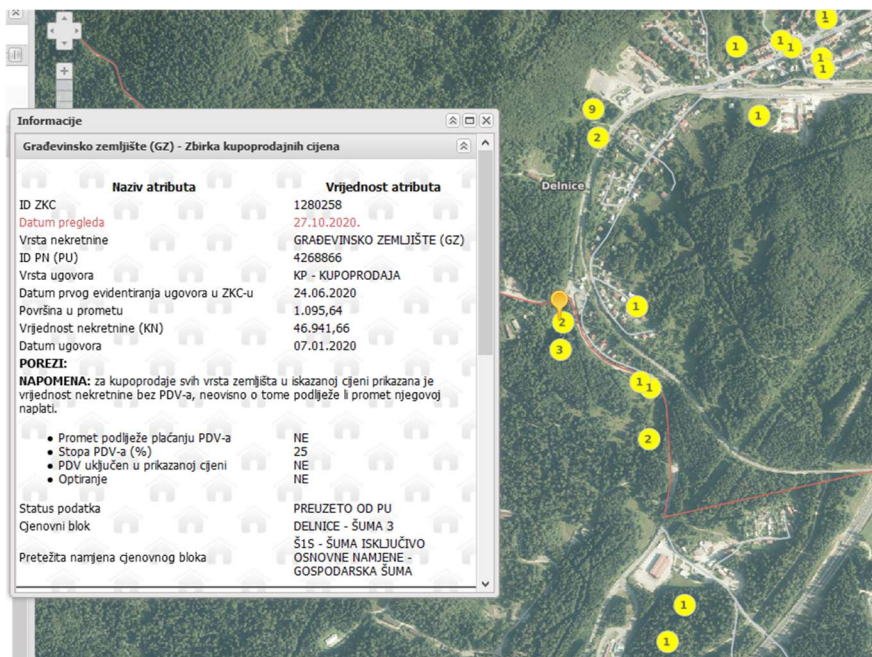
POREZI:
NAPOМЕНА: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optriranje

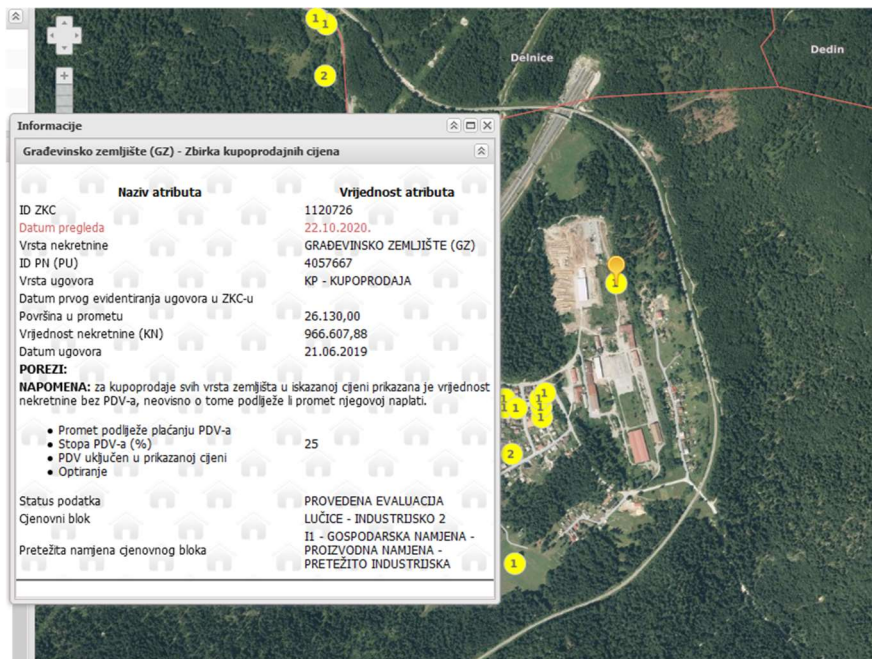
Status podatka
Cjenovni blok PREUZETO OD PU
DELNICE - ŠUMA 3
Š1S - ŠUMA ISKLJUČIVO
OSNOVNE NAMJENE -
GOSPODARSKA ŠUMA

Pretežita namjena cjenovnog bloka

USPOREDBA 2



USPOREDBA 3



Datum kupoprodajnog ugovora	Površina katastarske čestice m ²	ID nekretnine (porezni broj)	Vrijednost nekretnine iz ugovora kn/m ²
12.12.2019.	280,50	4230952	42,78
07.01.2020.	1.095,64	4268866	42,84
21.06.2019.	26.130,00	4057667	36,99

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala, te gospodarski i demografski razvoj područja.

