

NARUČITELJ

STEČAJNA MASA IZA VINEA D. O. O.
OIB 84124972331
TRG MAŽURANIĆA 13/II
10 000 ZAGREB

PREDMET

UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
NEKRETNINE - za potrebe kreditiranja kod
poslovne banke

NEKRETNINA
tip

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

adresa

zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č.
1735/33 sve k.o. Desinec, adresa Donji
Desinec bb, 10 450 Desinec



IZRADIO

Branko Preočanin, dipl.ing.građ.,
Stalni sudski vještak za područje
građevinarstva i procjene vrijednosti
nekretnina



DAN KAKVOĆE
NEKRETNINE

21. srpnja 2025. godine

DAN VREDNOVANJA
PROCJENE

21. srpnja 2025. godine

SADRŽAJ:

1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	NEKRETNINA
	Opis nekretnine
2.1.	OPISNE INFORMACIJE
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
2.2.2.	Potencijal lokacije
3.	PROCJENA
3.1.	METODOLOGIJA PROCJENE
3.1.1.	poredbena metoda (opis)
3.2.	OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE
3.3.	PROCJENA POREDBENOM METODOM - građevinsko zemljište na zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec
3.3.1.	ulazni parametri za izračun
3.3.2.	izračun
3.4.	zaključak
4.	PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA
5.	SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA
6.	PRILOZI
1.	UVOD
1.1.	ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA NEKRETNINE

Sukladno narudžbi naručitelja, pristupio sam izradi elaborata za građevinsko zemljište u naselje Donji Desinec, adresa Donji Desinec bb, a na zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec. Izvršio sam očevid na terenu i prikupio potrebne informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

1.1.1. Uputa

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 21. srpnja 2025. godine koji je isti kao dan kakvoće 21. srpnja 2025. godine (stanja) nekretnine. U utvrđenu tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez na promet nekretnina.

1.1.2. Očevid lokacije

Očevid na terenu obavljen je 02. srpnja 2025. godine uz prisustvo naručitelja.

1.1.3. Popis propisa i literature

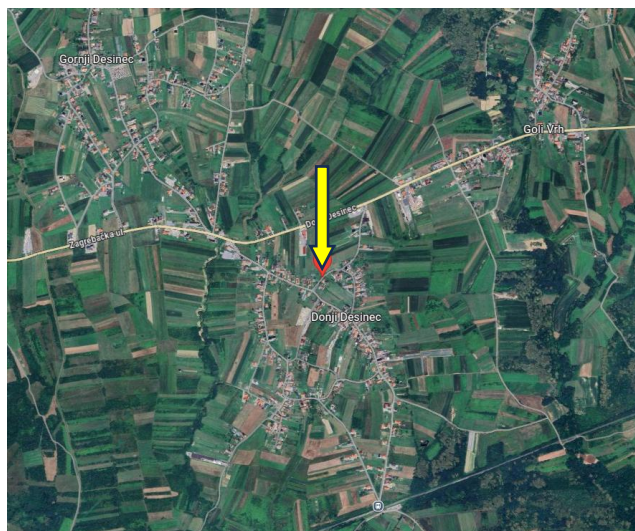
Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- PPUO Jastrebarsko
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15, 112/17) - Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - (NN br. 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju - („NN“ 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

2. NEKRETNINA

Opis nekretnine

Predmetom procjene je građevinsko zemljište u naselje Donji Desinec na adresi Donji Desinec bb, a na zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec. Predmetna nekretnina smještena je cca 300 m sjeverozapadno od centra naselja Donji Desinec.



