

42
Obrazac 20.



92
13.9.2018
-30

IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I STANJU STEČAJNE MASE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

St - St-3721/2016

VELES TRADE d.o.o. u stečaju

ŽABNICA, Žabnica 44.

Stečajnom sucu Nikoli Ribarić dipl.iur.

I. TIJEK STEČAJNOGA POSTUPKA U RAZDOBLJU OD 08.05.2018. do 08.08.2018.

Stečajna upraviteljica je u skladu s Odlukom skupštine vjerovnika donijetom na ispitnom ročištu 08.svibnja 2018. poduzela radnje kako bi pristupila prodaji stečajne mase i namirenju vjerovnika. Slijedom toga stečajna upraviteljica je najprije uputila podnesak Općinskom građanskom sudu u Zagrebu radi brisanja zabilježbe zaprimljenog prijedloga za osiguranje tražbine na

-črk br črk. br. 2268/4 kuća, 1 zgrada i dvorište površine 290 čhv

- črk. br. 2268/5 zgrada i dvorište površine 149 čhv. pod brojem P-1883/15 tužitelja Nadice i Ferde Širić iz Zagreba, Našička 16. O istom do dana pisanja ovog izvješća nije zaprimila odluku suda.

Stečajna upraviteljica je nadalje dala da se izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina koje čine stečajnu masu slijedom čega je stalni sudski vještak Ivana Brebrić dipl.ing.građ. izradila nalaz i mišljene od 10.07.2018.godine.

Stečajna upraviteljica je nadalje u skladu s odlukom skupštine vjerovnika objavila prodaju predmetnih nekretnina na stranicama Hrvatske gospodarske komore i na www stečajevi.

Obzirom da je vrijeme godišnjih odmora srpanj i kolovoz rok za predaju ponuda je 28 rujna 2018. godine

Kako se radi o stečajnom postupku bez poslovanja, bez radnika nema nikakvih sredstava na računu, nema isplata te se ne vodi nikakvi sudski postupci o kojima bi se očitovala.

II. STANJE STEČAJNE MASE

Kako u navedenom razdoblju nije bilo unovčenja predmetnih nekretnina koje čine stečajnu masu, stanje stečajne mase je nepromijenjeno te prema procijenjeni stalnog sudskog vještaka građevinske struke Ivane Brebrić dip.ing.građ. vrijednost prdmetnih nekretnina iznosi 37.000,00 kn.

Nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec

- Nekretnina upisana u zk. ul broj: 1580 k.o. Haganj označena kao
- -čk.br. 2269/2 Livada Spašnik u Selu površine 944 čhv.
- Nekretnine upisane u zk. ul. br. 1400 označene kao
- - čk.br . 2268/1 pašnjak površine 400 čhv
- - čk. br. 2268/4 kuća, 1 zgrada i dvorište površine 290 čhv
- - čk. br. 2268/5 zgrada i dvorište površine 149 čhv
- - čk.br. 2269/1 livada Spašnik površine 1209 čhv ukupno 2048 čhv.

Stečajna upraviteljica je otvorila i žiro račun kod Addiko bank d.d. Zagreb i prometa po žiro računu nije bilo.

Namirenja stečajnih/razlučnih vjerovnika nije bilo.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom razdoblju stečajna upraviteljica će pratiti prodaju nekretnina po potrebi pokazati iste zainteresiranim kupcima, zaprimati ponude i tražiti moguće kupce te o istom na kraju izvjestiti Naslovni sud i skupštinu vjerovnika.

Mjesto i datum
Zagreb, 08..08.2018.

Stečajni upravitelj
Dujmović Mirjana dipl. lur.

