

**NARUČITELJ**

**MEGALOPTER j.d.o.o. U STEČAJU**  
**ULICA ŽELJKA SOBOLA br. 5,**  
**10 360 SESVETE**  
**OIB 95915864615**

**PREDMET**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**NEKRETNINE - PRODAJA U STEČAJNOM POSTUPKU**

**NEKRETNINA**  
tip  
adresa

**POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**  
**z.k.č. 1682 k.o. ŠAŠINOVEC**  
**10 360 SESVETE**



**IZRADIO**

**Branko Preočanin, dipl.ing.građ.**  
**Stalni sudski vještak za graditeljstvo**



**DAN KAKVOĆE**  
**NEKRETNINE**

**29.07.2022.godine**

**DAN VREDNOVANJA**  
**PROCJENE**

**04.08.2022.godine**

## SADRŽAJ:

1.	<b>UVOD</b>
1.1.	<b>ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE</b>
1.1.1.	Uputa
1.1.2.	Očevid lokacije
1.1.3.	Popis propisa i literature
2.	<b>NEKRETNINA</b>
	Opis nekretnine
2.1.	<b>OPISNE INFORMACIJE</b>
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.2.	<b>ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI</b>
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
3.	<b>PROCJENA</b>
3.1.	<b>METODOLOGIJA PROCJENE</b>
3.1.1.	Poredbena metoda
3.2.	<b>OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE</b>
3.3.	<b>PROCJENA POREDBENOM METODOM - Poljoprivredno zemljište</b>
3.3.1.	Pretpostavke procjene
3.3.2.	Ulazni parametri za izračun
3.3.3.	Izračun
3.3.4.	Zaključak
3.4.	<b>PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM - Objekti/Nadstrešnice</b>
3.4.1.	Pretpostavke procjene
3.4.2.	Izračun
3.4.3.	Zaključak
4.	<b>PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA</b>
5.	<b>SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA</b>
6.	<b>PRILOZI</b>
1.	<b>UVOD</b>
1.1.	<b>ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE</b>

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjembenog elaborata za poljoprivredno zemljište označeno kao z.k.č.br. 1682 k.o. Šašinovec. 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 određeni su 04. kolovoz 2022. godine dok je dan kakvoće (stanja) nekretnine 29. srpanj 2022. Prilikom procjene vrijednosti nekretnine, za preračunavanje vrijednosti primijenjen je srednji tečaj HNB od 04. kolovoza 2022. godine koji je iznosio 1 EUR = 7,51 Kn.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

### 1.1.2. Očevid lokacije:

Očevid na terenu obavljen je 29.07.2022. godine uz prisustvo naručitelja.

### 1.1.3. Popis propisa i literature:

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- 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)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim stambenim zgradama i radovima (NN 79/14, 41/15, 75/15)
- 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 i 152/14)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima - NN br. 38/2014.
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN br. 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Zakon o prostornom uređenju - („Narodne novine“ broj 153/13.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke

## 2. NEKRETNINA

### Opis nekretnine

Predmetom procjene je poljoprivredno zemljište u sjeveroistočnom dijelu Sesveta, označeno kao z.k.č.br. 1682 k.o. Šašinovec ukupne površine 1.629,0 m<sup>2</sup>. Predmetna nekretnina je smještena istočno od zagrebačke

obilaznice u sjeveroistočnom dijelu Sesveta na rubnom dijelu naselja Kraljevački Novaki.