2.1. OPISNE INFORMACIJE

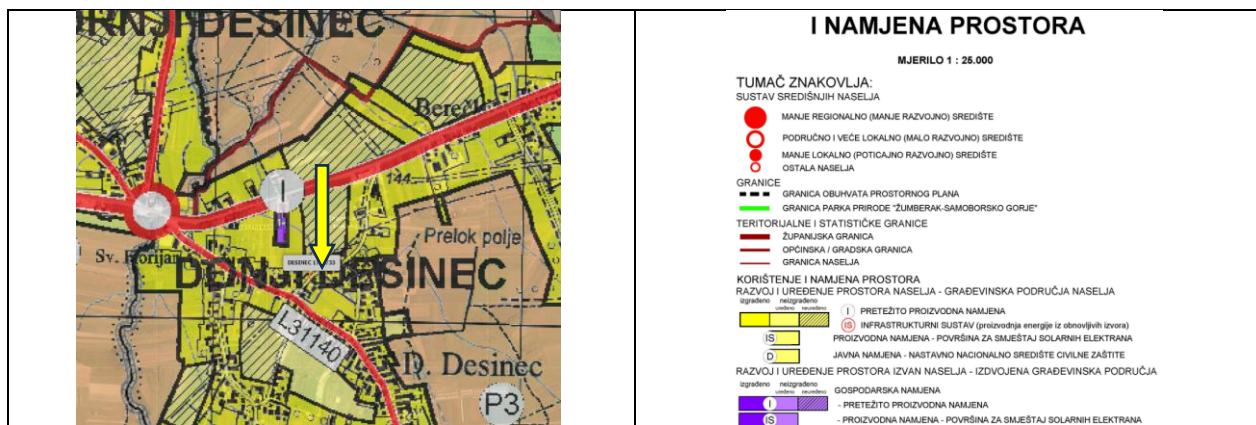
2.1.1. Identifikacija nekretnina

Predmetne nekretnine - građevinsko zemljište na zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec upisana je u zk.ul 5926 k.o. Desinec kojoj odgovara k.č. 1735/12, k.č. 1735/32 i k.č. 1735/33 sve k.o. Desinec upisana u posj.list 5926 k.o. Desinec. **Stanje u zemljišnim knjigama usklađeno je sa stanjem u katastarskom operatu i na terenu u pogledu sveukupnih površina i u pogledu nomenklature čestica.**

2.1.2 Opis lokacije i okoliša



Predmetna nekretnina zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec nalazi se u sjeverno dijelu naselja. Čestica je nepravilnog trapezastog oblika izduženog oblika dužim dijelom položena u smjeru sjever-jug. Zemljište je u ravno te nema uočenih odrona ili klizišta. Kolni i pješački pristup omogućen je sa južne strane, sa k.č 2203/1 k.o. Desinec koja je upisana u zk.ul 12270 k.o. Desinec (nezvrstane ceste - javno dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu grada Jastrebarsko) i u naravi je to ulica Donji Desinec. Preko istoimene ulice predmetna nekretnina je povezana sa svim bitnijim lokacijama u gradu i izvan njega. Prometna povezanost lokacije je dobra.



SLUŽBENI VJESNIK GRADA JASTREBARSKOG

Pročišćeni tekst nakon X. Izmjena i dopuna Članak 22.

Minimalne veličine građevinskih čestica obiteljskih stambenih zgrada određuju se, pri navedenim nadzemnim etažnostima, za Iznimno od stavka 1. ovog članka kod rekonstrukcije, zamjene postojeće građevine i interpolacije građevine, odnosno u slučaju interpolacije u već izgrađenim dijelovima naselja, nova se građevina može graditi i na građevinskoj parceli manje veličine od propisane, ali ne manjoj od 200 m², dok za područje grada Jastrebarskog ne smije biti manja od 150 m², a širina parcele ne može biti manja od 6 m, pod uvjetom da je veličina te građevine i njena lokacija u skladu sa svim odredbama koje se odnose na izgrađenost, te minimalne udaljenosti od javne prometne površine, susjedne međe i drugih građevina. (3) Planom užeg područja mogu se propisati i drugačiji urbanističko - tehnički uvjeti u pogledu veličine građevne čestice, koeficijenta izgrađenosti, interpolacije i rekonstrukcije građevina ovisno o gustoći i postojećoj tipologiji izgradnje. (4) Kod izgradnje građevina na parcelama većim od minimalnih određenim ovim Planom, dozvoljeno je povećanje izgrađenosti parcela za 10% u odnosu na izgrađenosti iz st. 1. ovog članka, a kod izgradnje poslovnih prostora i građevina za 20%. (5) Kod izgradnje ugostiteljskih i ugostiteljsko-turističkih građevina u brdovitom dijelu Grada Jastrebarskog na građevnim česticama s nagibom terena većim od 15% omogućuje se izgrađenost građevne čestice do najviše 80%.