VELES TRADE d.o.o.
u stečaju
Žabnica, Žabnica 44

94

Predmet procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

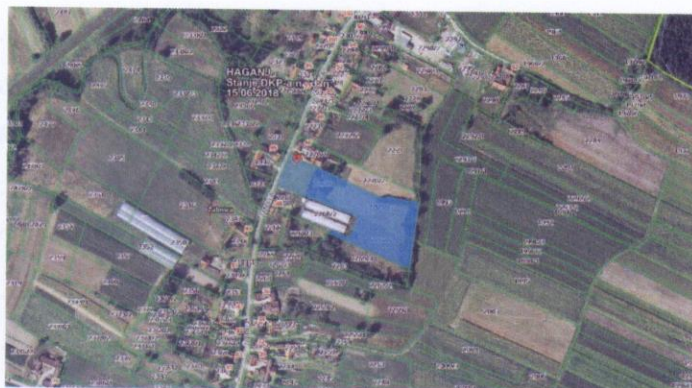
- 1) z.k.č. 2268/1, k.o. Haganj;
- 2) z.k.č.2268/4, k.o. Haganj;
- 3) z.k.č. 2268/5, k.o. Haganj;
- 4) z.k.č. 2269/1, k.o. Haganj;
- 5) z.k.č. 2269/2, k.o. Haganj;

Naručitelj:

VELES TRADE d.o.o. u stečaju, Žabnica 44,
OIB:34790398349

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE**

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:

37.000,00 kn

Datum i mjesto:

10.07.2018., Zagreb

Izradila:

Ivana Brebrić, dipl.inž.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



Sadržaj

IMENOVANJE.....	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
2 OČEVID	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Lokacija.....	6
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom.....	7
Zemljišno-knjižno stanje – zk.ul.1400.....	7
Katastarsko stanje	8
Zemljišno-knjižno stanje – zk.ul. 1580.....	8
Katastarsko stanje	8
2.4 Kakvoća nekretnine	8
2.5 Tehnički opis nekretnina	9
2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama.....	10
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	11
4 POSTUPAK PROCJENE.....	12
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
4.1.1 Troškovna metoda.....	12
4.1.2 Prihodovna metoda.....	12
4.1.3 Poredbena metoda.....	13
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM	13
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina	14
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	15
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	16
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	16
5 MIŠLJENJE.....	18
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	19
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	19
8 PRILOZI	20

96

IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 – Su – 249/2016.

Zagreb, 17. listopada 2016.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nade Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Brebrić za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126 Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 28/13.), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj 28/14. i 123/15.) donosi

RJEŠENJE

Ivana Brebrić, (OIB 01354117686) rođena 31.10.1974. sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Palinovečka 19P, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena vrijednosti nekretnina**, na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Ivana Brebrić, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivana zbog kaznenog djela,
- da je završila Građevinski fakultet zvanje diplomirani inženjer građevinarstva,
- da je sklopila Ugovor o osiguranju s WIENER OSIGURANJE
- da je dobio pozitivno mišljenje od HSUESV – a.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Nada Nekić Plevko



97

OPĆI PODACI

- | | |
|------------------------------|--|
| Podnositelj zahtjeva: | ▪ VELES TRADE d.o.o. u stečaju, Žabnica 44, OIB:34790398349 |
| Dan vrednovanja: | ▪ 06.07.2018. |
| Dan kakvoće: | ▪ 06.07.2018. |
| Svrha: | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Popis primijenjenih propisa: | <ul style="list-style-type: none">▪ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...152/14)▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N. broj 91/96....60/13)▪ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12,143/13,65/17)▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave▪ PPUO Farkaševac (Glasnik Zagrebačke županije 9/16)▪ Izvješće o tržištu nekretnina Zagrebačke županije za 2017 godinu |
| Isprave: | ▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec, k.o. Haganj , br. zk uložka: 1400, 1580 |

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine u Žabnici, građevinsko i poljoprivredno zemljište, na adresi Žabnica, Farkaševac i to pet zemljišta: z.k.č.:2268/1, 2268/4, 2268/5, z.k.č.2269/1, k.o. Haganj, upisano u Općinski građanski sud u Velikoj Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Mirjane Dujmović u stečajnom postupku nad društvom VELES TRADE d.o.o. u stečaju, Žabnica 44, OIB:34790398349, potpisani vještak izvršio je očevid dana 15. lipnja 2018. godine, na adresi, Žabnica, u nazočnosti naručitelja stečajne upraviteljice, glede izrade procjemenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Žabnica, Općina Farkaševac, Zagrebačka županija
Vrsta nekretnine:	▪ građevinsko i poljoprivredno zemljište
Predmet procjene:	▪ 1) z.k.č. 2268/1, k.o. Haganj; ▪ 2) z.k.č. 2268/4, k.o. Haganj; ▪ 3) z.k.č. 2268/5, k.o. Haganj; ▪ 4) z.k.č. 2269/1, k.o. Haganj; ▪ 5) z.k.č. 2269/2, k.o. Haganj;
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ P-1883/15 21.07.2016, zabilježba zaprimljenog prijedloga za osiguranje na kčbr.2268/4 kuća, 1 zgrada i dvorište sa 290 čhv

