

Naručitelj: I – GRADNJA d.o.o. u stečaju
Kuče, Svetog Fabijana 34, 10410 Velika Gorica
OIB: 32782935482

Predmet procjene: **ZEMLJIŠTE**



Predmet: **60/21**

Lokacija: **Veleševac**

z.k.č. 1810, k.o. Veleševac
k.č. 1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4, 1810/9, k.o.
Veleševac

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine:

36.200,00 kn
4.819,88 EUR

Datum: studeni, 2021.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

S A D R Ź A J :

0. OPĆI DIO

- RJEŠENJE FIRME
- RJEŠENJE VJEŠTAKA
- IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

1. UVOD

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

4. ZAKLJUČAK

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

- 1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge
- 1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)
- Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, športskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu 28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 2 od 3

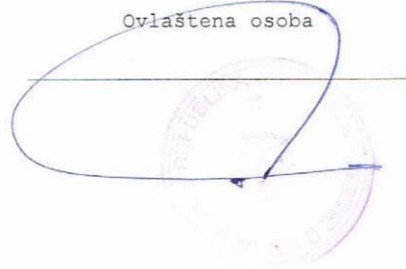
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, 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

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, 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 sudbene 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



GRADITELJSTVO, PROJEKTIRANJE I USLUGE

JADRANOVO
VJEŠTAČENJA U GRADITELJSTVU

JADRANOVO d.o.o. Zapoljska 22 10000 Zagreb tel/fax: +385 1 3865179 mob: +385 91 2227902 mail: ured@jadrano.hr

**IZJAVA
O POVJERLJIVOSTI I NEPRISTRANOSTI**

Ja Andrej Babić dipl.ing.građ. rođen 31.05.1969 godine iz Zagreba, Kolarova 7 zaposlen u Jadranovo d.o.o., Zagreb, Zapoljska 22, na radnom mjestu direktor – ovlaštenu stalni sudski vještak, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavljujem da sam u prethodnoj godini i da ću ubuduće:

1. Sve poslove obavljati u skladu s važećim zakonskim i podzakonskim propisima i aktima Društva,
2. Čuvati kao povjerljive sve službene podatke kojima sam raspolagao u obavljanju posla te ih nisam neovlašteno davao na uvid trećim zainteresiranim pravnim odnosno fizičkim osobama,
3. U obavljanju svog posla djelovao potpuno neovisno, nepristrano i jednako prema svim pravnim i fizičkim osobama,
4. Obavljao posao, odnosno donosio odluke isključivo temeljem objektivnih pokazatelja i propisa te bez utjecaja bilo čijih osobnih interesa.

Andrej Babić dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



JADRANOVO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo, vještačenja u graditeljstvu, proizvodnju, trgovinu i usluge
Zapoljska 22, Zagreb, tel/fax: 3865179, mob: 091 2227 902
Društvo je upisano u sudski registar kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod brojem OIB 61870106607
Direktor društva i jedini član uprave je Andrej Babić, temeljni kapital društva je 20.000,00 Kn.
Žiro račun kod Zagrebačke banke d.d. Zagreb broj: 2360000 – 1101815406, IBAN HR/623600001101815406
Porezni broj 1897837
E-mail: andrej@jadrano.hr

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

<i>SVRHA IZRADE ELABORATA:</i>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<i>NARUČITELJ:</i>	I – GRADNJA d.o.o. u stečaju Svetog Fabijana 34, Kuče, 10410 Velika Gorica
<i>LOKACIJA:</i>	k.č.br. 1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4, 1810/9 k.o. Veleševac
<i>DAN VREDNOVANJA:</i>	17.11.2021.
<i>DAN KAKVOĆE:</i>	17.11.2021.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta u Veleševcu, z.k.č. 1810 k.o. Veleševac, z.k. uložak 169, što odgovara k.č. 1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4 i 1810/9 k.o. Veleševac.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu sa građevinsko tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 17.11.2021. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 08.03.2021. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **169**, k.o. Veleševac, nalazi se:

PRVI ODJELJAK					
Rbr.	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina		
			jutro	čhv	m2
1.	1810	U STARKI LIVADA U STARKI	3 3	1409 1409	
		UKUPNO:			

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **1011**, k.o. Veleševac, nalazi se:

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.
		1810/1	KRČ LIVADA	464 464	1
		1810/2	GMAJNE LIVADA	1755 1755	1
		1810/3	GMAJNE LIVADA	1651 1651	1
Ukupno:				3870	

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. **1330**, k.o. Veleševac, nalazi se:

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.
		1810/4	GMAJNE LIVADA	9009 9009	1
		1810/9	GMAJNE LIVADA	9454 9454	1
Ukupno:				18463	

Iz navedenog, vidljivo je da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno da su opisi i površine parcela usklađeni.

Prema izvatku iz zemljišne knjige, na z.k.č. 1810, k.o. Veleševac, z.k. uložak br. 169, upisana je livada u Starki, Veleševac ukupne površine 3 jutra i 1409 čhv = 22.333,00 m². Kao vlasnici navedene nekretnine upisani su:

3. Suvlasnički dio: 3867/22330
REPUBLIKA HRVATSKA

5. Suvlasnički dio: 9009/22330
I-GRADNJA d.o.o., Kuće, Svetog Fabijana 34, 10410 Velika Gorica, OIB:
32782935482

6. Suvlasnički dio: 9454/22330
I-GRADNJA d.o.o., Kuće, Svetog Fabijana 34, 10410 Velika Gorica, OIB:
32782935482

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 17.11.2021. godine utvrđeno je da su predmetom procjene **zemljišta** u Općini Orle.

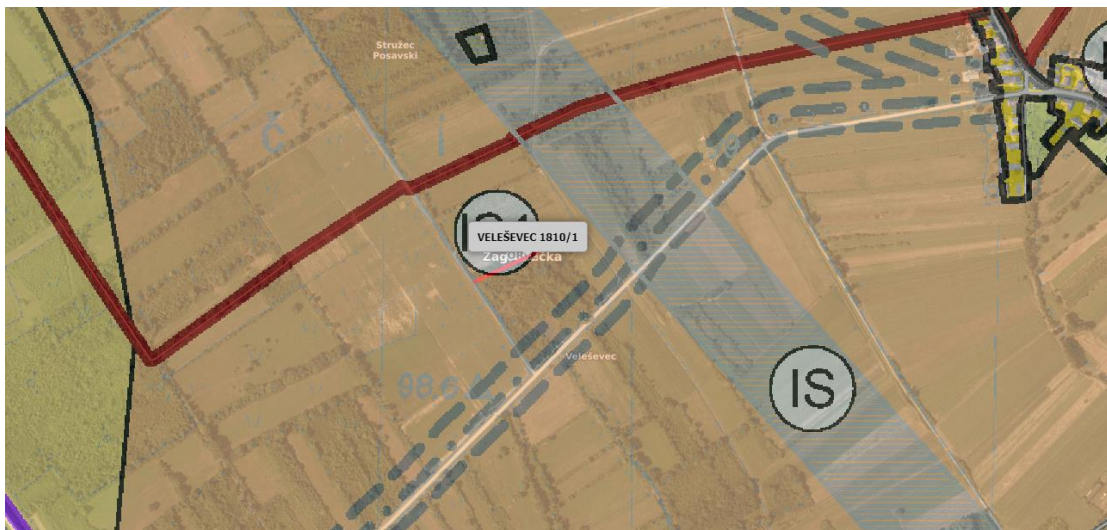
Predmetna nekretnina smještena je u sjeverozapadnom dijelu katastarske općine Veleševac, cca 1 km jugozapadno od centra naselja Veleševac.



