



NARUČITELJ: Stečajna masa iza SA-ZO PROMET d.o.o. u stečaju
Nova cesta 64/1, Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT br. IN S_TD_86/2022

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 1640 i k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. 1712



PROCJENITELJ:

NIKŠA MARKOVIĆ, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
Procjenu nekretnina
Rješenje br. 4 Su – 723/2019
Županijski sud u Zagrebu

Ožujak, 2022.



SADRŽAJ

1. Opći podaci o nekretnini i procjenitelju
2. Rješenje o imenovanju vještaka
3. Identifikacija i opis predmeta procjene vrijednosti prema položaju u širem okruženju, adresi i drugim katastarskim podacima koji potanko definiraju položaj u prostoru
4. Zadatak procjene
5. Dan vrednovanja
6. Dan kakvoće
7. Obrazloženje za odabir metode
8. Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora
9. Analiza podataka i prilagodba sukladno odabranoj metodi, općim vrijednosnim odnosima i stanju nekretnine te isključivanje neuobičajenih okolnosti
10. Izračun
11. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja
12. Priloge
 - 12.1. Rješenje o imenovanju vještaka
 - 12.2. E-izvadak uloška 1088
 - 12.3. Izvadak iz katastarskog operata
- 12.4. Pregled usporednih nekretnina iz baze eNekretnine na području usporedivo s nekretninom u Rakovcu, kč.br. 52/1, 52/6, 52/ i 52/8, k.o. Rakovec
- 12.5. Fotodokumentacija

1. Opći podaci o nekretnini i procjenitelju

Temeljem zahtjeva **Stečajna masa iza SA-ZO PROMET d.o.o. u stečaju**, OIB: 91913062473, Nova cesta 64/1, 10000 Zagreb, vještak je dobio zadatak izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti

POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, ukupne površine 2482 m² koje se nalazi u općini Rakovec, Habekovica, k.č.br. 52/1, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 1640, k.o. Rakovec

ZEMLJIŠTA I ZGRADE, ukupne površine 216 m² koje se nalazi u općini Rakovec, Pilana, k.č.br. 52/7, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 1640, k.o. Rakovec

ZEMLJIŠTA, ZGRADE I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, ukupne površine 2050 m² koje se nalazi u općini Rakovec, Fundacija, k.č.br. 52/8, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 1640, k.o. Rakovec

ZEMLJIŠTA I ZGRADE ukupne površine 1.978 m² koje se nalazi u općini Rakovec, Pilana, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 1712, k.o. Rakovec

2. Rješenje o imenovanju vještaka

Rješenjem br. 4 Su-723/19 od 25. svibnja 2019. godine imenovan sam stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo Županijskog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine.
U prilogima elaborata dostavljam kopiju Rješenja (Prilog 12.1.)

3. Identifikacija i opis predmeta procjene vrijednosti prema položaju u širem okruženju, adresi i drugim katastarskim podacima koji potanko definiraju položaj u prostoru

Predmet procjene

kč.br. 52/1, u naravi LIVADA POD HRASTOM površine 690 čvh,

kč.br. 52/7 u naravi ZGRADA I DVORIŠTE površine 60 čvh,

kč.b. 52/8 u naravi DVORIŠTE – STOVARIŠTE, površine 570 čvh, ukupno površine 1320 čvh i

kč.br. 52/6, u naravi KUĆA, ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE, površine 550 čvh.

Zemljište na kč.br. 52/1 je oranica, izduženog oblika, u potpunosti ravna.

Zemljišta na kč.br. 52/7, 52/8 i 52/6 su u naravi uređene površine, u potpunosti ravne, smješteno uz glavnu prometnicu.

Zemljištima je osiguran pristup sa postojeće asfaltirane prometnice u vlasništvu općine.

Nalazi se u naselju, komunalno opremljeno, električnom energijom, vodovodnim instalacijama i odvodnjom.

Međuregionalni položaj (makrolokacija)

Država:	Hrvatska
JLS:	Zagrebačka županija
Mjesto:	Rakovec

Regionalna povezanost / udaljenosti:	najbliži veći gradovi:
Zagreb	(udaljen oko 35 km)
Bjelovar	udaljen oko 50 km
Dugo Selo	udaljeno oko 17 km
Vrbovec	udaljen oko 10 km

Lokalni položaj (mikrolokacija)

Mikrolokacija:	naselje Rakovec, u sastavu općine Rakovec,
Broj stanovnika	236 (cca), prema popisu stanovništva iz 2011 godine
Površina:	34,88 km ²
Gustoća naseljenosti:	35,89 st / km ²

Predmet procjene nalazi se u naselju Rakovec u općini Rakovec, Zagrebačka županija, smještena u sjeveroistočnom dijelu Zagrebačke županije.