2.2 Lokacija

Predmetne nekretnine smještene su u naselju Žabnica, općina Farkaševac, Zagrebačka županija. Nekretnine se nalaze otprilike 20 km udaljene od središta Vrbovca. Pristup građevinskom zemljištu omogućen je asfaltiranom ulicom. Nekretnine se nalaze dijelom unutar izgrađenog građevinskog područja naselja Žabnica, a dijelom u području namjene u Prostornom planu uređenja općine Farkaševac označena kao poljoprivredne, šumske i druge negrađive površine, označeno kao P3 - ostala obradiva tla. Šire okruženje karakteriziraju površine poljoprivredne i šumske namjene kao i ostala obradiva tla, kao i zgrade individualnog stanovanja.



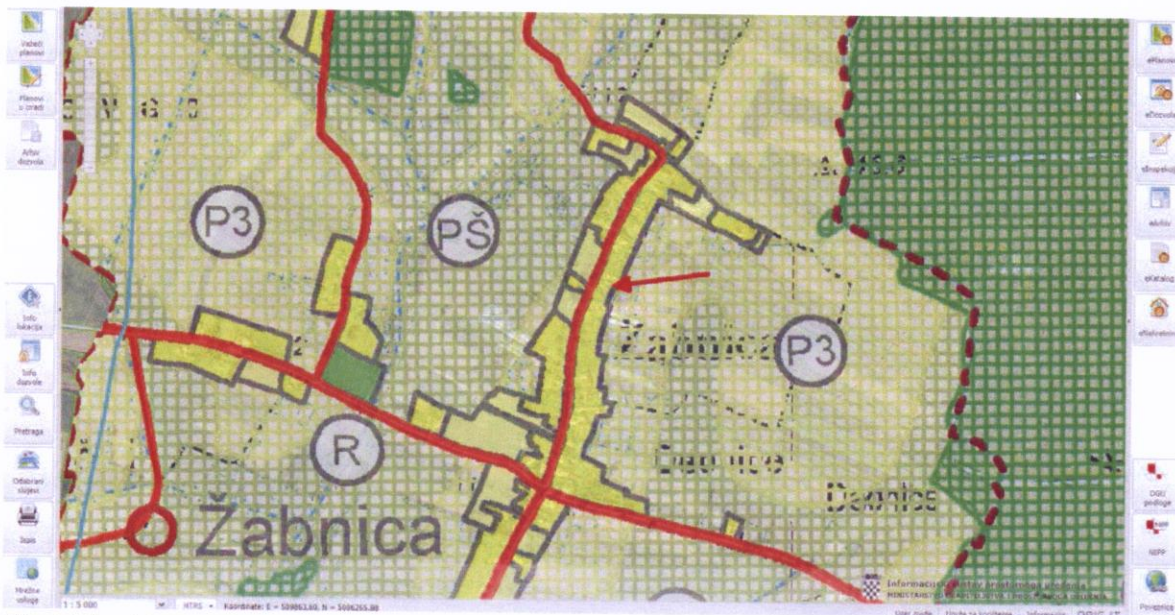
Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnina



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

Prema Prostornom planu uređenja općine Farkaševac - (Glasnik Zagrebačke županije 9/16), utvrđeno je kako se nekretnine z.k.č. 2268/4, z.k.č. 2268/5 nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja,

dok se nekretnine z.k.č.2268/1, z.k.č. 2269/1 i z.k.č. 2269/2 nalaze unutar područja označenog kao P3 – ostala obradiva tla.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni PPUO Farkaševac

2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišnu knjižne izvratke br. 1400 i 1580 Općinskog suda u Velikoj Gorici, Zemljišno knjižni odjel Vrbovec i uvidom u posjedovni list br: 820, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Vrbovec, zaključujemo da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama međusobno usklađeno.