Članak 23.

(1) UPU-om odnosno važećim GUP-om grada Jastrebarsko u pretežno izgrađenom području moguće je odrediti zone u kojima površine građevnih čestica određenih u prethodnom članku mogu biti i manje s većom izgrađenošću parcela, ovisno o postojećoj tipologiji izgradnje u tim zonama. (2) Unutar ovog područja maksimalna izgrađenost parcele može biti najviše 80% ukoliko se radi o intervenciji na postojećoj izgradnji na parceli takve izgrađenosti. Uz ove uvjete potrebno je zadovoljiti uvjete osiguranja zelenim površinama min 20% i osigurati potreban broj PM/GM na odgovarajući način (garaže ili zakup javnih PM na parceli u blizini). Unutar tog područja, u gusto izgrađenim područjima naselja, potreban udio zelenih površina moguće je ostvariti hortikulturnim uređenjem tzv. zelenih krovova.

Članak 24.

(1) Maksimalna izgrađenost parcela za izgradnju višestambenih građevina: - za slobodnostojeći način gradnje ne može biti veća od 40%, - za poluugrađeni način gradnje ne može biti veća od 50%. - za ugrađeni način gradnje ne može biti veća od 60%. (2) U izgrađenost iz prethodnog stavka ne računavaju se: podrum (Po) i pretežno neukopani suteran (NS) u kojem je smještena garaža sa spremištima i tehničkim prostorijama u funkciji višestambene građevine.

Članak 25.

Građevinske čestice zadane planovima užeg područja moguće je objedinjavati. U postupku mogućeg objedinjavanja građevinskih čestica kojim se ne remeti tipologija izgradnje objedinjava se i površina građevinskih dijelova čestica, tako da se zadržavaju samo propisane udaljenosti prema susjednim česticama.

Način izgradnje	Minimalna širina parcele u ravlini građevnog pravca	Minimalna površina parcele	Maksimalna izgrađenost parcele
a) za izgradnju građevine na slobodnostojeći način:			
- prizemni	14 m	300 m ²	30 %
- višetažni	16 m	400 m ²	30 %
b) za izgradnju građevine na poluotvoreni način:			
- prizemni	12 m	200 m ²	40 %
- višetažni	14 m	250 m ²	40 %
c) za izgradnju građevine u nizu:			
- prizemni	8 m	160 m ²	50 %
- višetažni	8 m	120 m ²	50 %
- za krajnju u nizu	12 m	200 m ²	50 %

Predmetom procjene je građevinsko zemljište

k.č.1735/12, k.č. 1735/32 i k.č. 1735/33 sve k.o. Desinec	3.231,00 m ²
sveukupno	3.231,00 m²

2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnina na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog zemljišta, smatramo da korištenje za stambenu ili stambeno - poslovnu namjenu optimalno.

2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina - građevinsko zemljište

