

**PROCJENA**  
**poljoprivrednog zemljišta**

NARUČITELJ : Stečajna masa iza IKOMOT d. o. o. u stečaju iz Zagreba,  
Gajeva ulica br. 57  
OIB 16556301828  
SUVLASNIK : IKOMOT d. o. o. iz Zagreba, Radnička cesta br. 75  
OIB 67096377560  
RADI : UTVRĐENJA PROMETNE  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje  
graditeljskog vještaka

U Velikoj Gorici, 25. 10. 2019.

VJEŠTAK:



Adresa (lokacija) nekretnine:  
Oranica i Oranica D. Mandića,  
Šašincevec, 10 360 Sesevete

## SADRŽAJ :

### *Procjena*

- Uvod .....	str.	3		
- Nalaz .....	str.	3	-	4
- Procjena vrijednosti zemljišta .....	str.	5	-	7
- Zaključak .....	str.	7	-	8

### *Dokumentacija*

- Izvadak iz e-Nekretnina .....	str.	9	-	10
- Indeks cijena nekretnina .....	str.	11		
- Izvadak iz zk uložka .....	str.	12		
- Imenovanje .....	str.	13		

### *Grafički dio*

- Satelitsko-geo. snimak k.č. br. 4480/3	str.	14		
- Satelitsko-geo. snimak k.č.br.4480/12	str.	15		

### *Fotodokumentacija*

- Pogled s poljskog puta na kat. česticu br. 4480/12 .....	str.	16		
- Pogled s poljskog puta na kat. česticu br. 4480/3 .....	str.	17		

### *Račun*

- za izvršenu procjenu zemljišta .....	str.	18		
--	------	----	--	--

## U V O D

Na poziv stranke stečajnog upravitelja iz Zagreba, Gajeva ulica br.57, zatražen sam u svojstvu stalnog sudskog graditeljskog vještaka, da utvrdim prometne vrijednosti dviju zemljišno-knjižnih čestica u mjestu Šašinovec, Sesvete.

Dana 19. listopada (10) 2019. godine obavljen je očevid na licu mjesta bez prisustva suvlasnika nekretnine u Šašinovcu. Nakon pregleda parcela i uzetih potrebnih podataka koji su potrebni za izradu nalaza i procjenu vrijednosti nekretnina daje se slijedeći:

### 1.) N A L A Z

#### 1.2.) Z E M L J I Š T E

*Predmet* Predmet procjendbenog elaborata, jest poljoprivredno zemljište koje se lokacijski nalazi u IV građevinskoj zoni grada Zagreba.

*Lokacija i*

*veličina* : Zemljišta su pravilnog pravokutnog oblika koje nisu opremljene komunalnom infrastrukturom, a pristup do istog je iz pošljunčanog puta koji je u rangi nužne pristupne prometnice (sadrži djelomični nasip tucanika kao tzv. "Mc Adam") kojom se dolazi do kat. čes.

1.) Teren je ravničarski, a površina k.č. br. 4480/3 iznosi	6.719	m2	(	1.868	chv)
2.) Teren je ravničarski, a površina k.č. br. 4480/12 iznosi	1.439	m2	(	400	chv)
<hr/>					
	Σ	8.158	m2 ili	2268	chv

*Dan vre-*

*dnovanj*: Dan izrade elaborata je i dan kakvoće (stanje nekretnine).

*Vlasnici*

*parcela*: IKOMOT d.o.o. iz Zagreba, Radnička cesta br. 75 u 1/2 dijela.

VAJDA d.d. za vanjsku i unutarnju trgovinu iz Zagreba, Trg Bana Josipa Jelačića br. 6 u 1/2 dijela.

*Dosadašnje*

*stanje*: Katastarska općina Šašinovec.

#### I. K. o. Šašinovec, z. k. ul. br. 2599 (1/1)

1.) katastarska čest. br. 4480/3 Oranica, zemljište u površini od	6.719	m2
2.) katastar. čest. br. 4480/12 Oranica D. Mandića, zemljište u pov. od	1.439	m2
<hr/>		
	Σ	8.158 m2
<hr/>		
		2.268 chv



### 1.3.) PLAN OVI

#### *Zemljište :*

Prema PP GZG radi se o poljoprivrednom zemljištu u IV zoni građ. zemljišta grada Zagreba.