blizina grada Zagreba

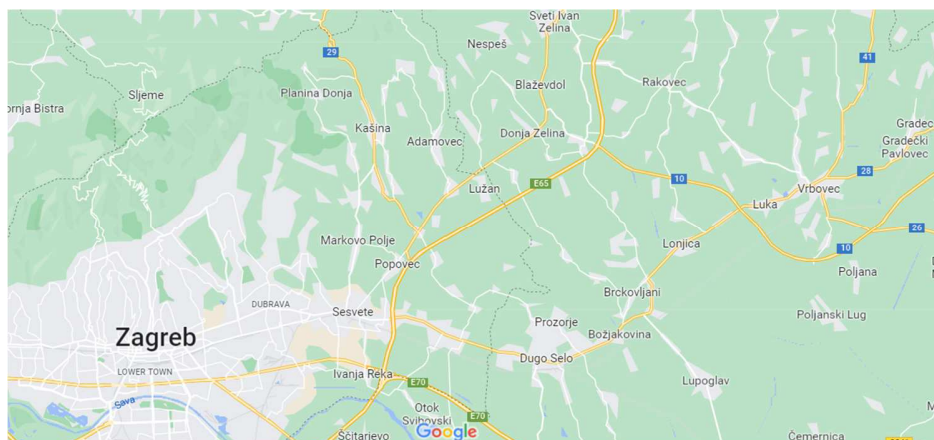
blizina gospodarsko-industrijske zone Mlaka

blizina zračne luke Zagreb

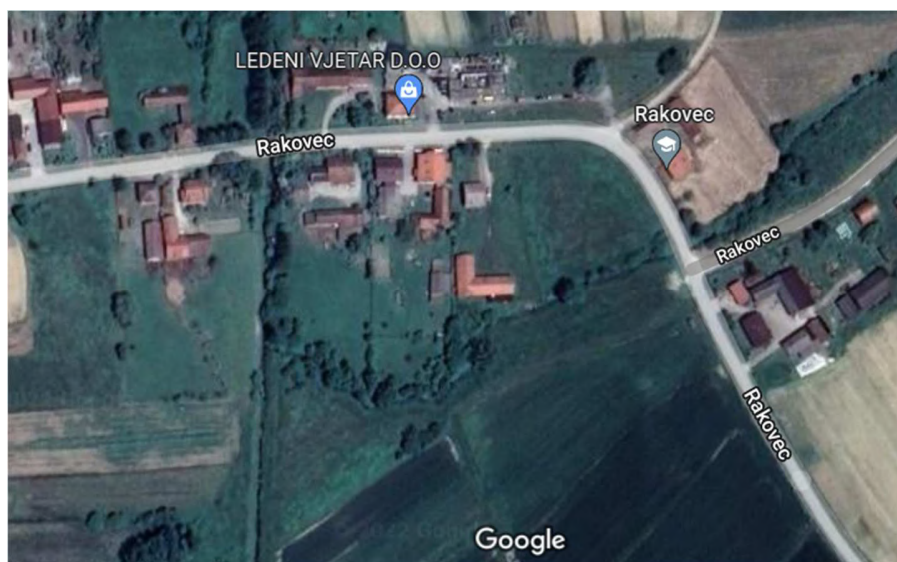
blizina autoceste Zagreb – Varaždin (autoputem Zagreb – Varaždin do Rakovca se dolazi preko čvora Sveta Helena i silaskom na izlaz Sveti Ivan Zelina – Marija Bistrica, a zatim pravcem Marinovec – Kreča Ves – Rakovec ili cestom Brezovec – Mlaka – Rakovec iz pravca Vrbovca i Zeline dolazi se ŽC 3016.

dobra povezanost javnim prijevozom sa administrativnim središtima (grad Zabok, Vrbovec, Dugo Selo, Bjelovar i Varaždin)

makrolokacija



mikrolokacija



Vrsta gradnje:

Pretežito obiteljske kuće,
Objekti javne namjene (Općina, Područna škola,
Zdravstvena ambulanta, Poštanski ured)
Gospodarsko – industrijski objekti

Nadmorska visina:

135 m

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

IZVADAK IZ BZP-a

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec:

k.o. 333174 Rakovec
z.k.ul. 1712
podul /
datum: 22.1.2022.

U posjedovnici – A upisano je:

k.č. 52/6 površina 550 čhv (kuća, zgrada, dvorište)

U vlastovnici – B upisano je:
Vlasnički dio 1/1 SA – ZO PROMET d.o.o., Zagreb, Prišlinova 40

U tretovnici – C upisano je:
Tereta nema

IZVADAK IZ BZP-a

Prema e-izvatku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec:

k.o. 333174 Rakovec
z.k.ul. 1640
podul /
datum: 20.3.2022.

U posjedovnici – A upisano je:

k.č. 52/1 površina 690 čhv (livada)
k.č. 52/7 površina 60 čhv (zgrada 35 čhv i dvorište 25 čhv)
k.č. 52/8 površina 570 čhv (dvorište)

U vlastovnici – B upisano je:
Vlasnički dio 1/1 SA – ZO PROMET d.o.o., Zagreb, Prišlinova 40

U tretovnici – C upisano je:
Tereta nema

Površine prema Posjedovnom listu br 947, od 20.3.2022..

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		52/1	HABEKOVICA	2482	9		
			ORANICA	2482			
		52/6	PILANA	1978	9		
			KUĆA, PILANA	61			
			DVORIŠTE	1354			
			ZGRADA-PILANA	563			
		52/7	PILANA	216	9		
			DVORIŠTE	89			
			ZGRADA	127			
		52/8	FUNDACIJA	2050	9		
			KUĆA I DV.	500			
			ORANICA	1550			
Ukupna površina katastarskih čestica				6726			

4. Zadatak procjene

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu

5. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja : 21.3.2022.

6. Dan kakvoće

Dan kakvoće : 21.3.2022.

7. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno čl. 29. i čl. 30. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta **metoda usporednih vrijednosti**

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Odabranom poredbenom metodom tržišna vrijednost se određuje iz najmanje 3, optimalno 8 prodajnih transakcija poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koristile su se prodajne cijene nekretnina – zemljišta koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

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

Napomena : Metodom usporedne vrijednosti će se odrediti vrijednost

kč.br. 52/1, u naravi LIVADA POD HRASTOM površine 690 čvh,

kč.br. 52/7 u naravni ZGRADA I DVORIŠTE površine 60 čvh,

kč.b. 52/8 u naravi DVORIŠTE – STOVARIŠTE, površine 570 čvh, ukupno površine 1320 čvh i

kč.br. 52/6, u naravi KUĆA, ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE, površine 550 čvh.

8. Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

Podaci o kupoprodajnim cijenama za izgrađena zemljišta usporediva s nekretninom u Rakovcu, k.č.br 52/6 k.o. Rakovec, kč.br. 52/7, k.o. Rakovec, kč.br. 52/8, k.o. Rakovec, te poljoprivredna zemljišta usporediva sa nekretninom na kč.br. 52/1 k.o. Rakovec.

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama.

Podaci nužni za izradu procjene pribavljeni su sa portala eNekretnine Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), odnosno podacima s portala eNekretnine Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine.

PRIVREMNI IZVADACI: ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

ID Izvatka PZ: **458785, 1199149, 1241131, 1610520, 983833**

ID Izvatka GZ **610062, 983848, 834905, 459073, 1165960, 539188, 1140234, 848862, 1180700, 1106835, 954734, 954733, 1560949, 1560872, 1567112, 1607835, 1562896, 1549862, 1601386**

Izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su prikazani karakteristični podaci za usporedive nekretnine a koji utječu na vještačenu nekretninu, u ovom slučaju zemljište - sve rađeno na bazi 1 m².

TABLICA 1

Poljoprivredno zemljište

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Vrijednost nekretnine HRK/m2	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok
1	458785	PZ	11409	15,000.00	1.31	31.1.2012.	Rakovec
2	1199149	PZ	2641.75	1,100.00	0.42	6.5.2019.	Rakovec
3	1241131	PZ	9467.33	54,000.00	5.70	6.11.2019.	Rakovec
4	1610519	PZ	15116.79	35,000.00	2.32	10.2.2022.	Rakovec
5	983833	PZ	5180	10,000.00	1.93	13.8.2018.	Rakovec

Građevinsko zemljište

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Vrijednost nekretnine HRK/m2	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok
1	610062	GZ	467.57	1,000.00	2.14	9.4.2014.	Lonjica
2	983848	GZ	219	5,000.00	22.83	16.8.2018.	Lonjica
3	834905	GZ	932	89,982.79	96.55	7.2.2018.	Lonjica
4	1165960	GZ	1787.54	37,132.09	20.77	18.4.2019.	Lonjica
5	539118	GZ	917.15	31,000.00	33.80	27.1.2016.	Lonjica
6	1140234	GZ	244.57	1,500.00	6.13	21.5.2019.	Lonjica
7	848862	GZ	59	1,600.00	27.12	29.9.2017.	Lonjica
8	1180700	GZ	2118.44	98,000.00	46.26	26.8.2019.	Lonjica
9	1106835	GZ	11843.82	1,114,678.05	94.11	16.4.2019.	Greda
10	954734	GZ	115.02	3,156.90	27.45	20.6.2018.	Greda
11	954733	GZ	2071.67	56,826.00	27.43	20.6.2018.	Greda

Stambena zgrada

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Vrijednost nekretnine HRK	Cijena HRK/m ²	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok
1	1560949	OK	1931	48,787.86	25.27	17.11.2021.	Lonjica
2	1560872	OK	552	50,000.00	90.58	15.11.2021.	Lukovo
3	1567112	OK	1501	263,219.35	175.36	7.12.2021.	Vrbovec
4	1607835	OK	6245	149,918.86	24.01	22.9.2021.	Poljana
5	1562896	OK	5756	253,003.63	43.95	16.9.2021.	Poljana
6	1549862	OK	1323	75,000.00	56.69	19.11.2021.	Poljana
7	1601386	OK	7973	846,073.48	106.12	1.9.2021.	Lonjica

Analizirajući podatke preuzete sa portala eNekretnineu tablici 2. izvršeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina HNB-a (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) kako bi se dobila vrijednost kupoprodaje nekretnina na dan procjene.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretniIsključivanje

9. Analiza podataka i prilagodba sukladno odabranoj metodi, općim vrijednosnim odnosima i stanju nekretnine te isključivanje neuobičajenih okolnosti

9.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U slučajevima kada se tržišna vrijednost nekretnine određuje za dan koji odstupa od vremena kada se utvrdila tržišna vrijednost nekretnina koje služe kao osnova procjene potrebno je izvršiti MEĐUVREMENSKO izjednačenje vrijednosti za što se koriste HEDONISTIČKI INDEKSI CIJENA (BILTEN HNB 206)

U ovo slučaju indeksi se koriste za diskontiranje vrijednosti koje su ugovoreno u drugom vremenskom periodu Na dan procjene, zadnji dostupni indeksni nizovi cijena nekretnina su bili za treće tromjesečje 2021. godine, pa je kod izračuna međuvremenskog izjednačenja korišten zadnji dostupan indeks.