## 2. NEKRETNINA

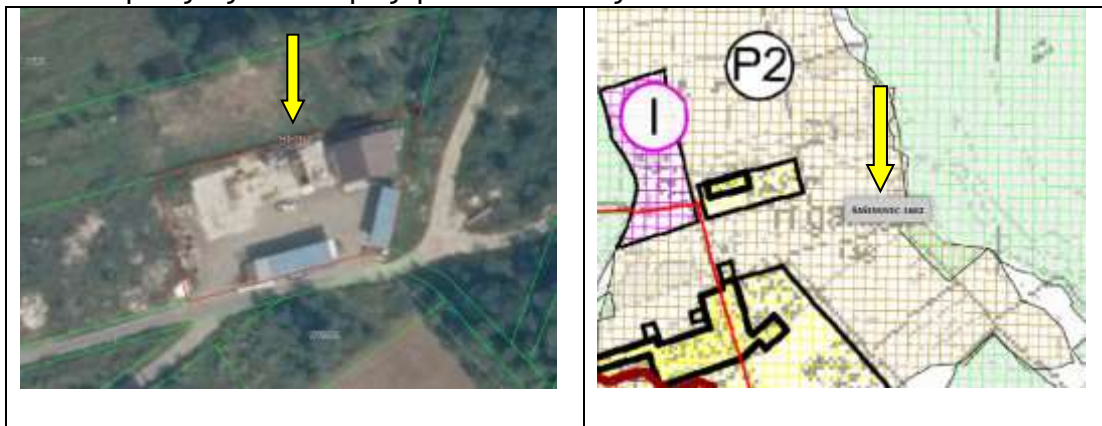
Opis lokacije i okoliša prema očevidu te potencijal lokacije

- Predmetom procjene je čestica označena kao z.k.č. 1682 k.o. Šašinovec, ukupne površine 1.682,0 m<sup>2</sup>.

Nekretnina se nalazi sjeveroistočno od Sesveta.

**S obzirom da vještaku nije omogućen pristup na parcelu zemljište i zgrade su fotografirane iz daljine sa javno prometne površine.**

Prema okvirnom pogledu iz daljine na zemljištu se nalaze tri bespravno izgrađena objekta/nadstrešnice. U neposrednom okruženju se nalaze neizgrađene parcele te parcele na kojima su izgrađeni objekti individualnog tipa izgradnje. Pristup do predmetne parcele moguć je direktno sa prometnice užih gabarita, odnosno čestice označene kao k.č.br. 1663 k.o. Šašinovec u vlasništvu Republike Hrvatske/Javno dobro - u općoj uporabi (oznaka zemljišta - put Novačica). Uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju, utvrđeno je da se zemljište nalazi u zoni P2. S obzirom na prethodno navedeno u izračunu će biti procijenjeno kao poljoprivredno zemljište.



## 2.1. OPISNE INFORMACIJE

### 2.1.1. Identifikacija nekretnine

z.k.č. 1682 upisana je u zk. ul. 1320 k.o. Šašinovec koja odgovara k.č. 1682 k.o. Šašinovec upisana u posjedovni list br. 931.

Adresa: -



U naravi poljoprivredno zemljište je neobrađeno, a na istočnom i južnom dijelu parcele zatečena su tri objekta/nadstrešnice montažnog tipa izgradnje. Teren je ravan, nema uočenih klizišta i odrona u okolini.

Čestica koja je predmet procjene, parcela k.č.br. 1682 k.o. Šašinovec je nepravilnog poligonalnog oblika. Zemljište koje se procjenjuje prema svojim prostorno-planskim karakteristikama, a sukladno čl. 10. Pravilnika svrstava u 4. kategoriju zemljišta i kao takvo će ući u izračun procjene.

Predmetom procjene je:

z.k.č. 1682 k.o. Šašinovec ukupne površine 1.629,0 m<sup>2</sup>

## 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 navedene parcela, smatram da je za zk.č. 1682 k.o. Šašinovec primjereno korištenje za poljoprivrednu namjenu.