#### *Plan namjene*

*površin* Obradivo poljoprivredno tlo uz naseljeni predio mjesnog odbora Popovec.

#### *Mogućnosti:*

Promatrane k. čestice su predviđene za poljoprivrednu namjenu a pristup na zemljište k. č. br. 4480/12 je sa polušljunkovitog puta u duljini od 90 metara koji se veže na poluasfaltiranu sporednu ulicu u mjestu Popovec. Pristup je moguć s dvije kraće strane parcele. Do veće k. č. br. 4480/3 vodi zemljani put 120 metara južnije od prethodne kat. čestice. Pristup je također s dvije kraće stranice parcele.

Komunalna infrastruktura nije izvedena kao što je el. energija, vodovod (navodnjavanje), fekalna kanalizacija, plinska instalacija i oborinska odvodnja (drenaža).

### 1.4.) STANJE

Danas na k. č. br. 4480/12 se nalazi visoka, suha (nepokošena) trava visine oko jedan metar. Također se ovdje nalaze i stabla breze srednje veličine (od 5 - 10 m) starosti oko 15ak godina. Uz nabrojano ovdje imamo i raznih vrsta grmova do visine 4 metra. Evidentno je da se suvlasnici godinama ne brinu o održavanju parcele jer se ne uzgajaju nikakve poljoprivredne kulture već se zemljište pretvara u šumarak a počeo se već navoziti građ. otpad (crijep).

Na k. č. br. 4480/3 sve je identično kao i na čestici prije, samo što se ovdje već radi o šumarku breza i grmlja jer se radi o većoj površini (više od jednog jutra). Odlaganje otpada nije uočeno. Ovdje jednako vrijedi zaključak da se suvlasnici ne brinu niti održavaju zemljište.

### 1.5.) MIŠLJENJE

K. č. br. 4480/3 i 4480/12 se danas nalazi izvan građevinske zone i nije moguća izgradnja objekata koji nisu direktno vezani za poljoprivredu na tim česticama. Za informacije o korištenju zemljišta nadležna je gradska uprava za provedbu dokumenata prostornog uređenja i građenja grada Zagreba.

U budućnosti se korištenje ove čestice neće hitno promijeniti budući se nalazi unutar poljoprivredne zone iako je građevinskog područje vrlo blizu k. č. br. 4480/12. Susjedne parcele su veće i pogodne za poljodjelstvo. K. č. br. 4480/3 je velika i vrlo blizu odnosno uz koridor autoceste E-65, E-71 i A 4.

U srednjoročnom razdoblju (10-15 god.) namjena ovih dviju čestica sasvim sigurno se neće mijenjati uvažavajući smjernice i način urbanizacije mjesta Popovec u posljednjih 50ak godina razvoja.

## 2.) PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, prikazuju se statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

### METODA

- Primjenom vrijedećeg Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), obzirom na vrstu, veličinu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na webu <http://nekretnine.mgipu.hr/>) odabrana je poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti poljoprivrednog, šumskog (negrađevinskog) zemljišta.
- Registar prometa nekretnina e-nekretnine (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>)

## 2.) ZEMLJIŠTE

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korišten je *Izvadak iz e-nemretnina*. Sve promatrane jedinične cijene kupoprodaje su postignute u neposrednoj blizini predmetne nekretnine (100 - 1000 metara zračne linije). Sva ova zemljišta su približno jednake kakvoće vrijednosti zemljišta, jednake opremljenosti i udaljenosti od infrastrukturnih koridora, od prometnih koridora, ravničarskih konfiguracija tla i uglavnom četverokutnih i višekutnih (nepravilnih) oblika. Pretežno (gotovo uvijek) se radi o poljoprivrednim zemljištima.