Tablica 2- INDEKSNI NIZOVI CIJENA NEKRTNINA U ZAGREBU (BILTEN HNB)

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a						Tromjesečne stope promjene (u %) ^b					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2012.		108.93	112.75	107.29	109.92	108.74	108.04	....	....	....	....	....	....
2013.		104.63	108.86	102.74	103.51	105.52	103.61	....	....	....	....	....	....
2014.		102.98	106.55	101.43	102.18	103.37	102.80	....	....	....	....	....	....
2015.		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	....	....	....	....	....	....
2016.		100.89	96.60	101.81	100.72	101.32	99.18	....	....	....	....	....	....
2017.		104.75	96.52	106.45	105.08	105.74	99.73	....	....	....	....	....	....
2018.		111.14	99.95	113.44	116.37	111.39	100.26	....	....	....	....	....	....
2019.		121.10	108.28	123.73	131.75	119.08	104.11	....	....	....	....	....	....
2020.		130.42	109.58	134.25	142.42	126.58	114.52	....	....	....	....	....	....
2012.	1. tr.	111.36	115.41	109.59	112.52	111.29	109.89	-0.6	-0.5	-0.6	-1.0	-0.5	0.0
	2. tr.	109.86	114.15	107.95	110.41	110.02	108.98	-1.3	-1.1	-1.5	-1.9	-1.1	-0.8
	3. tr.	109.09	112.83	107.50	109.44	109.21	108.67	-0.7	-1.2	-0.4	-0.9	-0.7	-0.3
	4. tr.	105.40	108.60	104.12	107.31	104.43	104.62	-3.4	-3.7	-3.1	-1.9	-4.4	-3.7
2013.	1. tr.	105.28	110.72	102.69	105.31	105.73	103.60	-0.1	2.0	-1.4	-1.9	1.2	-1.0
	2. tr.	104.63	108.07	103.19	103.16	105.24	104.98	-0.6	-2.4	0.5	-2.0	-0.5	1.3
	3. tr.	104.97	109.24	103.05	103.19	106.99	101.84	0.3	1.1	-0.1	0.0	1.7	-3.0
	4. tr.	103.63	107.39	102.01	102.36	104.13	104.00	-1.3	-1.7	-1.0	-0.8	-2.7	2.1
2014.	1. tr.	102.94	105.29	101.96	102.04	103.26	103.24	-0.7	-2.0	0.0	-0.3	-0.8	-0.7
	2. tr.	103.82	106.19	102.83	102.23	104.71	103.47	0.9	0.9	0.9	0.2	1.4	0.2
	3. tr.	103.00	107.84	100.87	102.29	102.69	105.04	-0.8	1.6	-1.9	0.1	-1.9	1.5
	4. tr.	102.14	106.86	100.07	102.17	102.80	99.43	-0.8	-0.9	-0.8	-0.1	0.1	-5.3
2015.	1. tr.	101.05	100.87	101.12	101.62	101.00	100.20	-1.1	-5.6	1.0	-0.5	-1.8	0.8
	2. tr.	99.13	98.67	99.33	99.84	98.47	100.50	-1.9	-2.2	-1.8	-1.8	-2.5	0.3
	3. tr.	99.86	100.98	99.37	99.92	100.01	99.14	0.7	2.3	0.0	0.1	1.6	-1.4
	4. tr.	99.96	99.48	100.18	98.62	100.51	100.16	0.1	-1.5	0.8	-1.3	0.5	1.0
2016.	1. tr.	101.21	99.07	101.73	100.43	101.77	100.21	1.3	-0.4	1.5	1.8	1.3	0.0
	2. tr.	100.28	95.80	101.23	99.91	100.33	100.52	-0.9	-3.3	-0.5	-0.5	-1.4	0.3
	3. tr.	101.31	96.67	102.30	101.96	101.80	97.74	1.0	0.9	1.1	2.1	1.5	-2.8
	4. tr.	100.75	94.84	101.97	100.56	101.39	98.26	-0.6	-1.9	-0.3	-1.4	-0.4	0.5
2017.	1. tr.	100.85	92.86	102.51	100.72	102.25	95.53	0.1	-2.1	0.5	0.2	0.8	-2.8
	2. tr.	104.55	96.71	106.17	102.69	106.58	100.93	3.7	4.1	3.6	2.0	4.2	5.7
	3. tr.	105.13	97.76	106.65	106.45	105.46	100.20	0.6	1.1	0.5	3.7	-1.1	-0.7
	4. tr.	108.45	98.73	110.46	110.46	108.67	102.26	3.2	1.0	3.6	3.8	3.0	2.1
2018.	1. tr.	109.44	99.03	111.59	112.19	110.54	99.57	0.9	0.3	1.0	1.6	1.7	-2.6
	2. tr.	109.26	98.51	111.47	114.51	109.33	98.94	-0.2	-0.5	-0.1	2.1	-1.1	-0.6
	3. tr.	112.32	100.78	114.68	118.96	112.20	100.51	2.8	2.3	2.9	3.9	2.6	1.6
	4. tr.	113.54	101.49	116.00	119.82	113.50	102.00	1.1	0.7	1.2	0.7	1.2	1.5
2019.	1. tr.	117.55	109.00	119.52	125.02	118.67	100.59	3.5	7.4	3.0	4.3	4.6	-1.4
	2. tr.	120.60	106.55	123.40	131.15	119.24	102.24	2.6	-2.2	3.2	4.9	0.5	1.6
	3. tr.	121.36	109.07	123.90	133.46	118.05	103.98	0.6	2.4	0.4	1.8	-1.0	1.7
	4. tr.	124.90	108.49	128.08	137.38	120.35	109.64	2.9	-0.5	3.4	2.9	1.9	5.4
2020.	1. tr.	128.25	107.69	132.12	140.79	125.39	109.31	2.7	-0.7	3.2	2.5	4.2	-0.3
	2. tr.	130.57	111.34	134.23	142.54	126.30	115.90	1.8	3.4	1.6	1.2	0.7	6.0
	3. tr.	129.75	110.83	133.35	141.09	126.91	113.35	-0.6	-0.5	-0.7	-1.0	0.5	-2.2
	4. tr.	132.95	108.66	137.45	145.45	127.61	119.45	2.5	-2.0	3.1	3.1	0.6	5.4
2021.	1. tr.	134.19	113.37	138.20	145.43	132.80	115.71	0.9	4.3	0.5	0.0	4.1	-3.1
	2. tr.	139.03	118.77	143.00	152.55	134.34	122.17	3.6	4.8	3.5	4.9	1.2	5.6
	3. tr.	141.44	120.30	145.56	154.60	138.18	122.62	1.7	1.3	1.8	1.3	2.9	0.4