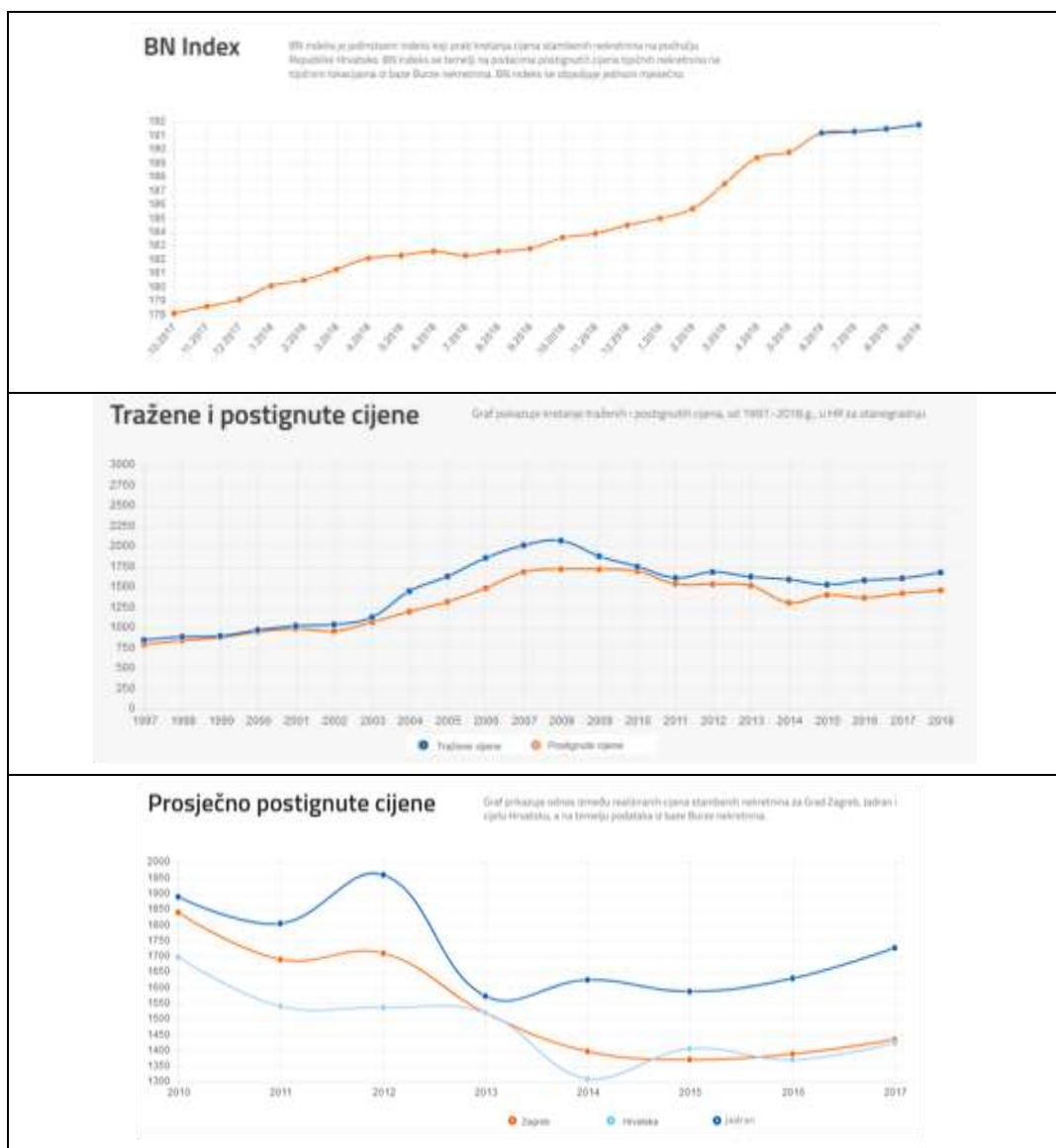
### 2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika



Populacija: 4,28 Mil. stanovnika  
 Glavni grad / stanovništvo: Zagreb / 802.000  
 Poslovni jezik: Hrvatski  
 Ekonomski rast: BDP: 0,5%  
 Inflacija: - 0,5 %  
 Stopa nezaposlenosti: 19,6 %  
 Valuta: Kuna (100 Lipa)  
 Naselje: Sesvete  
 Broj stanovnika: 70.009  
 Prometna povezanost: Prosječna, cesta



Iskorištenost površine	Nije skladu s namjenom
Alternativna namjena	Poljoprivredna proizvodnja
Iznajmljivost	Ispodprosječna
Utrživost	Ispodprosječna
Pozitivna svojstva	Mikrolokacija
Negativna svojstva	Nedostupnost građevina na parceli i dokumentacije za iste

### 3. PROCJENA

#### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji te "Pravilniku o metodama procjene nekretnina" (nn105/15) korištenjem Poredbene metode. Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci sukladno čl. 39. i čl. 40. Zakona, koji uglavnom nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine i to iz sustava e-nekretnine za cjenovni blok poljoprivrednih zemljišta te osobnih istraživanja provedenih transakcija kupoprodaja na ovom području, kao i javnih natječaja tijela lokalne uprave gradova i općina, oglašanih cijena ponuda nekretnina u oglasniku i agencijama za promet nekretnina.