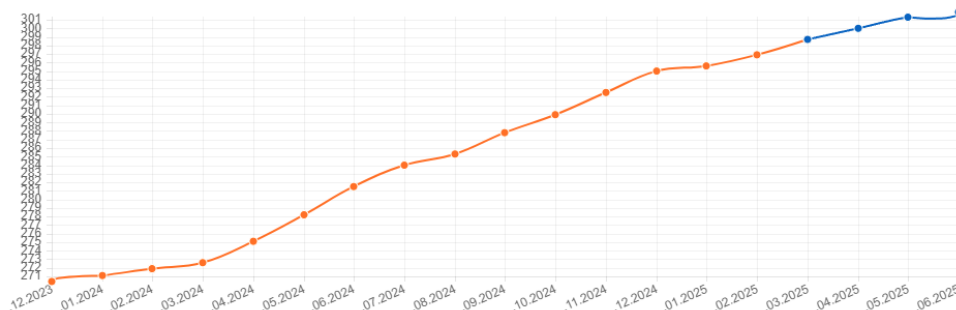
Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,84 Mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 806.341
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,5%
Inflacija:	4,5 %
Stopa nezaposlenosti:	6,5 %
Valuta:	Euro (100 Centi)
naselje:	Donji Desinec
Broj stanovnika:	-
Površina:	- km ²

Gustoća populacije: - stanovnika / km²
 Prometna povezanost: Prosječno dobra, cesta

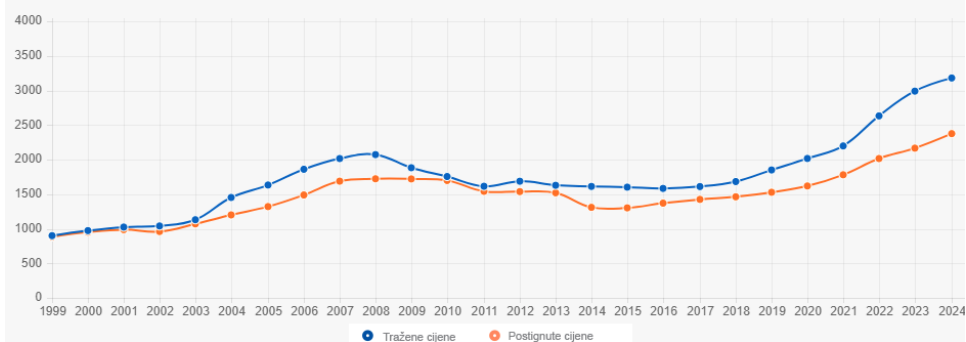
BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



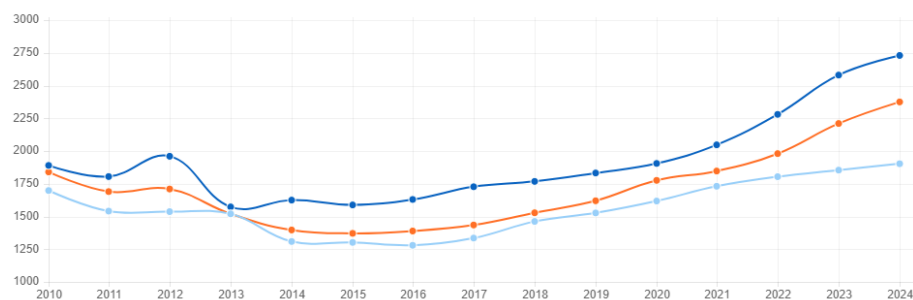
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Iskorištenost površine	trenutno obrasla niskim, srednjim i visokim raslinjem
Alternativna namjena	stambeno-poslovna
Iznajmljivost	prosječna
Utrživost	prosječna
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija
Negativna svojstva	-
Rizik zagađenja iz okoliša	prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

3. PROCJENA

3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno “Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina” (nn 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem “Pravilniku o metodama procjene nekretnina” (nn 79/14) korištenjem poredbene metode za predmetno zemljište.

3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (nn 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (nn 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti inter vremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni. U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za inter kvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu s Uredbom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu. Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina. Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s člankom 33., čl. 36. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Obzirom na dobivene podatke sličnih kupoprodajnih nekretnina u okolini naselja Donji Desinec iz sustava „eNekretnine“ odabirem poredbenu metodu za predmetno zemljište, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina. (nn 105/15).