Tablica 3 – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Poljoprivredno zemljište

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Vrijednost nekretnine HRK	Vrijednost nekretnine HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijenovni blok	Indeks u vrijeme sklapanja ugovora	Trenutni indeks	Cijena nakon vremenskog izjednačenja
1	458785	PZ	11,409.00	15,000.00	1.31	31.1.2012.	Rakovec	112.52	154.6	1.87
2	1199149	PZ	2,641.75	1,100.00	0.42	6.5.2019.	Rakovec	131.15	154.6	0.51
3	1241131	PZ	9,467.33	54,000.00	5.70	6.11.2019.	Rakovec	137.38	154.6	6.69
4	1610520	PZ	15,116.79	35,000.00	2.32	10.2.2022.	Rakovec	154.6	154.6	2.32
5	983833	PZ	5,180.00	10,000.00	1.93	13.8.2018.	Rakovec	118.96	154.6	2.62

Građevinsko zemljište

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Vrijednost nekretnine HRK/m2	Vrijednost nekretnine HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijenovni blok	Indeks u vrijeme sklapanja ugovora	Trenutni indeks	Cijena nakon vremenskog izjednačenja
1	610062	GZ	467.57	1,000.00	2.14	9.4.2014.	Lonjica	102.23	154.6	3.26
2	983848	GZ	219.00	5,000.00	22.83	16.8.2018.	Lonjica	118.96	154.6	30.97
3	834905	GZ	932.00	89,982.79	96.55	7.2.2018.	Lonjica	112.19	154.6	137.49
4	1165960	GZ	1,787.54	37,132.09	20.77	18.4.2019.	Lonjica	131.15	154.6	25.64
5	539118	GZ	917.15	31,000.00	33.80	27.1.2016.	Lonjica	100.43	154.6	52.11
6	1140234	GZ	244.57	1,500.00	6.13	21.5.2019.	Lonjica	131.15	154.6	7.57
7	848862	GZ	59.00	1,600.00	27.12	29.9.2017.	Lonjica	106.45	154.6	40.18
8	1180700	GZ	2,118.44	98,000.00	46.26	26.8.2019.	Lonjica	133.46	154.6	56.04
9	1106835	GZ	11,843.82	1,114,678.05	94.11	16.4.2019.	Greda	131.15	154.6	116.18
10	954734	GZ	115.02	3,156.90	27.45	20.6.2018.	Greda	114.51	154.6	38.45
11	954733	GZ	2,071.67	56,826.00	27.43	20.6.2018.	Greda	114.51	154.6	38.43

Stambena zgrada

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Vrijednost nekretnine HRK	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijenovni blok
1	1560949	OK	1931	48,787.86	25.27	17.11.2021.	Lonjica
2	1560872	OK	552	50,000.00	90.58	15.11.2021.	Lukovo
3	1567112	OK	1501	263,219.35	175.36	7.12.2021.	Vrbovec
4	1607835	OK	6245	149,918.86	24.01	22.9.2021.	Poljana
5	1562896	OK	5756	253,003.63	43.95	16.9.2021.	Poljana
6	1549862	OK	1323	75,000.00	56.69	19.11.2021.	Poljana
7	1601386	OK	7973	846,073.48	106.12	1.9.2021.	Lonjica

9.3. NEUOBIČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

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

TABLICA 4 – DETEKTIRANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Poloprivredno zemljište

Uspredna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Cijena HRK/m ²	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1	458785	PZ	11,409.00	1.31	31.1.2012.	1.87		33.29%
2	1199149	PZ	2,641.75	0.42	6.5.2019.	0.51		81.64%
3	1241131	PZ	9,467.33	5.70	6.11.2019.	6.69		138.75%
4	1610520	PZ	15,116.79	2.32	10.2.2022.	2.32		17.32%
5	983833	PZ	5,180.00	1.93	13.8.2018.	2.62	2.80	6.49%

Građevinsko zemljište

Uspredna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Cijena HRK/m ²	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1	610062	GZ	467.57	2.14	9.4.2014.	3.26		93.44%
2	983848	GZ	219.00	22.83	16.8.2018.	30.97		37.65%
3	834905	GZ	932.00	96.55	7.2.2018.	137.49		176.84%
4	1165960	GZ	1,787.54	20.77	18.4.2019.	25.64		48.37%
5	539118	GZ	917.15	33.80	27.1.2016.	52.11		4.92%
6	1140234	GZ	244.57	6.13	21.5.2019.	7.57		84.76%
7	848862	GZ	59.00	27.12	29.9.2017.	40.18		19.11%
8	1180700	GZ	2,118.44	46.26	26.8.2019.	56.04		12.83%
9	1106835	GZ	11,843.82	94.11	16.4.2019.	116.18		133.93%
10	954734	GZ	115.02	27.45	20.6.2018.	38.45		22.58%
11	954733	GZ	2,071.67	27.43	20.6.2018.	38.43	49.67	22.63%