#### 3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Odabirem poredbenu metodu kao mjerodavnu za navedeno zemljište, a sve u skladu s Zakonom o procjeni nekretnina (nn 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (nn105/15) koja poredbenu metodu određuje u prvom redu kao valjanu za procjenu vrijednosti zemljišta. U izračunu će biti uzeto u obzir da se radi o poljoprivrednom zemljištu izvan zone građevinskog područje naselja.

##### 3.3.1. PROCJENA POREDBENOM METODOM - Poljoprivredno zemljište

##### 3.3.2. Ulazni parametri za izračun

E nekretnine								
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - Članak 69. i 70. Zakona								
R.Br.	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena Kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta	Izvor
1	2608/2	ŠAŠINOVEC	2,147.00	70.04 kn	08/06/2022	P3	4.2.a	e. nekretnine
2	1748/3	ŠAŠINOVEC	978.00	76.69 kn	29/04/2022	P3	4.2.a	e. nekretnine
3	4113/1	ŠAŠINOVEC	560.00	148.29 kn	14/04/2022	P3	4.2.a	e. nekretnine
4	3838	ŠAŠINOVEC	11,592.00	2.59 kn	14/04/2022	P3	4.2.a	e. nekretnine
5	2059/44	ŠAŠINOVEC	500.00	60.00 kn	07/03/2022	P2	4.2.a	e. nekretnine

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina procjenjivane parcele m2:	1,629.00
Vrsta:	P2
Lokacija	z.k.č. 1682 k.o. Šašinovec
Kategorija:	4.2a
Dan vrednovanja:	04.08.2022. god

##### 3.3.3 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	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice koj se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena Kn/m2	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Indeks* na dan vrednovanja 04.08.2022. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1	2608/2	ŠAŠINOVEC	2,147.00	70.04 kn	08/06/2022	168.63	168.63	1.00	70.04 kn
2	1748/3	ŠAŠINOVEC	978.00	76.69 kn	29/04/2022	168.63	168.63	1.00	76.69 kn
3	4113/1	ŠAŠINOVEC	560.00	148.29 kn	14/04/2022	168.63	168.63	1.00	148.29 kn

4	3838	ŠAŠINOVEC	11,592.00	2.59 kn	14/04/2022	168.63	168.63	1.00	2.59 kn
5	2059/44	ŠAŠINOVEC	500.00	60.00 kn	07/03/2022	168.63	168.63	1.00	60.00 kn

\* izvor: www.dzs.hr

**INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - MJERI KORIŠTENJA POLJOPR.ZEMLIŠTA**  
**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. 11 Pravilnika**

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice koj se prodaje (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena	Lokacija	Ostalo- nagib, omjer stranica, pristup	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2608/2	ŠAŠINOVEC	2,147.00	70.04 kn	1.00	1.00	1.00	70.04 kn
2	1748/3	ŠAŠINOVEC	978.00	76.69 kn	1.00	1.00	1.00	76.69 kn
3	4113/1	ŠAŠINOVEC	560.00	148.29 kn	1.00	1.00	1.00	148.29 kn
4	3838	ŠAŠINOVEC	11,592.00	2.59 kn	1.00	1.00	1.00	2.59 kn
5	2059/44	ŠAŠINOVEC	500.00	60.00 kn	1.00	1.00	1.00	60.00 kn

**"GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA" - Članak 4. stavak 3. prva rečenica Pravilnika**

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena	Lokacija	Ostalo- nagib, omjer stranica, pristup	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	2608/2	ŠAŠINOVEC	2147.00	70.04 kn	1.00	1.00	1.00	70.04 kn
2	1748/3	ŠAŠINOVEC	978.00	76.69 kn	1.00	1.00	1.00	76.69 kn
3	4113/1	ŠAŠINOVEC	560.00	148.29 kn	1.00	1.00	1.00	148.29 kn
4	3838	ŠAŠINOVEC	11592.00	2.59 kn	1.00	1.00	1.00	2.59 kn
5	2059/44	ŠAŠINOVEC	500.00	60.00 kn	1.00	1.00	1.00	60.00 kn