Zemljišno-knjižno stanje – zk.ul.1400

Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišno knjižni odjel Vrbovec	
Katastarska općina:	Haganj
Katastarska čestica:	2268/1, 2268/4, 2268/5, 2269/1
Broj zk uložka:	1400
Opis nekretnine:	z.k.č.:2268/1 pašnjak, površine 400 čhv z.k.č.: 2268/4 kuća, 1 zgrada i dvorište, površine 290 čhv z.k.č.: 2268/5 zgrada i dvorište, površine 149 čhv z.k.č.: 2269/1 livada spašnik, površine 1209 čhv
Vlasništvo:	VELES TRADE d.o.o., OIB: 34790398349, Žabnica 44

Katastarsko stanje

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Vrbovec	
Katastarska općina:	Haganj
Katastarska čestica:	2268/1, 2268/4, 2268/5, 2269/1
Posjedovni list broj:	820
Opis nekretnine:	k.č.:2268/1 pašnjak, površine 1439 m ² k.č.: 2268/4 kuća, 1 zgrada i dvorište, površine 1044 m ² k.č.: 2268/5 zgrada i dvorište, površine 535 m ² k.č.: 2269/1 livada, površine 4348 m ²
Posjednik nekretnine:	VELES TRADE d.o.o., OIB: 34790398349, Žabnica 44, Žabnica (Vlasnik)

Zemljišno-knjižno stanje – zk.ul. 1580

Općinski sud u Velikoj Gorici, Zemljišno knjižni odjel Vrbovec	
Katastarska općina:	Haganj
Katastarska čestica:	2269/2
Broj zk uložka:	1580
Opis nekretnine:	Livada spašnik, površine 944 m ²
Vlasništvo:	VELES TRADE d.o.o., OIB: 34790398349, Žabnica 44

Katastarsko stanje

Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Zagreb, Odjel za katastar nekretnina Vrbovec	
Katastarska općina:	Haganj
Katastarska čestica:	2269/2
Posjedovni list broj:	820
Opis nekretnine:	livada, površine 3395 m ²
Posjednik nekretnine	VELES TRADE d.o.o., OIB: 34790398349, Žabnica 44, Žabnica (Vlasnik)

2.4 Kakvoća nekretnine

Predmet procjene su nekretnine upisane u zk uložak 1400, a koje čine z.k.č. 2268/4, z.k.2268/5 koje se nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja naselja i koje će se procjenjivati kao građevinsko zemljište dok se z.k.č. 2268/1 i 2269/1 nalaze unutar područja označenog kao P3 – ostala obradiva tla te će se procjenjivati kao poljoprivredno zemljište.

Nekretnine opisane u zk uložak 1400 u naravi povezane parcele u naselju su livada koja je djelomično obrasla srednjim i visokim raslinjem s vidljivim ostacima urušenog objekta, u zk uložku upisana kuća i dvorište uz zabilježbu da je kuća upisana bez uporabne dozvole. U naravi radi se o parceli obrasloj niskim i srednjim raslinjem, vizualnim pregledom nije moguće utvrditi gabarite nekadašnjeg objekta. Vještaku nije dostavljena eventualno izdana građevinska dozvola o evidentiranom objektu u katastru i zk uložku, temeljem koje bi utvrdio trošak izgradnje komunalne infrastrukture, a koji se obračunava po 1m³ bruto volumena izgrađenog objekta. S obzirom na navedeno, a što je i vizualnim pregledom utvrđeno u naravi

se radi o livadi koja je djelomično obrasla srednjim i visokim raslinjem te će se nekretnina procjenjivati kao **neizgrađeno građevinsko zemljište**.

Nekretnina upisana u zk. uložak 1580, a koju čini z.k.č. 2269/2 nalazi se unutar područja označenog kao P3 – ostala obradiva tla te će se procjenjivati kao poljoprivredno zemljište.

U nastavku se daje prikaz nekretnina s tehničkom opisom.