Stambena zgrada

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
1	1560949	OK	1931	25.27	17.11.2021.	25.27		66.35%
2	1560872	OK	552	90.58	15.11.2021.	90.58		20.65%
3	1567112	OK	1501	175.36	7.12.2021.	175.36		133.57%
4	1607835	OK	6245	24.01	22.9.2021.	24.50		67.37%
5	1562896	OK	5756	43.95	16.9.2021.	44.86		40.25%
9	1549862	OK	1323	56.69	19.11.2021.	56.69		24.49%
10	1601386	OK	7973	106.12	1.9.2021.	108.29	75.08	44.24%

Obzirom da cijena usporednih nekretnina odstupaju značajno više od 30% od medijan cijene, u daljnjoj analizi koristiti će se cijene dvije usporedne nekretnine, te će se za iste koristiti samo površine zgrada prema podacima iz katastra nekretnina.

Poljoprivredno zemljište

Uspredna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
5	1610520	PZ	15,116.79	2.32	10.2.2022.	2.32		6.15%
7	983833	PZ	5,180.00	1.93	13.8.2018.	2.62	2.47	6.15%

Građevinsko zemljište

Uspredna nekretnina br.	Adresa	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost	Odstupanje od prosječne vrijednosti
5	539118	GZ	917.15	33.80	27.1.2016.	52.11		15.70%
7	848862	GZ	59.00	27.12	29.9.2017.	40.18		10.80%
8	1180700	GZ	2,118.44	46.26	26.8.2019.	56.04		24.42%
10	954734	GZ	115.02	27.45	20.6.2018.	38.45		14.63%
11	954733	GZ	2,071.67	27.43	20.6.2018.	38.43	45.04	14.68%

Stambena zgrada

Uspredna nekretnina br.	ID ZKC	Vrsta nekretnine	Površina koja je u prometu	Cijena HRK/m2	Datum sklapanja ugovora	Cijena nakon vremenskog izjednačenja	Prosječna vrijednost (KN/m2)	Odstupanje od prosječne vrijednosti
2	1560872	OK	30	1.833,33	15.11.2021.	1.833,33	1.574,56	16,43%
9	1549862	OK	57	1.315,79	19.11.2021.	1.315,79	1.574,56	16,43%

10. Izračun

10.1.

Nakon provede analize podataka usporednih nekretninama i nekretnine koja je predmet procjene određena je referenta jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE kč.br. 52/1, površine 2482 m² i kč.br. 52/8, površine 1550 m² u iznosu od

2,47 HRK/ m²

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (HRK)	Ukupno (HRK)	Ukupno (€)
kč. 52/1 - oranica	2482	2.47	9,959.04	1,314.97
kč 52/8 - oranica	1550			
	4032			

10.2.

Nakon provede analize podataka usporednih nekretninama i nekretnine koja je predmet procjene određena je referenta jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, k.č.br. 52/6, površine 1.978 m² (1917 m² bez površine objekta -zgrade) k.č.br. 52/7, površine 216 m² k.č.br. 52/8, površine 500 m² u iznosu od

45,04 HRK/ m²

Uz primjenu naveden jedinične cijene:

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (HRK)	Ukupno (HRK)	Ukupno (€)
kč. 52/6	1917	45,04	112.870,24	14.903,11
kč 52/7	89			
kč 52/8	500			
	2506			

10.3.

Nakon provede analize podataka usporednih nekretninama i nekretnine koja je predmet procjene određena je referenta jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – STAMBENE ZGRADE–KUĆA kč.br. 52/6 KUĆA površine 61 m² i kč.br. 52/7, površine 127 m² u u iznosu od

1.574,56 HRK/ m²

Dalje, uvidom na terenu je utvrđeno da upisane zgrade PILANE na k.č. 52/6 i 52/7 su u potpunosti neodržavane, da je veći dio krovne konstrukcije uništen, te da nije moguće utvrditi zasebne priključke na NN mrežu, TK mrežu kao i javnu vodoopskrbu mrežu.

Navedeno je detaljno foto dokumentirano u prilogu nalaza. Stoga se vrijednost zgrada (upisano kao PILANA) na k.č. 52/6 čestice procjenjuje isključivo kao vrijednost zemljišta + vrijednost upisanih komunalnih i vodnih doprinosa izraženu u volumenom dotrajalih građevina – troškovi uređenje građevinskog zemljišta.

Uzimajući u obzir činjenicu da je objekt dotrajavao i neodržavan, te da nije pogodan za rekonstrukciju već isključivo zamjenu vještak smatra da je vrijednost komunalnog doprinosa (I Zona, 40 kn/m³ Odluka o komunalnom doprinosu Općine Rakovec sa sjednice 30. siječnja 2019) i vodnog doprinosa (Uredba o visini vodnoga doprinosa, »Narodne novine«, br. 78/2010 i 76/2011, br. 19/2012, Proizvodne građevine zona B 2,80 kn/m³) izjednačena s troškovima uređenje građevinskog zemljišta odnosno uklanjanja građevinskog objekta koje se kreću od 40 – 50 kn/m³ za niske građevine, bez troškova zbrinjavanja građevinskog otpada.