Transakcija br.	Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
4	neuobičajeno niska cijena
3	neuobičajeno visoka cijena
-	druga vrsta zemljišta

**STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN - Članak 6. stavak 4. podstavak 3. Uredbe; Članak 4. stavak 3. druga rečenica Pravilnika**

Redni broj transakcije	Katastarska čestica	Katastarska općina	Površina katastarske čestice (m2)	Kupoprodajna cijena kn/m <sup>2</sup>	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	2608/2	ŠAŠINOVEC	2147.00	70.04 kn	08/06/2022	70.04 kn	70.04 kn	-1.64%	-1.13	1.27
2	1748/3	ŠAŠINOVEC	978.00	76.69 kn	29/04/2022	76.69 kn	76.69 kn	-11.29%	-7.78	60.52
5	2059/44	ŠAŠINOVEC	500.00	60.00 kn	07/03/2022	60.00 kn	60.00 kn	12.93%	8.91	79.35

Prosjek (medijan) :	68.91	kn/m <sup>2</sup>	141.14
Standardno odstupanje (±):	5.94	8.62%	
Pravilo dva-sigma (±):	11.88		

IZRAČUN UKUPNE CIJENE										
				z.k.č.	površina	ukupna cijena u kn	ukupna cijena u €			
				z.k.č. 1682 k.o. Šašinovec	1.629,00	112.250,47	14.946,80			
				Ukupno zaokruženo	1.629,00	112.000,00	14.913,45			
Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice										
Površina procjenjivane parcele					1.629,00					
Vrsta:					P2					
Lokacija					z.k.č. 1682 k.o. Šašinovec					
Kategorija:					4.2a					
Dan vrednovanja:					04.08.2022. god					

### 3.3.4. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom iznosi, zaokruženo, **112.000,00 kn odnosno 14.913,45 €.**



### 3.4.1. PROCJENA TROŠKOVNOM METODOM - Objekti/Nadstrešnice

### 3.4.2. Izračun

Troškovna metoda					
Parcela	(m²)	1.629,00	Godina procjene	2022	
Tlocrt objekata	(m²)	270,00	Godina izgradnje	2019 (pretp)	
Okoliš	(m²)	1.359,00			
Zgrada	POVRŠINA	BRUTO	NETO	NAPOMENA	
Objekt 1	(m²)	90,00	81,00		
Objekt 2	(m²)	70,00	63,00		
Objekt 3	(m²)	110,00	99,00		
				VOLUMEN	
Zgrada ukupno	(m²)	270,00	243,00	(m³)	1.080,00
TROŠKOVI					
VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	(€/m²)	0,00	0,00		
Privođenje svrsi					
Komunalni doprinos	(€/m3)	0,00	0,00		
Vodni doprinos	(€/m3)	0,00	0,00		
Priključci, geodezija, geomehanika	(€)		0,00		
Projektiranje, nadzor, konzalting	(€)	0%	0,00		
PRIVOĐENJE SVRSI UKUPNO	(€)		0,00		
Izgradnja					
Objekt 1	(€/m²)	200,00	16.200,00		
Objekt 2	(€/m²)	200,00	12.600,00		
Objekt 3	(€/m²)	300,00	29.700,00		
IZGRADNJA UKUPNO	(€)		58.500,00		
VANJSKO UREĐENJE	(€/m²)	1,47	2.000,00		
NOVA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)			60.500,00		
Umanjenja					
FK Matrica	A lokacija/tržište		B Zgrada općenito	C Stanje zgrade	
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude		• vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno	
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom objekta • mala ponuda		• vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• mala oštećenja • puna stabilnost • još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno	
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda		• dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno	