2.5 Tehnički opis nekretnina

Građevinsko zemljište – z.k.č.:2268/4, z.k.č.:2268/5, k.o. Haganj

Tehnički opis	
k.č.	2268/4, 2268/5
k.o.	Haganj
posjedovni list	820
z.k.č.	2268/4, 2268/5
k.o.	Haganj
zk.ul.br.	1400
namjena	PPUO Farkaševac – izgrađeni dio građevinskog područja naselja u naravi: zemljište obraslo srednjim i visokim raslinjem s vidljivim ostacima urušenog objekta
površina	1579 m ²
oblik	kvadratan cca 38,00 x 40,00 m
lokacija	Žabnica
pristup	javná prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
infrastruktura	
vodovod	u neposrednoj blizini
kanalizacija	nema
električna energija	u neposrednoj blizini

Poljoprivredno zemljište – z.k.č.:2268/1, z.k.č.2269/1, z.k.č.2269/2

Tehnički opis	
k.č.	2268/1,2269/1,2269/2
k.o.	Haganj
posjedovni list	820
z.k.č.	2268/1,2269/1,2269/2
k.o.	Haganj
zk.ul.br.	1580
namjena	PPUO Farkaševac – P3 – ostala obradiva tla u naravi: zemljište obraslo srednjim raslinjem
površina	9182 m ²
oblik	pravokutan izdužen

lokacija	Žabnica
pristup	preko povezanih parcela
prometne veze	osebni i javni prijevoz


2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uvidom u Izvješće o tržištu nekretnina Zagrebačke županije za 2017 godinu objavljenom na službenim stranicama Zagrebačke županije dolazimo do podataka o prometu nekretnina na lokalnom tržištu nekretnina.

Uvidom u Izvješće o tržištu nekretnina Zagrebačke županije za 2017 godinu za promet nekretninama na području općine Farkaševac može se zaključiti da prometa građevinskim zemljištem nije bilo, promet poljoprivrednim zemljištem realiziran je po prosječnoj cijeni od 2,67 kn/m². Sveukupno 2017 godine na području općine Farkaševac ostvarene su 43 kupoprodaje nekretnina.

 Općina Farkaševac						
Vrsta nekretnine		Broj evidentiranih ugovora	Vrsta pravnog posla	Ukupna površina u prometu (m ²)	Prosječna/postignuta vrijednost kn/m ²	Odnos na prošlu godinu
Stan	ST					
Stambeni objekt kuća	OK					
Poslovne zgrade	PZG					
Poslovni prostor	PP					
Gospodarske zgrade	GZ					
Nekretnine za povr. boravak	VIK					
Garaža	G					
Parkirno garažno mjesto	PGM					
Parkirno mjesto	VPM					
Različite nekretnine	RN	4	K	62.409,00	1,98	-77,99%
Ostalo	OS					
Ruševine	RU					
Građevinsko zemljište	GZ					
Poljoprivredno zemljište	PZ	38	K	911.883,59	2,67	128,20%
Šumsko zemljište	ŠZ	1	K	5.087,00	1,47	-59,61%
Prirodno neplodno zemljište	PNZ					
Garažno mjesto	GM					
Spremište	SP					
Skladište	SKL					

Slika 4: Izvješće o tržištu nekretnina Zagrebačka županija 2017 godina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se i preko indeksa cijena stambenih nekretnina objavljenih na Državnom zavodu za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina.

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih 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. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – zemljište metoda korištena u procjeni je POREDBENA METODA izračuna vrijednosti nekretnina.

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26

Slika 5: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine za građevinsko zemljište dobiveni su od Zagrebačke županije, Stručna služba župana, Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena – kupoprodaja zemljišta, ID izvatka: 11841, od 06. srpnja 2018 godine, kao i uvidom u podatke dostupne u registru e Nekretnina(<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na odredbe Prostornog plana uređenja.

Usporedba s poredbenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1m² zemljišta.

Obrađeni podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta su prikazani u sljedećoj tablici:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	VRSTA NEKRETNOSTI	katastar		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA kn/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
		k.o.	k.č.						
1	GZ	Haganj	223	*	*	*	1701	7,05	24.05.2017.
2	GZ	Haganj	222/1	*	*	*	1701	7,05	24.05.2017.
3	GZ	Haganj	221	*	*	*	1701	7,05	24.05.2017.
4	GZ	Novaki	698/3	*	*	*	421	71,25	08.12.2016.
5	GZ	Nova Kapela	165	*	*	*	12963	1,54	10.01.2017.
6	GZ	Nova Kapela	164	*	*	*	12963	1,54	10.01.2017.
7	GZ	Dubrava	1144/3	*	*	*	10358	1,54	10.04.2018.
8	GZ	Dubrava	1144/2	*	*	*	10358	1,54	10.04.2018.
9	GZ	Cugovec	1080/1	*	*	*	712,14	15,30	22.10.2015.
10	GZ	Cugovec	1078/1	*	*	*	1764	8,50	19.05.2016.
11	GZ	Cugovec	1150	*	*	*	1136,55	373,93	23.05.2016.
12	GZ	Haganj	649	*	*	*	932	7,97	05.04.2018.