Predmetna lokacija se nalazi u zoni površina infrastrukturnih sustava te ju karakteriziraju okolna poljoprivredna zemljišta.

U užoj okolici odvija se umjereni pješački i automobilski promet.

Prema Prostornom planu Općine Orle, k.č. 1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4, 1810/9, k.o. Veleševac se prema namjeni i korištenju prostora nalazi unutar granica **površine infrastukturnih sustava (IS1)**.



2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4, 1810/9 k.o. Veleševac

Predmetna zemljišta pravokutnog su tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom zemljištu. Prilaz na parcelu osiguran je s jugozapadne strane sa k.č. 1870 k.o. Veleševac. Čestica je u naravi poljoprivredno zemljište.

Sveukupna površina zemljišta iznosi 22,333,00 m² (površina je preuzeta iz zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



tehnički opis	POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA
k.č.	1810/1, 1810/2, 1810/3,1810/4, 1810/9
k.o.	Veleševac
posjedovni list	1011, 1330
z.k.č.	1810
k.o.	Veleševac
zk.ul.br.	169
namjena	Površine infrastrukturnih sustava – IS1
urbano pravilo	-
maksimalni koeficijent iskoristivosti	0,0
površina zemljišta	22.333,00 m² (površina preuzeta iz zemljišnih knjiga te se kao takva smatra mjerodavnom)
lokacija	Veleševac
prilaz	preko k.č. 1860 k.o. Veleševac
parkiranje vozila	-
prometne veze	osobni prijevoz

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14
- Zakon o zemljišnim knjigama NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – definiranje i proračun površina i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- PPOUG Orle
- Privremeni izvadak kupoprodajnih cijena s portala e-nekretnine

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za uvrđivanje 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. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta.

3.2. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je 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.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninama označenim kao k.č. 1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4, 1810/9, k.o. Veleševac, prema planu približnih vrijednosti, predmetno zemljište se nalazi u cjenovnom bloku Veleševac – osobito vrijedno obradivo tlo.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

PROCENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA – S NAMJENA														
PROCENJIVANA NEKRETNOST:														
adresa nekretnosti	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnosti	ukupna površina (m2)	vrsta nekretnosti	cena površina u namjeni (m2)	UPU Hrvatski Lesonac		kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kalikoće
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.					namnjena	urbano pravilo				
Veleševac	1810	Veleševac	1810/1, 1810/2, 1810/3, 1810/4, 1810/9	Veleševac	PZ - poljoprivredno zemljište	22.333.00	IS1	-	4	VELEŠEVAC - OSOBITA VRIJEDNA TLA	17.11.2021.	17.11.2021.		
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIHX TRANSAKCIJA IZ DALJINJEG IZRADUNA:														
r.br.	adresa	e-nekretnosti		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	ugovoreni iznos (kn)	cijena (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	GUP grada Zagreba		kategorija zemljišta	cjenovni blok	
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.					namnjena	urbano pravilo			
1	Ivančić Grad	1486341	4539068	76	Prečno	PZ	11.866.00 m2	18.000.00 kn	1.52 kn/m2	16.08.2021.	PZ	-	4.	Posavski Bregi, Topolje, Prečno - ostalo obradivo tlo
2	Rugvica	1503935	4560004	1405	Oborovo	PZ	545.00 m2	1.000.00 kn	1.83 kn/m2	13.08.2021.	PZ	-	4.	Oborovo, Rugvica, Novaki Obrovski, Preseka Obrovska, Prevlaka-vrijedno obradivo tlo
3	Ivančić Grad	1480579	4531996	585	Oborovo	PZ	11.667.00 m2	15.000.00 kn	1.29 kn/m2	27.07.2021.	PZ	-	4.	Perovec, Desni Dubrovčak, Ljever Dubrovčak - osobito vrijedno obradivo tlo
4	Ivančić Grad	1475845	4527135	745	Prečno	PZ	17.116.00 m2	30.000.00 kn	1.75 kn/m2	16.07.2021.	PZ	-	4.	Perovec, Desni Dubrovčak, Ljever Dubrovčak - osobito vrijedno obradivo tlo
5	Ivančić Grad	1475844	4527135	744	Prečno	PZ	17.116.00 m2	30.000.00 kn	1.75 kn/m2	16.07.2021.	PZ	-	4.	Perovec, Desni Dubrovčak, Ljever Dubrovčak - osobito vrijedno obradivo tlo
6	Ivančić Grad	1423559	4462038	841	Prečno	PZ	1.783.00 m2	3.000.00 kn	1.68 kn/m2	13.04.2021.	PZ	-	4.	Perovec, Desni Dubrovčak, Ljever Dubrovčak - osobito vrijedno obradivo tlo
7	Rugvica	1402646	4437309	1146	Oborovo	PZ	3.261.00 m2	5.000.00 kn	1.53 kn/m2	05.03.2021.	PZ	-	4.	Oborovo, Rugvica, Novaki Obrovski, Preseka Obrovska, Prevlaka-vrijedno obradivo tlo
* obzirom na to da u cjelovnom bloku predmetne nekretnosti nema odgovarajućih poredbenih nekretnosti, uzeti su u obzir i susjedni cjenovni blokovi.														
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):														
r.br.	adresa	e-nekretnosti		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (kn/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2021.g. Eurostat (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)		
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.									
1	Ivančić Grad	1486341	4539068	76	Prečno	11.866.00 m2	1.52 kn/m2	16.08.2021.	139.03	139.03	1.000	1.52 kn/m2		
2	Rugvica	1503935	4560004	1405	Oborovo	545.00 m2	1.83 kn/m2	13.08.2021.	139.03	139.03	1.000	1.83 kn/m2		
3	Ivančić Grad	1480579	4531996	585	Oborovo	11.667.00 m2	1.29 kn/m2	27.07.2021.	139.03	139.03	1.000	1.29 kn/m2		
4	Ivančić Grad	1475845	4527135	745	Prečno	17.116.00 m2	1.75 kn/m2	16.07.2021.	139.03	139.03	1.000	1.75 kn/m2		
5	Ivančić Grad	1475844	4527135	744	Prečno	17.116.00 m2	1.75 kn/m2	16.07.2021.	139.03	139.03	1.000	1.75 kn/m2		
6	Ivančić Grad	1423559	4462038	841	Prečno	1.783.00 m2	1.68 kn/m2	13.04.2021.	139.03	139.03	1.000	1.68 kn/m2		
7	Rugvica	1402646	4437309	1146	Oborovo	3.261.00 m2	1.53 kn/m2	05.03.2021.	139.03	139.03	1.000	1.53 kn/m2		

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA):									
r.br.	adresa	e-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.				
1	Ivanić Grad	1486341	4539068	76	Prečno	11.866.00 m ²	1.52 kn/m ²	0.0	0.0
2	Rugvica	1503935	4560004	1405	Oborovo	545.00 m ²	1.83 kn/m ²	0.0	0.0
3	Ivanić Grad	1480579	4531996	585	Oborovo	11.667.00 m ²	1.29 kn/m ²	0.0	0.0
4	Ivanić Grad	1475845	4527135	745	Prečno	17.116.00 m ²	1.75 kn/m ²	0.0	0.0
5	Ivanić Grad	1475844	4527135	744	Prečno	17.116.00 m ²	1.75 kn/m ²	0.0	0.0
6	Ivanić Grad	1423559	4462038	841	Prečno	1.783.00 m ²	1.68 kn/m ²	0.0	0.0
7	Rugvica	1402646	4437309	1146	Oborovo	3.261.00 m ²	1.53 kn/m ²	0.0	0.0
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA)									
r.br.	adresa	e-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procjenjivanog zemljišta
		ID ZKC	ID PN	k.č.	k.o.				
1	Ivanić Grad	1486341	4539068	76	Prečno	11.866.00 m ²	1.52 kn/m ²	4.	4
2	Rugvica	1503935	4560004	1405	Oborovo	545.00 m ²	1.83 kn/m ²	4.	4
3	Ivanić Grad	1480579	4531996	585	Oborovo	11.667.00 m ²	1.29 kn/m ²	4.	4
4	Ivanić Grad	1475845	4527135	745	Prečno	17.116.00 m ²	1.75 kn/m ²	4.	4
5	Ivanić Grad	1475844	4527135	744	Prečno	17.116.00 m ²	1.75 kn/m ²	4.	4
6	Ivanić Grad	1423559	4462038	841	Prečno	1.783.00 m ²	1.68 kn/m ²	4.	4
7	Rugvica	1402646	4437309	1146	Oborovo	3.261.00 m ²	1.53 kn/m ²	4.	4
								koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
								1.00	1.52 kn/m ²
								1.00	1.83 kn/m ²
								1.00	1.29 kn/m ²
								1.00	1.75 kn/m ²
								1.00	1.75 kn/m ²
								1.00	1.68 kn/m ²
								1.00	1.53 kn/m ²

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:												
r.br.	adresa	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m2)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m2)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (kn/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							
1	Ivanić Grad	1486341	4539068	76	Prečno	11,866.00 m2	1.52 kn/m2	1.52 kn/m2	1.52 kn/m2	-6.36%	-0.10	0.01
2	Rugvica	1503935	4560004	1405	Oborovo	545.00 m2	1.83 kn/m2	1.83 kn/m2	1.83 kn/m2	13.26%	0.21	0.05
3	Ivanić Grad	1480579	4531996	585	Oborovo	11,667.00 m2	1.29 kn/m2	1.29 kn/m2	1.29 kn/m2	-20.64%	-0.33	0.11
4	Ivanić Grad	1475845	4527135	745	Prečno	17,116.00 m2	1.75 kn/m2	1.75 kn/m2	1.75 kn/m2	8.19%	0.13	0.02
5	Ivanić Grad	1475844	4527135	744	Prečno	17,116.00 m2	1.75 kn/m2	1.75 kn/m2	1.75 kn/m2	8.19%	0.13	0.02
6	Ivanić Grad	1423559	4462038	841	Prečno	1,783.00 m2	1.68 kn/m2	1.68 kn/m2	1.68 kn/m2	3.86%	0.06	0.00
7	Rugvica	1402646	4437309	1146	Oborovo	3,261.00 m2	1.53 kn/m2	1.53 kn/m2	1.53 kn/m2	-5.35%	-0.09	0.01
									1.62 kn/m2	-	=	-
	Tečaj: 17.11.2021. 7.506292											
						Standardno odstupanje (±)			0.22			
						Pravilo dva-sigma (±)			0.45			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:				22333.00 m2	x	1.62 kn/m2					36,179.46 kn	

Sveukupna vrijednost udjela nekretnine u vlasništvu 3. suvlasničkog dijela - REPUBLIKA HRVATSKA			
vrijednost	3867 /22,330	udjela iznosi:	6,265.38 kn
ili okruglo:			6,300.00 kn
			839.30 €
Sveukupna vrijednost udjela nekretnine u vlasništvu 5. suvlasničkog dijela - I-GRADNJA d.o.o.			
vrijednost	9009 /22,330	udjela iznosi:	14,596.54 kn
ili okruglo:			14,600.00 kn
			1,945.03 €
Sveukupna vrijednost udjela nekretnine u vlasništvu 6. suvlasničkog dijela - I-GRADNJA d.o.o.			
vrijednost	9454 /22,330	udjela iznosi:	15,317.54 kn
ili okruglo:			15,300.00 kn
			2,038.29 €

4. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost predmetne nekretnine, zemljišta u Veleševcu, upisano u uložak zemljišne knjige br. 169 k.o. Veleševac iznosi:

36.179,46 kn

Ili okruglo:

36.200,00 kn

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,506292 kn / 1 EUR iznosi:

4.819,88 €

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 17.11.2021.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

5. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

FOTOGRAFIJE



Očevid 17.11.2021.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 16.11.2021. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331872, VELEŠEVEC

Broj ZK uložka: 169

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2857/2007
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1810	U STARKI	3	1409		
		LIVADA U STARKI	3	1409		
		UKUPNO:	3	1409		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Suvlasnički dio: 3867/22330 REPUBLIKA HRVATSKA	
5.	Suvlasnički dio: 9009/22330 "I.- GRADNJA" D.O.O., KUĆE, SVETOG FABIJANA 34	
6.	Suvlasnički dio: 9454/22330 I-GRADNJA D. O. O., KUĆE, SVETOG FABIJANA 34	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2021.

11/17/21, 12:54 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠEVEC, 331872
k.č. br.: 1810/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prbližno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.11.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1

11/17/21, 12:54 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠEVEC, 331872
k.c. br.: 1810/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilbližno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.11.2021

<https://oss.uredjenzemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dispViewerPublic>

1/1

11/17/21, 12:55 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠEVAC, 331872
k.č. br.: 1810/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priljubno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.11.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1

11/17/21, 12:55 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠEVAC, 331872
k.č. br.: 1810/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Priljubno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.11.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1

11/17/21, 12:55 PM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠEVEC, 331872
k.č. br.: 1810/9

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prbližno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 17.11.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=dkpViewerPublic>

1/1



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VELIKA GORICA**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2021. 23:41

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠEVAC (Mbr. 331872)

Posjedovni list: 1330

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	I.-GRADNJA D.O.O., SVETOG FABIJANA 34, KUĆE (VLASNIK)	32782935482

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
		715/47	U INSULI	5208	8		
			ORANICA	5208			
		715/55	INSULA	6662	8		
			ORANICA	6662			
		717/2	U INSULI	2552	4		
			ORANICA	2552			
		717/39	CIGLANA	2683	4		
			ORANICA	2683			
		717/73	SAVSKI NASIP	54	4		
			NASIP	54			
		717/92	SAVSKI NASIP	30	4		
			NASIP	30			
		1204/1	TOPOLICA	5761	11		
			ORANICA	5761			
		1253/20	VANJSKE GREDE	2787	8		
			LIVADA	2787			
		1750/4	MEDJURČICA	6888	7		
			ORANICA	6888			
		1802/2	CULEKOVO	4132	7		
			ORANICA	4132			
		1810/4	GMAJNE	9009	1		
			LIVADA	9009			
		1810/9	GMAJNE	9454	1		
			LIVADA	9454			
		1873/2	VULICA	8297	4		
			LIVADA	8297			



**REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2021. 23:41

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **VELEŠEVAC** (Mbr. 331872)

Posjedovni list: 1011

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	AGROPOSAVLJE, SLAVKA KOLARA 1, VELIKA GORICA (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
		713/8	U INSULI	5874	3		
			PAŠNJAK	216			
			ORANICA	5658			
		713/17	U INSULI	2902	3		
			ORANICA	2902			
		713/47	U INSULI	2737	3		
			ORANICA	2737			
		713/105	U INSULI	2241	3		
			ORANICA	2241			
		715/22	GMAJNE	2942	8		
			ORANICA	2942			
		715/41	U INSULI	6179	8		
			ORANICA	6179			
		715/50	U INSULI	5359	8		
			ORANICA	5359			
		715/53	U INSULI	3036	8		
			ORANICA	3036			
D		715/54	U INSULI	2586	8		
			ORANICA	2586			
		715/72	NOVI DELI	3039	8		
			ORANICA	3039			
		732/10	DOLJNI BOK	1608	5		
			ORANICA	1608			
		815/1	DONJI BOK	1662	5		
			ORANICA	1662			