3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM - građevinsko zemljište na zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec

3.3.1. Ulazni parametri za izračun

PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona									
Redni broj transakcije	katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice (m ²)	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Mjera korištenja (koeficijent iskoristivosti - za građ. zemljišta)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	1545/1	DESINEC	1.822,00	19,76 €	09.01.2025.	Građevinsko zemljište (GZ)	0,80	1.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA
2	1558/2	DESINEC	3.603,86	18,89 €	05.11.2024.	Građevinsko zemljište (GZ)	0,80	1.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA
3	2617	KLINČA SELA NOVA	738,00	24,39 €	06.07.2023.	Građevinsko zemljište (GZ)	0,80	1.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA
4	2307/3	KLINČA SELA NOVA	1.003,00	24,93 €	26.05.2023.	Građevinsko zemljište (GZ)	0,80	1.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA
5	1613/1	DESINEC	2.603,99	15,79 €	20.04.2022.	Građevinsko zemljište (GZ)	0,80	2.	IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice									
Površina zemljišta (m ²):			3.231						
Kategorija:			G						
Lokacija:			građevinsko zemljište na zk.č. 1735/12, 1735/32 i 1735/33 sve k.o. Desinec						
Dan vrednovanja:			21.07.2025. godine						

3.3.2 Izračun

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA) Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članak 6. i 7. Pravilnika									
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 21.07.2025.god (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	1545/1	DESINEC	1822,00 m ²	19,76 €	09.01.2025.	189,84	189,84	1,00	19,76
2	1558/2	DESINEC	3603,86 m ²	18,89 €	05.11.2024.	189,84	189,84	1,00	18,89
3	2617	KLINČA SELA NOVA	738,00 m ²	24,39 €	06.07.2023.	162,69	189,84	1,17	28,46
4	2307/3	KLINČA SELA NOVA	1003,00 m ²	24,93 €	26.05.2023.	165,78	189,84	1,15	28,54
5	1613/1	DESINEC	2603,99 m ²	15,79 €	20.04.2022.	140,80	189,84	1,35	21,29
* izvor: www.dsz.hr									

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 5 Pravilnika;										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	1545/1	DESINEC	1822,00 m ²	19,76 €	09.01.2025.	19,76 €	0,80	0,80	1,00	19,76 €
2	1558/2	DESINEC	3603,86 m ²	18,89 €	05.11.2024.	18,89 €	0,80	0,80	1,00	18,89 €
3	2617	KLINČA SELA NOVA	738,00 m ²	24,39 €	06.07.2023.	28,46 €	0,80	0,80	1,00	28,46 €
4	2307/3	KLINČA SELA NOVA	1003,00 m ²	24,93 €	26.05.2023.	28,54 €	0,80	0,80	1,00	28,54 €
5	1613/1	DESINEC	2603,99 m ²	15,79 €	20.04.2022.	21,29 €	0,80	0,80	1,00	21,29 €

"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski i izjednačena cijena	Mjera korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera korištenja (procijenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračunavanje	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	1545/1	DESINEC	1822,00 m ²	19,76 €	09.01.2025.	19,76 €	0,80	0,80	1,00	19,76 €
2	1558/2	DESINEC	3603,86 m ²	18,89 €	05.11.2024.	18,89 €	0,80	0,80	1,00	18,89 €
3	2617	KLINČA SELA NOVA	738,00 m ²	24,39 €	06.07.2023.	28,46 €	0,80	0,80	1,00	28,46 €
4	2307/3	KLINČA SELA NOVA	1003,00 m ²	24,93 €	26.05.2023.	28,54 €	0,80	0,80	1,00	28,54 €
5	1613/1	DESINEC	2603,99 m ²	15,79 €	20.04.2022.	21,29 €	0,80	0,80	1,00	21,29 €
Transakcija br.		Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:								
1, 2		Nerealno niska cijena								
-		Nerealno visoka cijena								