Slika 6: Ulazni podaci iz zbirke kupoprodajnih cijena za građevinska zemljišta

Isključivanje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz daljnjeg proračuna temeljem čl. 4 Pravilnika. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim područjima.
Iz daljnje analize isključeni su nekretnine pod rednim brojevima: 4,5,6,7,8,11,12 (označeno u tablici) iz sljedećih razloga:
5,6,7,8: preniska cijena
11: previsoka cijena
4,9: nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja nije zadovoljen uvjet od $\pm 30\%$ od prosječne cijene

NEKRETNINE KOJE SE KORISTE U PROCJENI

R. BR.	VRSTA NEKRETNOSTI	k.č.	k.o.	NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	GZ	223	Haganj	*	*	*	1.701,00	7,05	24.05.2017.
	GZ	222/1	Haganj	*	*	*	1.701,00	7,05	24.05.2017.
	GZ	221	Haganj	*	*	*	1.701,00	7,05	24.05.2017.
2	GZ	1078/1	Cugovec	*	*	*	1.764,00	8,50	19.05.2016.
3	GZ	649	Haganj	*	*	*	932,00	7,97	05.04.2018.

Slika 7: Ulazni podaci za građevinska zemljišta nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine za poljoprivredno zemljište dobiveni su uvidom u podatke dostupne u registru e Nekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na odredbe Prostornog plana uređenja.

Usporedba s poredbenim nekretninama izvedena je u odnosu na 1m² zemljišta.

Obrađeni podaci iz cijena poljoprivrednog zemljišta su prikazani u sljedećoj tablici:

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	k.o.	ID PN (PU)	POVRŠINA (m ²)	UKUPNA CIJENA (kn)	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA
1	poljoprivredno zemljište	Haganj	3565021	3.770,00	10.702,38	2,84	20.04.2017.
2	poljoprivredno zemljište	Haganj	362246	9.984,35	30.000,00	3,00	19.08.2017.
3	poljoprivredno zemljište	Haganj	3786565	8.790,25	20.000,00	2,28	20.03.2018.
4	poljoprivredno zemljište	Haganj	3547906	4.434,69	11.000,00	2,48	20.03.2017.

Tablica 4-1: Ulazni podaci iz eNekretnina - poljoprivredno zemljište

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u gornjim tablicama provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 5.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

Dan vrednovanja: 06.07.2018.

Dan kakvoće: 06.07.2018.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA									
R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	K.O.	POVRŠINA A (m ²)	CIJENA (kn/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m ²)
1	GZ	Haganj	1.701,00	7,05	24.05.2017.	100,93	102,26	1,01	7,14
2.	GZ	Haganj	1.701,00	7,05	24.05.2017.	100,93	102,26	1,01	7,14
3.	GZ	Haganj	1.701,00	7,05	24.05.2017.	100,93	102,26	1,01	7,14
4.	GZ	Cugovec	1.764,00	8,50	19.05.2016.	100,52	102,26	1,02	8,65
5.	GZ	Haganj	932,00	7,97	05.04.2018.	102,26	102,26	1,00	7,97

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena – građevinsko zemljište

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA									
R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	K.O.	POVRŠIN A (m2)	CIJENA (kn/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPROD AJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJ A (B)	KOREKCIJS KI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m2)
1	poljoprivredn o zemljište	Haganj	3.770,00	2,84	20.04.2017.	100,93	102,26	1,01	2,88
2	poljoprivredn o zemljište	Haganj	9.984,35	3,00	19.08.2017.	100,20	102,26	1,02	3,07
3	poljoprivredn o zemljište	Haganj	8.790,25	2,28	20.03.2018.	102,26	102,26	1,00	2,28
4	poljoprivredn o zemljište	Haganj	4.434,69	2,48	20.03.2017.	95,53	102,26	1,07	2,66

Slika 8: Međuvremenski izjednačena cijena - poljoprivredno zemljište

4.2.3 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. Usporedne nekretnine su istih ili sličnih karakteristika u odnosu na nekretninu koja se procjenjuje, radi navedenog odnosno dostupnih poznatih podataka, nema potrebe za posebnom evaluacijom usporednih nekretnina u smislu interkvalitativnog izjednačenja.