<b>4</b> <b>Uporabivost ograničeno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• umjerena lokacija*</li> <li>• mala potražnja za vrstom objekta</li> <li>• bogata ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• umjerena prostorna organizacija</li> <li>• mala fleksibilnost</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jasna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• smanjena uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje jasno smanjeno</li> </ul>
<b>5</b> <b>Uporabivost kratkoročno dana/osigurana</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nezadovoljavajuća lokacija*</li> <li>• jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta</li> <li>• velika ponuda</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedovoljna infrastruktura</li> <li>• umjereno oblikovanje</li> <li>• nedovoljna prostorna organizacija</li> <li>• bez fleksibilnosti</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• znatna oštećenja</li> <li>• smanjena stabilnost</li> <li>• nedovoljna uporabivost</li> <li>• daljnje korištenje samo kratkoročno</li> </ul>
<b>FK Faktor korištenja zgrade</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>	<b>2,0</b>

<b>Izračun</b>		
Starost građevine (G)	god.	<b>3</b>
Održiv Vijek Korištenja (OVK)	god.	<b>25</b>
Preostali Vijek Korištenja	god.	17
Odabrani faktor korištenja	FK	5,0
Relativna starost (G/OVK)		12%
OOVK	20%	5,00
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)	god.	20,00
Linearni otpis		0,80

<b>REKAPITULACIJA</b>				
<b>VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA</b>	1.629,00	0,00		<b>0,00 €</b>
<b>PRIVOĐENJE SVRSI</b>				<b>0,00 €</b>
<b>IZGRADNJA UKUPNO</b>	243,00	240,74	0,80	<b>11.700,00 €</b>
<b>VANJSKO UREĐENJE</b>	1.359,00	1,47	0,00	<b>2.000,00 €</b>
<b>SADAŠNJA GRAĐEVINSKA VRIJEDNOST (€)</b>				<b>13.700,00 €</b>
				<b>102.887,00 kn</b>
zaokruženo				<b>103.000,00 kn</b>

### 3.4.3. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost zatečenih objekata (prema očevidu sa pristupne ceste) troškovnom metodom iznosi **103.000,00 kn** odnosno **13.715,05 €**.

#### Napomena o legalitetu:

- nekretnine su izgrađene na poljoprivrednom zemljištu te vještaku nisu priloženi dokumenti kojima bi se potvrdila legalnost zatečenih građevina.
- Gore navedena vrijednost zatečenih objekata izražena je pod pretpostavkom mogućeg ozakonjenja nekretnina.

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. Pretpostavo 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 predočeni. 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.

#### 4. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

naručitelj	MEGALOPTER j.d.o.o. U STEČAJU ULICA ŽELJKA SOBOLA br. 5, 10 360 SESVETE OIB 95915864615 z.k.č.br. 1682 k.o. Šašínovec
adresa nekretnine	
opis nekretnine	Poljoprivredno zemljište
vlasništvo i identifikacija čestica	Upisano u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Sesvetama, z.k.č. 1682 upisana u zk ul 1320 k.o. šašínovec
datum kakvoće nekretnine	29. srpanj 2022. godine
datum vrednovanja procjene	04. kolovoz 2022. godine
svrha procjene	Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE VRIJEDNOST - PRODAJA U STEČAJNOM POSTUPKU
pretpostavka procjene	Ponuda na otvorenom tržištu
poštena tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta poredbenom metodom iznosi	<b>112.000,00 kn odnosno 14.913,45 €</b> (prema srednjem tečaju HNB od 04. kolovoza 2022. godine)
poštena tržišna vrijednost objekata troškovnom metodom iznosi	<b>103.000,00 kn odnosno 13.715,05 €.</b> (prema srednjem tečaju HNB od 04. kolovoza 2022. godine)
<b>poštena tržišna vrijednost zemljišta i objekata iznosi</b>	<b>215.000,00 kn odnosno 28.628,50 €.</b> (prema srednjem tečaju HNB od 04. kolovoza 2022. godine)
<b>Napomena</b>	<b>Vještaku nije omogućen pristup na parcelu te su zemljište i zgrade fotografirane iz daljine sa javno prometne površine.</b>
potvrđuje:	Branko Preočanin, dipl.ing.grad. stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



## 5. Prilozi

### Fotodokumentacija







# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE  
Stanje na dan: 03.08.2022. 22:55