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja (do 4 godine od dana vrednovanja).

Koristi se indeks cijena nekretnina Državnog zavoda za statistiku :

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2010.	1. tr.	112,07	113,93	111,75	115,62	109,60	109,92
	2. tr.	110,49	110,20	111,94	111,14	110,70	109,89
	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	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	98,73	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.	109,26	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

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

Kupoprodajna cijena kn/m ²	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m ²
42,78	12.12.2019.	102,24	109,64	1,07	45,78
42,84	07.01.2020.	103,98	109,64	1,05	44,98
36,99	21.06.2019.	100,59	109,64	1,09	40,32

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonistička metoda. Prednost primjene hedonističke metode na poredbene kupoprodajne cijene je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, te razlike u obilježjima kakvoće.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Ovdje se kao mjera građevinskog korištenja uzeo koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) – odnos ukupne građevinske brutto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Interkvalitativno izjednačenje za poljoprivredno zemljište se ne provodi iz razloga što Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) nisu definirani parametri za poljoprivredna zemljišta.

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Analiza s isključenjem neodgovarajućih poredbi (cijena, korištenje, veličina):

PREDMET PROCJENE:	Kategorija	Mjera korištenja (Kis)		Veličina
Kategorija:	1	0,8		22.047,46
Redni broj	1	2	3	
Katastarska čestica:				
Međuvrem. izjednač. cijena:	45,78	44,98	40,32	
Kategorija	1	1	1	
Mjera korištenja:	0,8	0,8	0,8	
Veličina:	280,50	1.095,64	26.130,00	
INTERKVALITATIVNO				
Kategorija:	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj buke :	1,00	1,00	1,00	
Utjecaj zagađenja:	1,00	1,00	1,00	
Korigirana vrijednost:	45,78	44,98	40,32	
STATISTIKA				
Prosjek:	43,69			
Odstupanja od prosjeka:	2,09	1,29	-3,37	
Kvadrat odstupanja:	4,35	1,66	11,38	
suma	17,39			
Standardno odstupanje:	2,41	5,51%		
Pravilo dva-sigma (\pm)	4,82			
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne	
PREDMET PROCJENE:				
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	43,69			

Iz navedenoga vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena nisu veća od $\pm 40\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Sve analize, sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA GZ

Prema prethodnoj analizi i provjeri tržišna vrijednost zemljišta (oznaka TVZ) iznosi :

kčbroj	ZK uložak broj	oznaka zemljišta	površina (m ²)	Jedinična vrijednost kn/m ²	vrijednost zemljišta kn
4100/1	1976	šuma u Karlovac	22.047,46	43,69	963.253,53

Na temelju ove procjene utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan 26. listopada 2020. godine:

tečajna lista HNB 1 € = 7,5713 kn

Tv = kn

Tv = €

5. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Na osnovu analize svih bitnih činjenica i na osnovu izračuna procijenjena prometna vrijednost nekretnine - **građevinskog zemljišta u Lokvama** u vlasništvu Općine Lokve, Lokve, Šetalište Golubinjak 6, udio 1/1, iznosi :

963.000,00 kn

Vrijednost koja je ovdje iskazana, predstavlja stvarno stanje ponude i potražnje ove vrste nekretnine na predmetnom tržištu.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. Stavak 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN, 105/15).

Predmetni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. Stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, 78/15), te isti izražava stručno mišljenje procjenitelja. Eventualna pojava skrivenih mana na nekretnini, a koje nisu mogle biti uočene kod očevida, ne mogu ni po kojoj osnovi biti teret za procjenitelja.

ELABORAT IZRADIO

MILIVOJ ŠTAJDUHAR, ing.građ.

U Vrbovskom, 26. listopada 2020.

6. PRILOZI

FOTODOKUMENTACIJA

KOPIJA RJEŠENJA O IMENOVANJU STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA

FOTODOKUMENTACIJA