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

110

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN								
R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	K.O.	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m2)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno))	KVADRAT ODSTUPANJA (apsolutno)
1	GZ	Haganj	1.701,00	7,14	7,14	-9,81%	-0,78	-1,55
2	GZ	Haganj	1.701,00	7,05	7,14	-9,81%	-0,78	-1,55
3	GZ	Haganj	1.701,00	7,05	7,14	-9,81%	-0,78	-1,55
4	GZ	Cugovec	1.764,00	8,65	8,65	9,18%	0,73	1,45
5	GZ	Haganj	932,00	7,97	7,97	0,63%	0,05	0,10
aritmetička sredina:					7,92			
standardno odstupanje (±)						0,61	zadovoljava	
dvostruko standardno odstupanje (±)						1,22	zadovoljava	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :

7,92

Tablica 4-3: Statistička obrada – građevinsko zemljište

Prema prikazanom u gornjoj tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN								
R. BR.	ADRESA	K.O.	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m2)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno))	KVADRAT ODSTUPANJA (apsolutno)
1	poljoprivredno zemljište	Haganj	3.770,00	2,88	2,88	5,81%	0,16	0,32
2	poljoprivredno zemljište	Haganj	55,00	3,07	3,07	12,81%	0,35	0,70
3	poljoprivredno zemljište	Haganj	149,00	2,28	2,28	-16,30%	-0,44	-0,89
4	poljoprivredno zemljište	Haganj	1.120,00	2,66	2,66	-2,32%	-0,06	-0,13
aritmetička sredina:					2,72			
standardno odstupanje (±)						0,29	zadovoljava	
dvostruko standardno odstupanje (±)						0,59	zadovoljava	

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA :

2,72

Slika 9: Statistička obrada - poljoprivredno zemljište

5 MIŠLENJE

predmet procjene	površina	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m2	kn/m2	€/m2	kn	€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA					
z.k.č. 2268/4,z.k.č..2268/5 k.o. Haganj	1579	7,92	1,07	12.505,68	1.692,24
TRŽIŠNA VRIJEDNOST POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA					
z.k.č. 2268/1,z.k.č..2269/1, z.k.č..2269/2 k.o. Haganj	9182	2,72	0,37	24.959,31	3.377,44
SVEUKUPNO:	10761			37.464,99	5.069,69

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis, površina i cijena

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina koja u naravi čini: dva građevinska zemljišta z.k.č. 2268/4 i 2268/5 k.o. Haganj i tri poljoprivredna zemljišta z.k.č.2268/1, z.k.č.2269/1 i z.k.č. 2269/2 upisanih u zemljišno knjižne uloške br. 1400 i 1580 zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Velikoj Gorici (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

37.464,99 Kn odnosno 5.069,69 €
Ili zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika)
37.000,00 kn

Napomena

- Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke, tečaj za Euro, na dan **06.07.2018. je 1 € = 7,388734Kn**

112

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Elaborat je sačinjen u tri istovjetna primjerka od kojih dva dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, dipl.inž.grad.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



113

8 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uloška: 1400, 1580, Općinski sud u Velikog Gorici, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec
2. Izvod iz zbirke kupoprodajnih cijena ID Izvatka:11841 KLASA: 943-06/18-02/16 od 06. srpnja 2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 06.06.2018. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333042, HAGANJ

Broj ZK uložka: 1400

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3152/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2268/1	PAŠNJAK		400		
2.	2268/4	KUĆA, 1 ZGRADA I DVORIŠTE		290		VIDI A II
3.	2268/5	ZGRADA I DVORIŠTE		149		
4.	2269/1	LIVADA SPAŠNIK		1209		
		UKUPNO:		2048		