### 2.1. Tablica podataka o katastarskim česticama i ostvarenim kupoprodajnim cijenama zemljišta

r. br.	z. k. č. br.	vrsta nekre- tnine	namj- ena nekre- tnine	ukupno povr- šina m2	površina koja se prodaje m2	Ukupna cijena €/kn	datum skla- panja ugovora	Kat. općina	Namjena po prostom. planu	Detaljna namjena po prost- or. planu	Gradska čtvr- t mjesni odbor	urba- na zona
1	1425/ 1	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	1091	1091	75000 kn	27.12. 2017.	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Popovec	-
2	1624/ 2	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	4359	4359	10898 kn	12.12. 2013.	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Popovec	-
3	1638/ 1	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	16683	16683	354705 kn	02.04. 2014.	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Popovec	-
4	1683	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	3500	3500	52500 kn	11.03. 2013.	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Šaši- novec	-



5	1692/ 2	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	3838	3838	50000 kn	29,05, 2018	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Šaši- novec	-
6	1704	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	8632	8632	119000 kn	16,05, 2019	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Popovec	-
7	4525/ 5	poljopri- vredno zemljište	stan.	23804	23804	550000 kn	18,02, 2014	Šaši- novec	Građe- vinsko	S	Soblinec	-
8	3637	poljopri- vredno zemljište	stan.	4593	4593	80000 kn	29,12, 2014	Šaši- novec	Građe- vinsko	S	Soblinec	-
9	4402	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	1374	1374	30000 kn	26,09, 2019	Šaši- novec	Poljopri- vredno	P Z	Popovec	-

Transakcija pod brojem 1 ima preveliku jediničnu cijenu te se ona odbacuje.  
Pod br. 2 površina zemljišta je konkudentna ali cijena je neobično premala te ne ulazi u uži krug izbora. Redni brojevi 4, 5 i 6 imaju manju jediničnu cijenu te nisu za razmatranje.  
U daljnja razmatranja idu transakcije pod rednim brojevima 3, 7, 8 i 9.

## 2. 2. Tablica prihvaćenih uzoraka kupoprodaje za daljnji izračun.

r. br.	k. č. br.	vrsta nekre.	namjena nekretnine	pov. pro. chv	pov. pro. m2	cijena kn/m2	Σ kn isplaćeno
3	1638/ 1	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	4639	16683	21,26	354.705,00
7	4525/ 5	poljopri- vredno zemljište	stan.	6618	23804	23,11	550.000,00
8	3637	poljopri- vredno zemljište	stan.	1277	4593	17,42	80.000,00
9	4402	poljopri- vredno zemljište	obrađivo tlo	382	1374	21,83	30.000,00

Kako su transakcije obavljene unatrag 5 godina, potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena usporedbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje usporednih nekretnina provodimo putem indeksnih nizova.

## 2. 3. Tablica međuvremenskog izjednačenja cijena usporedbenih nekretnina

r. br.	katasta čestica broj k.č.br.	Katas- tarska općina	Ukupna površina m2	površina koja se prodaje m2	Σ cijena zemlji- išta (kn)	Jedinična cijena zemljišta (kn/m2)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan skl. ug.	Bazni indeks na dan vr- ednovanja	Korek- cioni faktor	Međuv. izjednač. cijena (kn/m2)	Odstu. od pro- sjeka %
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10=9/8	11=6x10	12
1	1638/ 1	Šaši- novec	16683	ista kao pod 3	354705 kn	21,26	02.04.14.	103,47	100,59	0,97	20,67	-0,1
2	4525/ 5	Šaši- novec	23804	ista kao pod 3	550000 kn	23,11	18.02.14.	103,24	100,59	0,97	22,51	-8,97
3	3637	Šaši- novec	4593	ista kao pod 3	80000 kn	17,42	29.12.14.	99,43	100,59	1,01	17,62	14,71
4	4402	Šaši- novec	1374	ista kao pod 3	30000 kn	21,83	26.09.19.	100,59	100,59	1,00	21,83	-5,69

Prosjeak: 20,66 kn/m2

Nakon međuvremenskog izjednačenja, procjenjena jedinična cijena promatranog zemljišta iznosi:  
20,66 kn/m2.