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325449, ŠAŠINOVEC

Broj ZK uložka: 1320

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1470/2022

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1682	LIVADA NOVAČICA			1629	
		UKUPNO:			1629	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 95915864615, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE	
3.4	Zaprimljeno 30.03.2021.g. pod brojem Z-4135/2021  ZABILJEŽBA, ODBAČENI PRIJEDLOG. Zabilježuje se odbačeni prijedlog Megalopter j.d.o.o. u stečaju iz Sesveta, Ulica Željka Sabola 5 radi zabilježbe spora na nekretninama u A.	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 28.08.2015. broj Z-2904/15  Temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 12. kolovoza 2015.g. posl. broj Ovr-8644/15-2 uknjiženo je pravo zaloge temeljem ovršnog privremenog poreznog rješenja Ministarstva financija - Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Sesvete, klasa: UP/I-410-20/2013-001/00472, ur.br.: 513-007-01-11/2013-0003 od 09. svibnja 2013.g., radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.221,75 KN zajedno s zakonskim zateznim kamatama tekucim od 26. lipnja 2013.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima, sve za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587</b>	1.221,75 KN	
1.2	Zaprimljeno 28.08.2015. broj Z-2904/15  Zabilježena je ovršivost tražbine na nekretninama upisanim u A.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.08.2022.





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.08.2022

PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠAŠINOVEC (Mbr. 325449)

Posjedovni list: 931

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	95915864615

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1682	NOVAČICA	1629	16		
			LIVADA	1629			
Ukupna površina katastarskih čestica				1629			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŠAŠINOVEC, 325449  
k.č. br.: 1682

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 04.08.2022



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
**GRADSKI URED ZA OBNOVU, IZGRADNJU,  
PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO,  
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za prostorno uređenje  
Središnji odsjek za prostorno uređenje  
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

**KLASA: 350-05/22-010/1667**  
**URBROJ: 251-10-21-1/004-22-2**  
Zagreb, 09.05.2022.

Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Središnji odsjek za prostorno uređenje, na temelju članka 36., a u vezi s člankom 117. stavak 2. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19), izdaje

**LOKACIJSKU INFORMACIJU**

za zemljište oznake k.č.br. 1682 k.o. ŠAŠINOVEC

**I Prostorni planovi unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište:**

1. Odluka o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 3/18 – pročišćeni tekst).

**II Namjena prostora i drugi uvjeti za provedbu zahvata u prostoru određeni, odnosno propisani prostornim planovima:**

Prema Odluci o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba, niže navedenim kartografskim prikazima, predmetno zemljište se nalazi:

1. I.A. „Korištenje i namjena prostora, Površine za razvoj i uređenje – izmjene i dopune 2017.“, u mjerilu 1:25000:
  - prema prikazu „I. Površine za razvoj i uređenje“ – izvan građevinskog područja naselja - Sesvete – cijelo unutar površina označenih kao poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – vrijedno obradivo tlo (planska oznaka P2) te istočnim rubnim dijelom i unutar površina označenih kao šume isključivo osnovne namjene – gospodarska šuma (planska oznaka Š1);
2. I.B. „Korištenje i namjena prostora, Promet, Pošta i elektroničke komunikacije – izmjene i dopune 2017.“, u mjerilu 1:25000:
  - prema prikazu „II. Pošta i telekomunikacije“:
  - Javne telekomunikacije - Javne telekomunikacije u pokretnoj mreži – unutar zone moguće gradnje građevine elektroničke komunikacijske infrastrukture i povezane opreme;

 GRAD ZAGREB	Digitally signed by: NIKICA JURAS 122 Date: 09-svi-2022 16:09:12 	DN: C=HR O=GRAD ZAGREB OU=POSREDOVANJE LN=ZAGREB SN=NIKICA CN=NIKICA JURAS SR=HR0221207211.1.25
--	--	--

stranica 1 / 3

3. 3.B. „Uvjeti korištenja, uređenja i zaštite prostora, Područja primjene posebnih mjera uređenja i zaštite – izmjene i dopune 2017.“, u mjerilu 1:25000:

- prema prikazu „1. Područja posebnih ograničenja u korištenju“:
- Krajobraz: istočnim rubnim dijelom unutar područja označenog kao prirodni krajobraz - pretežito šume,
- Tlo:

Prema članku 12. točki 7.2.2.1. Područje najvećeg intenziteta potresa i seizmotektonski aktivno područje Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba predmetno zemljište nalazi se na području u kojem su za povratni period od 500 godina izračunati intenziteti potresa kreću u intervalu od 8,0 – 8,5 MCS ljestvice iz čega proizlazi potreba nužnog preventivnog djelovanja u zaštiti od potresa.

Prema članku 12. točki 7.2.2.2. Pretežito nestabilna područja Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba predmetno zemljište nalazi se na padini nagiba većeg od 5 stupnjeva, te se kod izrade idejnog odnosno glavnog projekta utvrđuje stupanj stabilnosti terena prema kategoriji (I - stabilni tereni; II - uvjetno stabilne padine; III - uvjetno nestabilne padine; IV - nestabilne padine).

4. „Građevinska područja naselja – izmjene i dopune 2017.“, u mjerilu 1:5000:

- prema prikazu „1. Površine za razvoj i uređenje“:
- prikaz „1.1. Površine za gradnju“ – izvan građevinskog područja naselja - Sesvete;
- prikaz „1.2. Neizgrađene površine“ – istočnim rubnim dijelom unutar površina označenih kao šume.

### **III Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora (kulturnim dobrima upisanim u Registar kulturnih dobara Republike Hrvatske i dr.):**

Zemljište se ne nalazi unutar područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora.

### **IV Obveza donošenja urbanističkog plana uređenja, ako se zemljište nalazi na području za koje je takva obveza propisana Zakonom**

Zemljište se ne nalazi unutar područja za koje je Zakonom propisana obveza donošenja urbanističkog plana uređenja.

### **V Prostorni planovi i/ili njihove izmjene i dopune, čija je izrada i donošenje u tijeku:**

Zemljište se nalazi na području za koje je u tijeku izrada izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 27/2020).

### **VI Mjesta na kojima se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti:**

Uvid u prostorne planove moguće je izvršiti u Središnjem odsjeku za prostorno uređenje u Zagrebu, Trg Stjepana Radića 1, u uredovno vrijeme gradske uprave. Uredovno vrijeme je radnim danom od 8:00 h do 15:30 h.

### **VII Na temelju lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.**

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: 350-05/22-010/1667, URBROJ: 251-10-21-1/004-22-2, Kontrolni broj: -13gy58Tky8n1L5RyZl0w

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica>.

stranica 2 / 3



Opća upravna pristojba u iznosu od 40,00 kn prema Tar.br. 1. i 4. Tarife upravnih pristojbi, Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, br. 92/21, 93/21, 95/21) temeljem Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine, br. 115/16), plaćena je i poništena na zahtjevu.

Pripremila: Ivana Kurtanjek, ing. grad.

VODITELJICA SREDIŠNJEG ODSJEKA  
ZA PROSTORNO UREĐENJE  
Nikica Juras, dipl. ing. arh.

**Poveznice:**

[Odluka o donošenju Prostornoga plana Grada Zagreba \(pročišćeni tekst\)](#)

**Dostaviti:**

- Ovjereni ispis elektroničke isprave putem pošte:  
- podnositelj: Stečajni upravitelj tvrtke MEGALOPTER j.d.o.o. ANITA VELIĆ FABIJANIĆ,  
HR-10000 Zagreb, Dubrava 116, posredna dostava
- ispis elektroničke isprave u spis predmeta

---

Algoritam potpisa: SHA 256, Broj zapisa: Klasa: 350-05/22-010/1667, URBROJ: 251-10-21-1/004-22-2, Kontrolni broj:  
-13gy58Ttky8n1L5RyZl0w

Informacije za provjeru dokumenta: Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je: putem klase i urudžbenog broja (Broj zapisa), putem kontrolnog broja otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: <https://e-pisarnica.zagreb.hr/eptarnica>.

stranica 3 / 3



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-287/2021  
Zagreb, 23. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branka Preočanina, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

**Branko Preočanin (OIB 15637107480), dipl.ing.grad.** iz Zagreba, Josipa Kozarca 25, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. veljače 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Branka Preočanina za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-1708/16 od 24. siječnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković