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. 68. stavak 11. Pravilnika										
Redni broj transakcije	Zemljišno katastarska čestica	Katastarska općina	Površina zemljišno katastarske čestice	Kupoprodajna cijena eur/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena eur/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena eur/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
3	2617	KLINČA SELA NOVA	738,00	24,39 €	06.07.2023.	28,46 €	28,46	-9,05%	-2,36	5,58
4	2307/3	KLINČA SELA NOVA	1003,00	24,93 €	26.05.2023.	28,54 €	28,54	-9,36%	-2,44	5,97
5	1613/1	DESINEC	2603,99	15,79 €	20.04.2022.	21,29 €	21,29	18,41%	4,81	23,10
										34,65
						Prosjek (medijan) :	26,10			
						Standardno odstupanje (±):	3,40	13,02%		
						Pravilo dva-sigma (±):	6,80			
						Tržišna vrijednost nekretnine =	26,10	€/m2		
						Tržišna vrijednost =	84.324,63 €			

3.4. Zaključak

Iz toga proizlazi da trenutna tržišna vrijednost predmetne nekretnine na zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec iznosi **84.300,00 €**.

4. IZJAVA O NEOVISNOSTI VJEŠTAKA

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane investitora i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe.

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u moju listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	STEČAJNA MASA IZA VINEA D. O. O. OIB 84124972331 TRG MAŽURANIĆA 13/II 10 000 ZAGREB
adresa nekretnine	zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec, naselje Donji Desinec
opis nekretnine vlasništvo i identifikacija čestica	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec upisana je u općinski sud u Novom Zagrebu zemljišnoknjižni odjel Jastrebarsko u zk.ul. 5926 k.o. Desinec
datum kakvoće nekretnine	21. srpnja 2025. godine
datum vrednovanja procjene	21. srpnja 2025. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST
pretpostavka procjene poštena trenutna tržišna vrijednost predmetne nekretnine iznosi	Ponuda na otvorenom tržištu 84.300,00 €
potvrđuje:	Branko Preočanin, dipl.ing.građ., Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina



Fotodokumentacija - zk.č. 1735/12, zk.č. 1735/32 i zk.č. 1735/33 sve k.o. Desinec





REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA JASTREBARSKO
Stanje na dan: 21.07.2025. 09:43

Katastarska općina: 312568, DESINEC

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21238/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1735/12	8	GROFOVO ORANICA	1748	
2.	1735/32	8	GROFOVO ORANICA	1424	
3.	1735/33	8	GROFOVO ORANICA	381	
			UKUPNO:	3553	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VINEA D. O. , JASTREBARSKO, TRG LJUBE BABIĆA BB	
1.2	Zaprimljeno 11.12.2024.g. pod brojem Z-33489/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2965/2024-3 10.12.2024. STEČAJNOG POSTUPKA Stečajna masa iz VINEA d.o.o., OIB: 84124972331, Trg Mažuranića 13/II, Zagreb	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.07.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLIŠNOKUJNI ODJEL JASTREBARSKO
Stanje na dan: 21.07.2025. 09:43

Katastarska općina: 312568, DESINEC

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-21238/2025

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Nacin uporabe katastarske čestice/Nacin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	1735/12	8	GROFOVO ORANICA	1748	
2.	1735/32	8	GROFOVO ORANICA	1424	
3.	1735/33	8	GROFOVO ORANICA	381	
			UKUPNO:	3553	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VINEA D. O. , JASTREBARSKO, TRG LJUBE BABIĆA BB	
1.2	Zaprimljeno 11.12.2024.g. pod brojem Z-33489/2024 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2965/2024-3 10.12.2024. STEČAJNOG POSTUPKA Stečajna masa iz VINEA d.o.o., OIB: 84124972331, Trg Mažuranića 13/II, Zagreb	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