## 2. 4.) ZAKLJUČAK

Procjenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine na k. č. br. 4480/3 i 4480/12 K. o. Šaši-  
novec a u skladu s *Uredbom o procjeni vrijednosti nekretnina* i *Pravilniku o metodama proc-  
jene vrijednosti nekretnina* iznosi;

### IZRAČUN (1/1) :

1. \* Površina zemljišta 6719 m2 (1/1)

2. \* Površina zemljišta 1439 m2 (1/1)

\* Jedinična cijena 20,66 kn / m2

\* Procjenjena vrijednost 6.719 m2 x 20,66 kn / m2 = 138.809,55 Kn

\* Procjenjena vrijednost 1.439 m2 x 20,66 kn / m2 = 29.728,67 Kn

UKUPNO POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA u 1/1. 168.538,22 Kn

Slovima: stošestdesetosamtisućapetstotridesetosam kuna i dvadesetdvije lipe.

Konačna procjenjena vrijednost nekretnina se iskazuje zaokruživanjem na dan vrednovanja:

168.538,22 kn - 169.000,00 Kn



IZRAČUN (1/2) :

1. * Površina zemljišta	3359,50	m2 (1/2)			
2. * Površina zemljišta	719,50	m2 (1/2)			
* Jedinična cijena	20,66	kn / m2			
* Procjenjena vrijednost					
k. č. br. 4480/3 u 1/2 =	3.359,50	m2	x	20,66 kn / m2	= 69.404,77 Kn
* Procjenjena vrijednost					
k. č. br. 4480/12 u 1/2 =	719,50	m2	x	20,66 kn / m2	= 14.864,34 Kn
<b>UKUPNO POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA u 1/2 :</b>					<b>84.269,11 Kn</b>

Slovima: osamdesetčetiristisućedvjestošestdesetdevet kuna i jedanaest lipa.

Konačna procjenjena vrijednost nekretnina se iskazuje zaokruživanjem na dan vrednovanja:

84.269,11 kn	=	<b>84.300,00</b>	Kn
--------------	---	------------------	----

U Velikoj Gorici, 25. 10. 2019.

VJEŠTAK:



Korištena stručna literatura, propisi i pravilnici pri izradi elaborata procjene vrijednosti nekretnina;

- Standard za obračunavanje površina objekta - Površina i volumen građevina (HRN U.C2.100.)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V.Krtalić (2007)
- Uputa o načinu utvrđivanja vrijednosti ekspropiranih objekata (NN 52/84)
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji 2011, 2016 (IGH Zagreb)
- Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik grada Zagreba)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 14/06)
- Zakon o gradnji (NN 153/13 i 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19)
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. glasnik grada Zagreba)
- MIGIPU - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14)
- e-Nekretnine
- Grad Zagreb, Gradsko poglavarstvo
- Ministarstvo financija - Porezna uprava (porez na promet nekretnina)
- Prometne vrijednosti zemljišta i objekata-podaci od agencija za promet nekretnina



Utvrđivanje prometne vrijednosti  
nekretnine u zk. ul. br. 2599,  
poljoprivredno zemljište

9

Naručitelj: Stečajna masa iza  
IKOMOT d.o.o. u stečaju  
Steč. upravitelj: N. Remenar

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

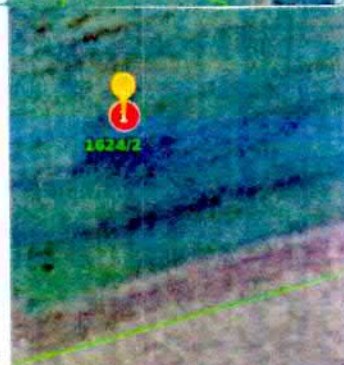
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	850889
Datum pregleda	18.10.2019
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3713570
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.091,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	27.12.2017
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POPOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 1  
k. č. br. 1425/1  
K. o. Šašínovec

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	246531
Datum pregleda	18.10.2019
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2927958
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.359,16
Vrijednost nekretnine (KN)	10.897,50
Datum ugovora	12.12.2013
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POPOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 2  
k. č. br. 1624/2  
K. o. Šašínovec