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Primljeno 01. ožujka 2005. Broj: Z-342/05.	
1.1	Na temelju prijavnog lista Ureda za katastar - Ispostava Vrbovec broj: 02/31 zabilježuje se da je kuća u A upisana bez uporabne dozvole.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	4. Vlasnički dio: 1/1 VELES TRADE D.O.O., OIB: 34790398349, ŽABNICA 44	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 12.02.2018.g. pod brojem Z-1392/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST- 3721/2016-17 08.02.2018	na 4 (1.1)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

matstarska općina: 333042, HAGANJ

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1400

C

Teretovnica

br.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 08.08.2016.g. pod brojem Z-7252/2016 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU, BROJ P-1883/15 21.07.2016, zabilježba zaprimljenog prijedloga za osiguranje na kčbr.2268/4 kuća, 1 zgrada i dvorište sa 290 čhv, tužitelja Nadice Širić, Zagreb, Našička 16 i Ferde Širić, Zagreb, Našička 16, protiv tuženika VELES TRADE d.o.o., Žabnica 44.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.06.2018.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC

Stanje na dan: 06.06.2018. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333042, HAGANJ

Broj ZK uložka: 1580

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3152/2018

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2269/2	LIVADA SPAŠNIK U SELU		944		
		UKUPNO:		944		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1 VELES TRADE D.O.O., OIB: 34790398349, ŽABNICA 44	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 12.02.2018.g. pod brojem Z-1392/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST- 3721/2016-17 08.02.2018	na 4 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.06.2018.

REPUBLIKA HRVATSKA ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
STRUČNA SLUŽBA ŽUPANA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVANA BREBRIĆ (01354117686)

0 Izvatka: 11841

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	KP	, GRADEC	GZ			HAGANJ	223				1701	1701	7,05	24.05.2017		Preuzeto od PU
2	KP	, GRADEC	GZ			HAGANJ	222/1				1701	1701	7,05	24.05.2017		Preuzeto od PU
3	KP	, GRADEC	GZ			HAGANJ	221				1701	1701	7,05	24.05.2017		Preuzeto od PU
4	KP	, GRADEC	GZ			NOVAKI	698/3				421	421	71,25	08.12.2016		Preuzeto od PU

112

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	UKUPNA PLOŠTINA	PLOŠTINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m ² PLOŠTINE (KN/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
5	KP	, DUBRAVA	GZ			NOVA KAPELA	165				12963	12963	1,54	10.01.2017		Preuzeto od PU
6	KP	, DUBRAVA	GZ			NOVA KAPELA	164				12963	12963	1,54	10.01.2017		Preuzeto od PU
7	KP	, DUBRAVA	GZ			DUBRAVA	1144/3				10358	10358	1,54	10.04.2018		Preuzeto od PU
8	KP	, DUBRAVA	GZ			DUBRAVA	1144/2				10358	10358	1,54	10.04.2018		Preuzeto od PU
9	KP	, GRADEC	GZ			CUGOVEC	1080/1				712,14	712,14	15,30	22.10.2015		Preuzeto od PU
10	KP	, GRADEC	GZ			CUGOVEC	1078/1				1764	1764	8,50	19.05.2016		Preuzeto od PU

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA JE PREDMET KUPNJE	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
11	KP	, GRADEC	GZ			CUGOVEC	1150				1136,55	1136,55	373,93	23.05.2016		Preuzeto od PU
12	KP	, GRADEC	GZ			HAGANJ	649				932	932	7,97	05.04.2018		Preuzeto od PU

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi k.č. 2268/4 k.o. Haganj, Vrbovec. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku osobnim podacima iz ovoga izvataka procijenili su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Izvadek iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 943-06/18-02/16

URBROJ: 238/1-07/1-18-03

ZAGREB, 6.7.2018.

IZRADIO/IZRADILA:

IVAN FILIPOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, Z – zakup uz pravo suoznosa, ZP – zakup uz pravo suoznosa i prava preuzetja, GP – garancija, GZ – gradjevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PZ – poljoprivredno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto, PGM – parkirno garažno mjesto, V – poslovna zgrada, VG – gospodarska zgrada, VZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo,

RU – ruševine

RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPO,G), R2 - ŠPORTSKO - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPO,G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - POLJOPRIVREDNO tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt