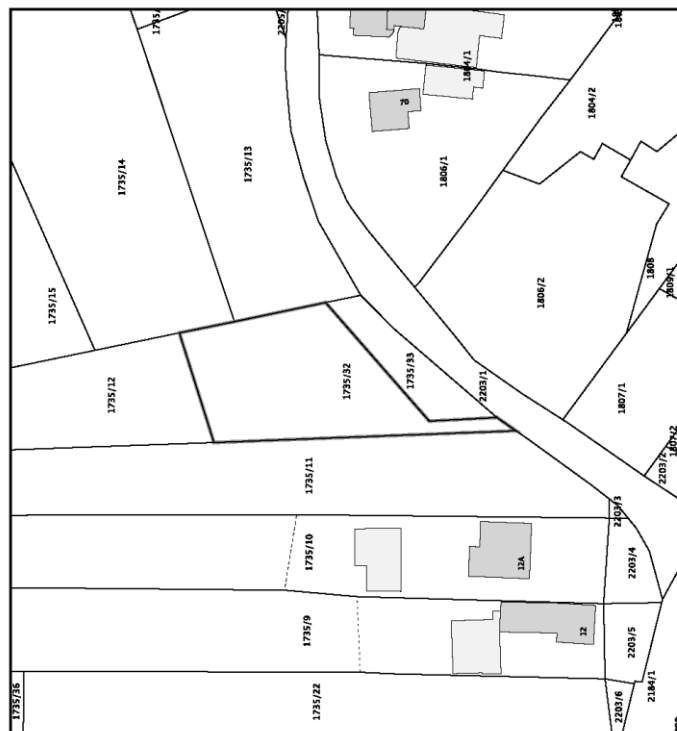
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 21.07.2025.



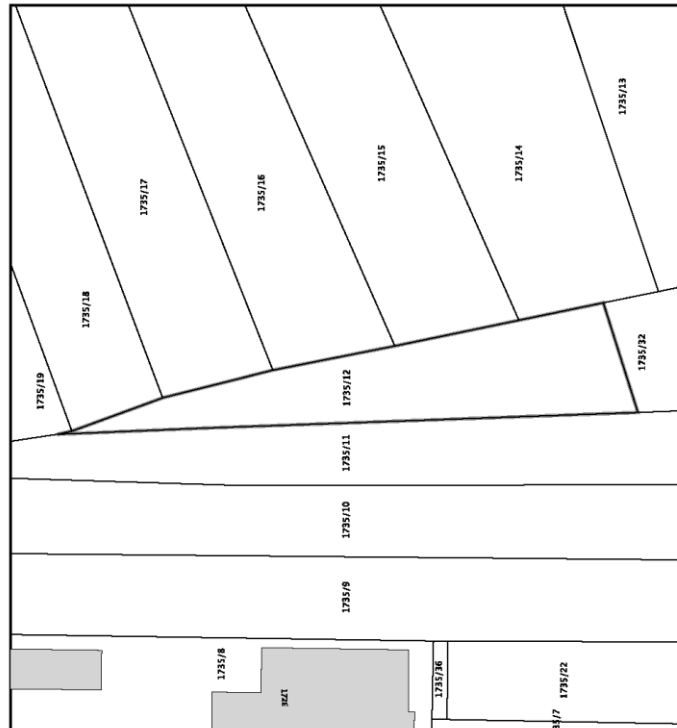
IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:281



IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI I JASTREBARSKO
Stanje na dan: 21.07.2025.

NESLIŽBENA KOPIJA
K.o. DESINEC
k.č.b.: 1735/33

IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvedeno mjerilo 1:2880



prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog prediplomskog sveučilišnog studija ili prediplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljani Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promjeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:
1. Branko Preočanin, Zagreb, Ulica Josipa Kozarca 25
2. Pismohrana-ovdje



514|UP1710032401787|5



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/24-01/787
URBROJ: 514-03-04/01-25-05

Zagreb, 24. travnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Branka Preočanina, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 25, OIB: 15637107480, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E N J E

I. Branko Preočanin, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Josipa Kozarca 25, OIB: 15637107480, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnosti s danom 24. travnja 2025.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Branko Preočanin, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnosti.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ina završen prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani prediplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen prediplomski sveučilišni studij ili prediplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog prediplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UP1710032401787|5