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	245048
Datum pregleda	18.10.2019
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2989335
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	16.681,34
Vrijednost nekretnine (KN)	354.705,01
Datum ugovora	02.04.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POPOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 3  
k. č. br. 1638/1  
K. o. Šašínovec

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

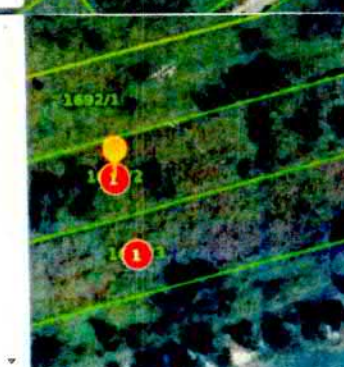
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	246482
Datum pregleda	18.10.2019
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2778932
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.500,00
Vrijednost nekretnine (KN)	52.500,00
Datum ugovora	11.03.2013
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ŠAŠINOVEC JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 4  
k. č. br. 1683  
K. o. Šašínovec

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	917575
Datum pregleda	18.10.2019
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3820098
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.838,00
Vrijednost nekretnine (KN)	50.000,00
Datum ugovora	29.05.2018
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	ŠAŠINOVEC JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 5  
k. č. br. 1692/2  
K. o. Šašínovec

Adresa (lokacija) nekretnine:

Oranica i Oranica D. Mandića,  
Šašínovec, 10 360 Sesvete



Utvrđivanje prometne vrijednosti  
nekretnine u zk. ul. br. 2599,  
poljoprivredno zemljište

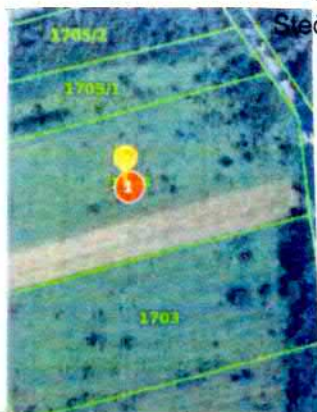
10

Naručitelj: Stečajna masa iza  
IKOMOT d.o.o. u stečaju  
Steč. upravitelj: N. Remenar

Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1119324
Datum pregleda	18.10.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4055986
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	8.632,00
Vrijednost nekretnine (KN)	119.000,00
Datum ugovora	16.05.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POPOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 6  
k. č. br. 4406/2  
K. o. Šašínovec

Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	244981
Datum pregleda	18.10.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	2955515
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	23.804,00
Vrijednost nekretnine (KN)	550.000,00
Datum ugovora	18.02.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SOBLINEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



Slika 7  
k. č. br. 4406/2  
K. o. Šašínovec

Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	246153
Datum pregleda	18.10.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	3108320
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	4.592,94
Vrijednost nekretnine (KN)	80.000,00
Datum ugovora	29.12.2014
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	SOBLINEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

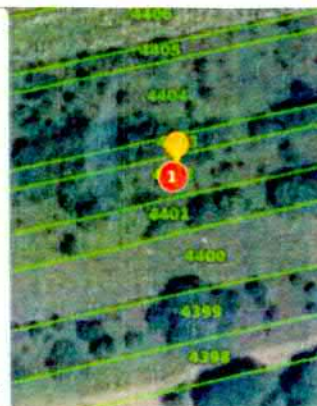


Slika 8  
k. č. br. 4406/2  
K. o. Šašínovec

Podaci o nekretnosti

Poljoprivredno zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1163522
Datum pregleda	18.10.2019.
Vrsta nekretnine	PZ - POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
ID PN (PU)	4117303
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	1.373,93
Vrijednost nekretnine (KN)	30.000,00
Datum ugovora	26.09.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POPOVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO



Slika 9  
k. č. br. 4406/2  
K. o. Šašínovec

Adresa (lokacija) nekretnine:  
Oranica i Oranica D. Mandića,  
Šašínovec, 10 360 Sesvete



	3. tr.	109,52	109,63	110,63	112,10	107,58	108,53	-0,9	-0,5
	4. tr.	109,80	110,57	110,36	111,25	109,69	108,00	0,3	0,9
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9	-1,1
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6	3,4
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7	0,8
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6	1,8
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7	-1,2
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6	-2,4
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 15.10.2019. 23:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 2599

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7674/2019

Aktivne plombe: Z-11355/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4480/3	ULICA DOMINIKA MANDIĆA ORANICA			6719 6719	
2.	4480/12	DOMINIKA MANDIĆA ORANICA DOMINIKA MANDIĆA			1439 1439	
		UKUPNO:			8158	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Suvlasnički dio: 1/2	VAJDA DIONIČKO DRUŠTVO ZA VANJSKU I UNUTARNJU TRGOVINU I ZASTUPSTVA, ZAGREB, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 6	
3. Suvlasnički dio: 1/2	IKOMOT D.O.O., OIB: 67096377560, ZAGREB, RADNIČKA CESTA 75	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.10.2019.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
Velika Gorica, Ulica Hrvatske bratske zajednice 1  
PREDSJEDNIK SUDA  
Broj: 4 Su-464/17-4  
Velika Gorica, 10. kolovoza 2017.

## RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Gordana Anđela, dipl. ing., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, dana 10. kolovoza 2017.

### r i j e š i o j e

**Gordan Anđel, dipl. ing.,** OIB: 97417371929, iz Velike Gorice, Ulica Kralja S. Tomaševića br. 9, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **GRADITELJSTVA I PROCJENU NEKRETNINA**, na vrijeme od četiri godine.

## Obrazloženje

Stalni sudski vještak Gordan Anđel, dipl. ing., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je popis izvršenih vještačenja u prethodnom mandatu, rješenja iz prethodnog mandata, policu osiguranja, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-330/13-3 od 12. lipnja 2013. na vrijeme od četiri godine, a rješenjem broj 4 Su-330/13-8 od 8. ožujka 2017. proširena je djelatnost i na procjenu nekretnina, obavljao je vještačenja i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 - dalje Pravilnik), iz kojih

podataka je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine 28/13, 33/15, 82/15 i 82/16) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