Slijedom navedenog u procjeni je dana samo vrijednost zemljišta i kuće, dok se povećanje vrijednosti zbog doprinosa za ZGRADU PILANE poništava zbog troškova uređenja zemljišta (uklanjanja iste).

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (HRK)	Ukupno (HRK)	Ukupno (€)
kč. 52/6				
- kuća	61			
- kuća**	0			
kč 52/7				
- zgrada	89			
	150			

Tečajna lista br. 55, utvrđena na dan 18.3.2022., primjenjuje se od 21.3.20229., 1€ = 7,573601

11. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja

Sukladno pravilniku, čl. 68. St.13.

Iskazana procijenjena vrijednost nekretnina upisanih na

kč.br. 52/1, u naravi LIVADA POD HRASTOM površine 690 čvh,

kč.br. 52/7 u naravi ZGRADA I DVORIŠTE površine 60 čvh,

kč.b. 52/8 u naravi DVORIŠTE – STOVARIŠTE, površine 570 čvh, ukupno površine 1320 čvh i

kč.br. 52/6, u naravi KUĆA, ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE, površine 550 čvh.

k.o. Rakovec iznosi

47.405,23 €, odnosno 359.028,28 kn

Iskazana procijenjena tržišna vrijednost nekretnine upisane na kč.br. 52/6 k.o. Rakovec , z.k.ul . 1712 k.o. Rakovec, i kč.br. 52/1, 52/7 i 52/8 , zk.ul 1640 k.o. Rakovec

359.028,28 HRK

NIKŠA MARKOVIĆ, dip.ig.grad.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Rješenje br. 4 Su –723/2019
Županijski sud u Zagrebu



12. PRIVITCI

12.1 Rješenje o imenovanju vještaka



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

Broj: 4 Su-723/2019
Zagreb, 25. svibnja 2019.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Nikše Markovića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Nikša Marković, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Trnjanska cesta 105, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Nikša Marković, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:

1. Nikša Marković
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

12.2 E-izvadak za zk.ul,br, 1712



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 22.01.2022. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 333174, RAKOVEC

Broj ZK uložka: 1712

Broj zadnjeg dnevnika: Z-15653/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

**Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	52/6	KUĆA,ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE		550		
		UKUPNO:		550		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 SA-ZO PROMET D.O.O. , ZAGREB,PRIŠLINOVA 40	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.01.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVEC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.03.2022. 22:47

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKOVEC (Mbr. 333174)

Posjedovni list: 947

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SA-ZO PROMET D.O.O., PRIŠLINOVA 40, ZAGREB (VLASNIK)	

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		52/1	HABEKOVICA	2482	9		
			ORANICA	2482			
		52/6	PILANA	1978	9		
			KUĆA, PILANA	61			
			DVORIŠTE	1354			
			ZGRADA-PILANA	563			
		52/7	PILANA	216	9		
			DVORIŠTE	89			
			ZGRADA	127			
		52/8	FUNDACIJA	2050	9		
			KUĆA I DV.	500			
			ORANICA	1550			
Ukupna površina katastarskih čestica				6726			

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

12.3. Izvadak iz katastarskog operata

1/23/22, 4:35 PM

katastar.hr - Državna geodetska uprava



<https://www.katastar.hr/#/>

2/2

12.4. Pregled usporednih nekretnina iz baze eNekretnine na području usporedivo s nekretninom u Rakovcu, kč.br. 52/6 k.o. Rakovec

Građevinsko zemljište

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	610062	
Datum pregleda	8.3.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	2986951	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	467,57	
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000,00	
Datum ugovora	09.04.2014	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	LONJICA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE NASELJA	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	983848
Datum pregleda	8.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3862134
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	219,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,00
Datum ugovora	16.08.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		834905
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3732610
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		932,00
Vrijednost nekretnine (KN)		89.982,79
Datum ugovora		07.02.2018
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		459073
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		2810090
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		35,00
Vrijednost nekretnine (KN)		20.000,00
Datum ugovora		18.12.2012
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1165960
Datum pregleda	8.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4119719
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.787,54
Vrijednost nekretnine (KN)	37.132,09
Datum ugovora	18.04.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		539188
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3321296
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		917,15
Vrijednost nekretnine (KN)		31.000,00
Datum ugovora		27.01.2016
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1140234
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4084285
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		244,57
Vrijednost nekretnine (KN)		1.500,00
Datum ugovora		21.05.2019
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		848862
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3670328
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		59,00
Vrijednost nekretnine (KN)		1.600,00
Datum ugovora		29.09.2017
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		LONJICA - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		GP - POVRŠINE NASELJA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1180700	
Datum pregleda	8.3.2022.	
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	
ID PN (PU)	4140045	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu	2.118,44	
Vrijednost nekretnine (KN)	98.000,00	
Datum ugovora	26.08.2019	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	LONJICA - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE NASELJA	

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1106835
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4041100
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		11.843,82
Vrijednost nekretnine (KN)		1.114.678,05
Datum ugovora		16.04.2019
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		GREDA - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I - GOSPODARSKA NAMJENA

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		954734
Datum pregleda		8.3.2022.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3841004
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		115,02
Vrijednost nekretnine (KN)		3.156,90
Datum ugovora		20.06.2018
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje		NE 25 NE NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		GREDA - GOSPODARSKO 2
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I - GOSPODARSKA NAMJENA

Građevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	1779
Naziv cjenovnog bloka	GREDA - GOSPODARSKO 2
Oznaka pretežite namjene	I
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	954733
Datum pregleda	8.3.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	3841004
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.071,67
Vrijednost nekretnine (KN)	56.826,00
Datum ugovora	20.06.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	

Poljoprivredno zemljište

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		458785
Datum pregleda		21.3.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		2567090
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		11.409,00
Vrijednost nekretnine (KN)		15.000,00
Datum ugovora		31.01.2012
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVRENO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1199149
Datum pregleda		21.3.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4096564
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		2.641,75
Vrijednost nekretnine (KN)		1.100,00
Datum ugovora		06.05.2019
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVRENO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1241131
Datum pregleda		21.3.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4214505
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		9.467,33
Vrijednost nekretnine (KN)		54.000,00
Datum ugovora		06.11.2019
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVRENO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1610520
Datum pregleda		21.3.2022.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4680938
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		09.03.2022
Površina u prometu		15.116,79
Vrijednost nekretnine (KN)		35.000,00
Datum ugovora		10.02.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka		PŠS - OSTALO POLJOPRIVRENO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	983833
Datum pregleda	21.3.2022.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3855861
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	5.180,00
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00
Datum ugovora	13.08.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	PŠS - OSTALO POLJOPRIVRENO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Stambena zgrada

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1549862
Datum pregleda	9.3.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4620132
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.12.2021
Površina u prometu	1.323,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Datum ugovora	19.11.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LIPNICA - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1560949
Datum pregleda	7.3.2022.
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)	4628396
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.12.2021
Površina u prometu	1.931,00
Vrijednost nekretnine (KN)	48.787,86
Datum ugovora	17.11.2021
POREZI:	
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 	NE 25 NE NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	LONJICA - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1560872
Datum pregleda		7.3.2022.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4628211
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		20.12.2021
Površina u prometu		552,00
Vrijednost nekretnine (KN)		50.000,00
Datum ugovora		15.11.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LUKOVO - OSTALO OBRADIVO TLO

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1567112	
Datum pregleda	7.3.2022.	
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4634790	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	29.12.2021	
Površina u prometu	1.501,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	263.219,35	
Datum ugovora	07.12.2021	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	VRBOVEC - GRAĐEVINSKO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - POVRŠINE NASELJA 1A	

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1607835	
Datum pregleda	7.3.2022.	
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4680250	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	07.03.2022	
Površina u prometu	6.245,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	149.918,86	
Datum ugovora	22.09.2021	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	POLJANA - OSTALO OBRADIVO TLO	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1562896	
Datum pregleda	7.3.2022.	
Vrsta nekretnine	STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)	
ID PN (PU)	4630780	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.12.2021	
Površina u prometu	5.756,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	254.003,63	
Datum ugovora	16.09.2021	
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	POLJANA - OSTALO OBRADIVO TLO	
Pretežitja namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	

Stambena zgrada - obiteljska kuća (OK) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1601386
Datum pregleda		7.3.2022.
Vrsta nekretnine		STAMBENA ZGRADA - OBITELJSKA KUĆA (OK)
ID PN (PU)		4671187
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		23.02.2022
Površina u prometu		7.973,00
Vrijednost nekretnine (KN)		846.073,48
Datum ugovora		01.09.2021
POREZI:		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LONJICA - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

12.5. Fotodokumentacija



Fotografija 1 : Pogled na trošnu zgradu Pilana na k.č. 52/6



Fotografija 2 : Pogled na trošnu zgradu Pilana na k.č. 52/6 (zapadno pročelje)



Fotografija 2 : Pogled na trošnu zgradu Pilana na k.č. 52/6 (istočno pročelje)



Fotografija 3 : Pogled na trošnu zgradu Pilana na k.č. 52/6 (južno pročelje)



Fotografija 3 : Pogled na oranicu na k.č. 52/8 koja se koristi kao pristup i parking



Fotografija 4 : Pogled na trošnu zgradu na k.č. 52/6 (istočno pročelje)



Fotografija 5 : Pogled na trošnu zgradu na k.č. 52/6 (sjeverno pročelje)



Fotografija 6 : Pogled na trošnu zgradu na k.č. 52/6 (sjeverno pročelje)



Fotografija 7 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6 (nenetkriveni dio)



Fotografija 8 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6 (natkriveni dio)



Fotografija 9 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6 (natkriveni dio)



Fotografija 10 : Pogled na oranicu k.č. 52/1



Fotografija 11 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6 (nenatrkiveno)



Fotografija 12 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6 (nenatrkiveno)



Fotografija 13 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6



Fotografija 14 : Zgrada na k.č. 52/6



Fotografija 15. Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6



Fotografija 16 : Unutrašnjost zgrade na k.č. 52/6



Fotografija 17 : Ostaci krova zgrade na k.č. 52/6



Fotografija 18: Ostaci krova zgrade na k.č. 52/6



Fotografija 19 : Unutranji objekti zgrade na k.č. 52/6



Fotografija 20 Kuća (u dijelu) izgrađena na k.č. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)



Fotografija 21 Kuća (u dijelu) izgrađena na k.č. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)
Unutrašnjost



Fotografija 22 Kuća (u dijelu) izgrađena na k.č. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)
Unutrašnjost



Fotografija 23 Kuća (u dijelu) izgrađena na k.č. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)
Unutrašnjost



Fotografija 16 Kuća (u dijelu) izgrađena na k.č. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)
Unutrašnjost