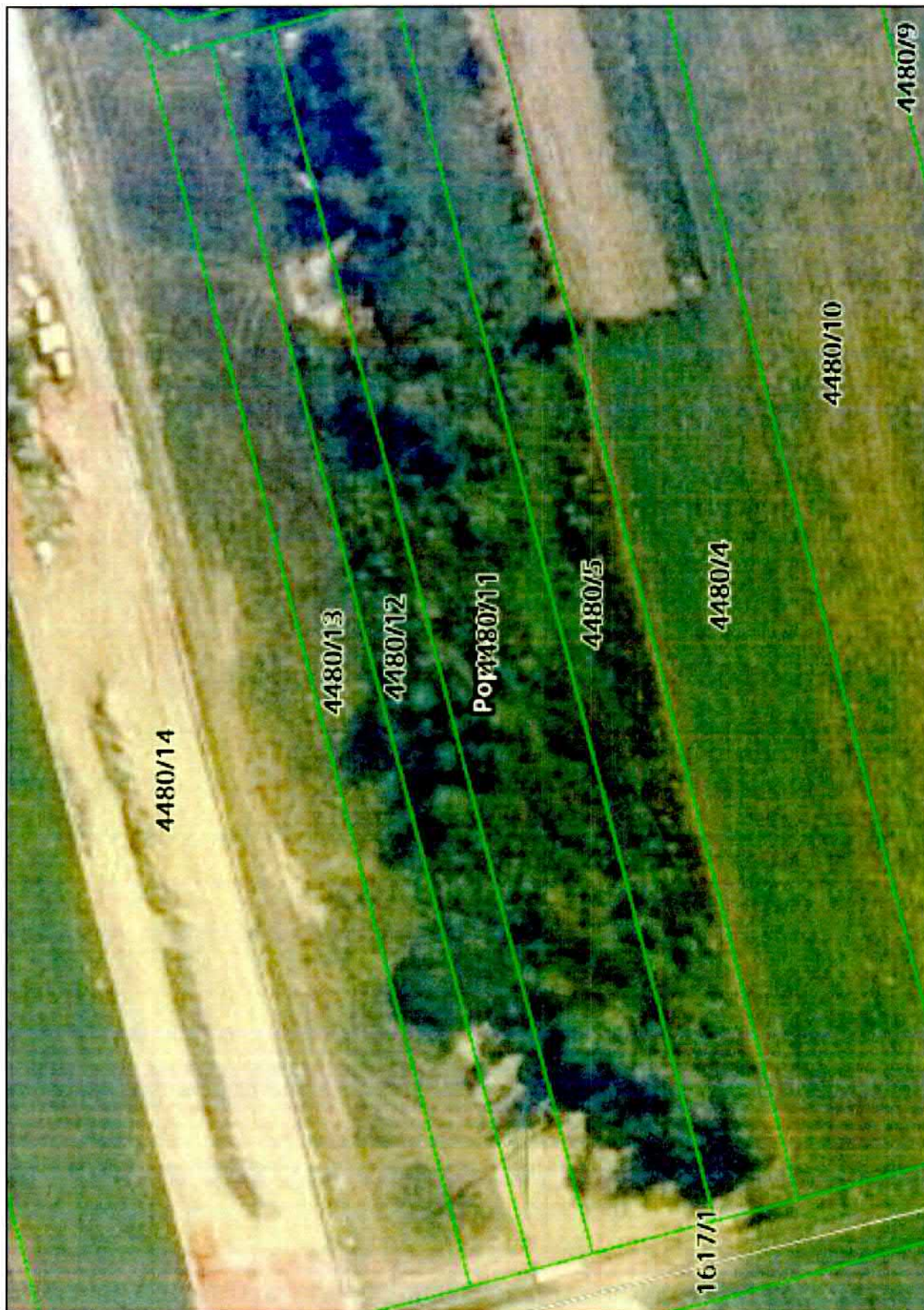
O tome obavijest:

1. Gordan Anđel
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana













Slika 1 Pogled sa zemljanog puta na dulju stranicu kat. čest. 4480/3. U prvom planu je susjedna obrađena oranica a u drugom šumarak od stabala breza u visokoj nepokošenoj travi.



Slika 2 Pogled sa zemljanog puta na kat. čest. 4480/3. U prvom planu je visoka (nepokošena) trava a u drugom šumarak od stabala breza.





Slika 3 Pogled sa zemljanog puta na kat. čest. 4480/3. U prvom planu je visoka (nepokošena) trava a u drugom šumarak od stabala breza.



Slika 4 Pogled sa zemljanog puta na kat. čest. 4480/3. Vidljiva je zapuštenost parcele a počelo je i navažanje građevne šute. Suvlasnici ne reaguju.



## RAČUN

Za izvršenu uslugu graditeljskog vještačenja u stečajnom postupku naručitelja Stečajna masa iz IKOMOT d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Gajeve ulice br. 57, a radi pružanja nekretnina (utvrđenja prometne vrijednosti nekretnina) iznosi:

### A) MATERIJALNI TROŠKOVI

- dolazak na očevid	150,00 kn
- prijevoz vlastitim automobilom 21,00 km x 2 x 3,3 kn	140,00 kn
- troškovi prijepisa, papira i HP i HT usluga	160,00 kn
<u>Ukupno Kn :</u>	<u>450,00 kn</u>

### B) NAGRADA

- Izrada pisanog nalaza i mišljenja	
700 boda x 2,00 kn	1.400,00 kn
700 boda x 2,00 kn	1.400,00 kn
<u>BRUTTO iznos Sveukupno A) + B) :</u>	<u>3.250,00 kn</u>

Slovima : tritisućedvjestopedeset kuna.

Račun platiti na Žiro račun 2390001 - 3100240851 Hrvatska poštanska banka  
Velika Gorica

Gordan Anđel  
Vel. Gorica  
Ul. kr. S. Tomaševića 9

U Velikoj Gorici, 25. 10. 2019.

VJEŠTAK:

