


Pravna osoba za sudska vještačenja u graditeljstvu i procjenu nekretnina 4 Su 164/19
Božidar Hudeček, dig stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina 4 Su 114/2019

T.D.	PG 05/2020
Datum:	30.09.2020

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina:	ZEMLJIŠTE	
Naručitelj:	STEČAJNI UPRAVITELJ Vladimir Besek, Trgovačko društvo CHEMINA d.o.o. u stečaju, Marina Tartaglie 4, Zagreb OIB 57322801401	
Vlasnik: Prema upisu u zk uložak	CHEMINA d.o.o. Zagreb OIB 57322801401	
Lokacija:	K.O HOTNJA k.č. 879/1 k.č. 873 k.č. 874 k.č. 877 k.č. 878	
Upisano u:	zk. ul 1080 k.o. HOTNJA z.k.č. 879/1 zk. ul 1079 k.o. HOTNJA z.k.č. 873 i 874 zk. ul. 373 k.o. HOTNJA z.k.č. 877 i 878	
Svrha procjene:	STEČAJ	

Procijenjena tržišna vrijednost	66.000,00 Kn šezdesetšestisuća kuna
	8.800,00 € osamtisućaosamsto eura

Datum vrednovanja:	30.09.2020
Datum kakvoće:	30.09.2020

Procjenitelj



Božidar Hudeček, dig
stalni sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina
Broj: 4 Su – 114/2019

IX. PROCJEMBENI ELABORAT
Elementi procjembenog elaborata
ČI 67 PRAVILNIKA

SADRŽAJ

ČI 68

1. SAŽETAK PROCJENE
2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI
3. RJEŠENJE PROCJENITELJA
4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA
5. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA
 - Općenito
 - Dan vrednovanja
 - Dan kakvoće
 - Svrha i posebnosti procjene
 - Predmet procjene
 - Opis procjenjivane nekretnine
 - Ulazni podaci
 - Zadatak vještaku
 - Prostorna identifikacija
 - Usklađenost katastra i gruntovnice
 - Pravni status i legalitet nekretnine
 - Prostorno planska dokumentacija
 - Analiza tržišta
6. REZULTATI OČEVIDA
7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA
10. METODOLOGIJA PROCJENE
 - Odabir metode procjene
11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
 - Međuvremensko izjednačenje
 - Interkvalitativno izjednačenje
 - Druge analize sukladno općim vrijednostima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku
12. DODACI I ODBICI
13. UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA
14. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
15. PRILOZI

1. SAŽETAK PROCJENE

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	STEČAJNI UPRAVITELJ Vladimir Besek, Trgovačko društvo CHEMINA d.o.o. u stečaju, Marina Tartaglie 4, Zagreb OIB 57322801401
Opis nekretnine:	5 povezanih k.č. upisanih u 3 zk. uloška
Lokacija:	k.o. HOTNJA
Zadatak vještaku:	Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine na dan vrednovanja u stanju nekretnine na dan kakvoće.
Pretpostavka procjene:	Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predložene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta te utvrđivanje vrijednosti nekretnine. Elaborat procjene služit će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina. Predmet ove procjene nije provjera imovinsko-pravnog stanja ni provjera s upravno-pravnog naslova.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE			
KATASTARSKI OPERAT			
Katastarska općina:	HOTNJA		
K.č.br.:	879/1	873 i 874	877 i 878
Posjedovni list br:	863		
DL	13		
Način uporabe:	LIVADA I PAŠNJAK		
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE			
ZK katastarska općina:	HOTNJA		
Broj ZK uložka	1080	1079	373
Z.k.č.br.	879/1	873 i 874	877 i 878
Vlasništvo:	CHEMINA d.o.o. Zagreb OIB 573322801401		
Oznaka zemljišta	PREMA UPISU U ZK. ULOŠCIMA		
Teret:	STEČAJ		

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Datum očevida:	09.2020
Datum kakvoće:	30.09.2020
Datum vrednovanja:	30.09.2020
Tržišna vrijednost nekretnine:	66.000,00 Kn 8.800,00 €
Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja:	7,50
Napomena: Tržišna vrijednost je iskazana bez uključenih poreza u prometu nekretninama	

IZVRŠITELJ

Ime procjenitelja:
Božidar Hudeček, dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina
OIB 15507119816
Broj sudskog ovlaštenja: 4 Su-144/2019



Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Sukladno članku 9. stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) procjenitelj daje izjavu:

- Procjembeni elaborat izrađen je sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15), prema priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i važećim građevinskim i tehničkim propisima na osnovu činjeničnog stanja.
- Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) djeluju kao neovisna stranka i nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
- Naknada za izradu procjembenog elaborata niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene.
- Informacije procjembenog elaborata su povjerljive, namijenjene za upotrebu Naručitelja (sukladno za navedenu namjenu) te ne mogu koristiti u druge svrhe ili od drugih osoba.
- Svu konverzaciju, dobivene i korištene dokumente kao i rezultate elaborata procjenitelj drži povjerljivim.
- Izvršen je vizualni pregled nekretnine sa foto zapisom i obavljena su primjerena istraživanja čiji rezultati su korišteni u izradi elaborata.
- Predmet elaborata nije imovinsko-pravna provjera ni provjera s upravno pravnog naslova. Svoje mišljenje o legalnosti, vlasništvu i drugim pravnim stvarima procjenitelj daje na temelju predočene dokumentacije i izjave naručitelja. Stvarno stanje naručitelj dokazuje dokumentima u originalu.

Procjembeni elaborat izrađen je u tri primjerka za Naručitelja.

Procjenitelj u arhivi čuva digitalni zapis u *.pdf formatu.

Procjembeni elaborat podliježe Zakonu o autorskom pravu i može ga koristiti isključivo naručitelj i isključivo za navedenu namjenu te je bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje istoga strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane procjenitelja.



Procjenitelj:

Božidar Hudeček, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Broj: 4 Su - 144/2019

3. RJEŠENJE PROCJENITELJA



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Ured predsjednika - Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II
Broj: 4 – Su – 164/19.
Zagreb, 01. ožujak 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva pravne osobe GRADIR d.o.o., nakon provedenog postupka, temeljem članka 126. Zakona o sudovima („Narodne novine“ broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj, 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Pravnoj osobi **GRADIR d.o.o.** (OIB: 02776388180) Zagreb, Solinska 19 odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja **za građevinarstvo i procjenu nekretnina**, na vrijeme od četiri godine za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak Božidar Hudeček zaposlen u GRADIR d.o.o. Zagreb.

Imenovano društvo unijet će se u popis pravnih osoba za obavljanje poslova sudskog vještačenja u Trgovačkom sudu u Zagrebu.

Obrazloženje:

GRADIR d.o.o. podnio je zahtjev da mu se odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Zastupnik društva dostavi je dokaze iz članka 2. stavka 1. i članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za postavljanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 139. i 140. Zakona o sudovima i članka 2. 4. i 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravom lijeku:

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



Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su – 114/19
Zagreb, 19. veljače 2019.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Božidara Hudečka za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. i 29/16.) donosi

RJEŠENJE

Božidar Hudeček (OIB 15507119816), Zagreba, Dobrinjska 21, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

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

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić

4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnom zakonskom regulativom i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina.

Za izračun vrijednosti nekretnine koriste se sljedeći propisi i izvori podataka:

Primijenjeni zakoni i propisi

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu Zakon
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) - u daljnjem tekstu Pravilnik
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13)
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- Pravilnik o načinu uređivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 15/19)HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - Definiranje i proračun površina i prostora
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10)
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13)

Izvor korištenih podataka

- Aktualna prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi nekretnina,
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Indeks cijena stambenih nekretnina – Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske (www.dzs.hr)
- eNekretnine (<https://nekretninama.mgipu.hr>)
- Indeks cijena nekretnina BN (<https://www.burza-nekretnina.com>)
- e-izvadak (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)

Korištena literatura

- Uhlir, Majčica „Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina“ DGIZ, Zagreb
- Krtalić V. (2007) „Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina“ HDSV, Zagreb
- European Valuation Standards (EVS 2012)
- Materijali sa seminara o procjeni nekretnina

5. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

Sukladno članku 67. stavak 2., 3. i 4. Pravilnika na zahtjev naručitelja izrađen je procjembeni elaborat vrijednosti nekretnine.

OPĆENITO:

Svrha procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine* za potrebe naručitelja.

* **Tržišna vrijednost nekretnine** je 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. (čl. 4, st. 1, alineja 41 Zakona)

Tržišna vrijednost nekretnine procjenjuje se na dan vrednovanja od strane procjenitelja, na temelju pregleda predmetne nekretnine na terenu, podataka dobivenih od naručitelja i prikupljenih javno dostupnih podataka i web stranica: www.geoportal.dgu.hr; <https://oss.uredjenazemlja.hr>; <https://nekretnine.mgipu.hr>; www.hnb.hr; www.dzs.hr; <https://ispu.mgipu.hr>

Predmet elaborata nije imovinsko-pravna provjera ni provjera s upravno-pravnog naslova.

DATUM VREDNOVANJA	30.09.2020
DATUM KAKVOĆE	30.09.2020

SVRHA I POSEBNOSTI PROCJENE

Zahtjev Naručitelja je procijeniti tržišnu vrijednost prostora u zatečenom stanju na dan očevida za potrebe NARUČITELJA. Drugih posebnosti nema.

Ovaj elaborat procjene je ujedno i OSIGURANJE DOKAZA zatečenog stanja na dan očevida.

PREDMET PROCJENE VRIJEDNOSTI

Zemljište na adresi K.O. HOTNJA
U naravi se radi o zapuštenom zemljištu.

ZEMLJIŠTE VELIČINA

					CJENOVNI BLOK		
		KATASTAR	GRUNTOVNIVCA		HOTNJA građevinsko	STREZOJEVO HOTNJA ostalo obradivo tlo	UKUPNO
	PL	k.č.	Z.K.UL.		M2	M2	M2
			ZK. UL	z.k.č.			
1	863	879/1	1080	879/1	694	0	694
2		873	1079	873	0	532	532
3		874		874	400	373	773
4		877	373	877	0	1.205	1.205
5		878		878	1.900	1.642	3.542
					2.994	3.752	6.746

Površine su preuzete u m2 iz katastra. U zemljišnoj knjizi su površine izražene u čhv. Površine računski odgovaraju

OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

5 katastarskih čestica u naravi spojenih u jednu cjelinu. Zemljište je zapušteno i ne obrađivano.

ULAZNI PODACI

Naručitelj je vještaku dao na uvid:

2		Omogućio očevid	
---	--	-----------------	--

Za potrebe procjene vještak je pribavio

01	Katastarski podaci	e-izvadak
02	Posjedovni list	e-izvadak
03	Zk. uložak	e-izvadak
04	Priopćenje – indeksi cijena stambenih nekretnina	DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, ZGB Tab. 13.1.3
05	Prikaz i analiza općih vrijednosti odnosa na tržištu nekretnina	http://www.burza-nekretnina.com/statistike
06	Podatke eNekretnine	https://nekretninama.mgipu.hr

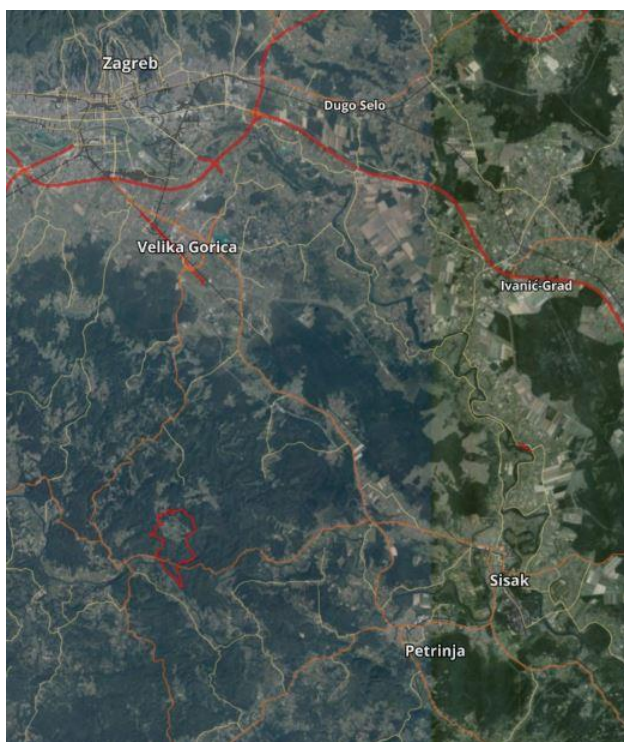
ZADATAK VJEŠTAKU:

PROCIJENITI TRŽIŠNU VRIJEDNOST PREDMETNIH ZEMLJIŠTA U ZATEČENOM STANJU NA DAN VREDNOVANJA.

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Lokacija

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>



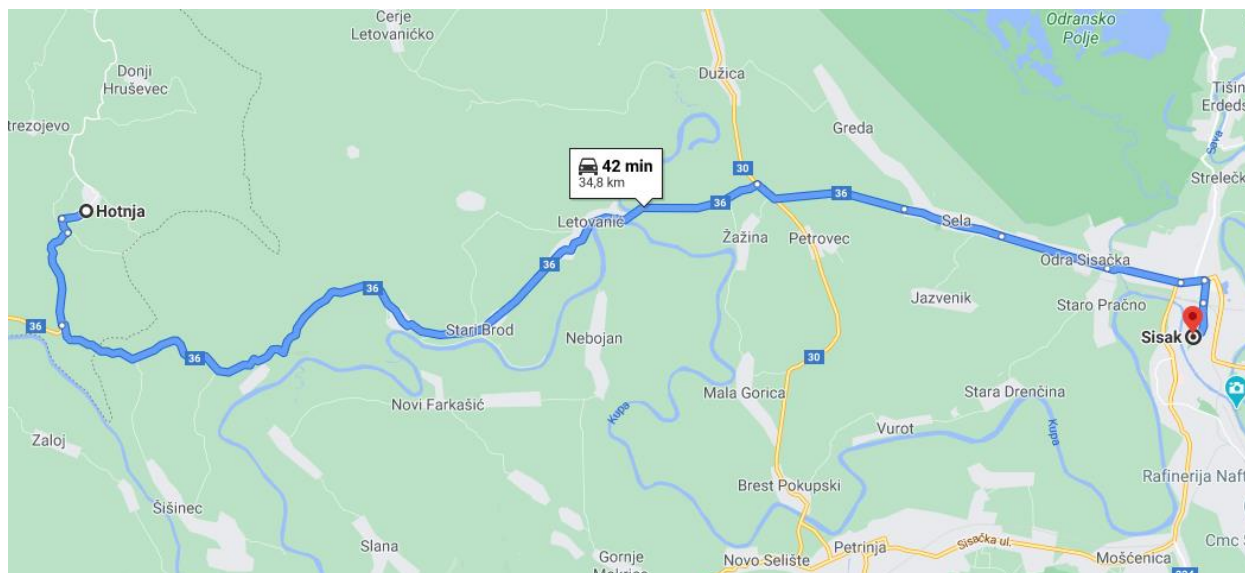
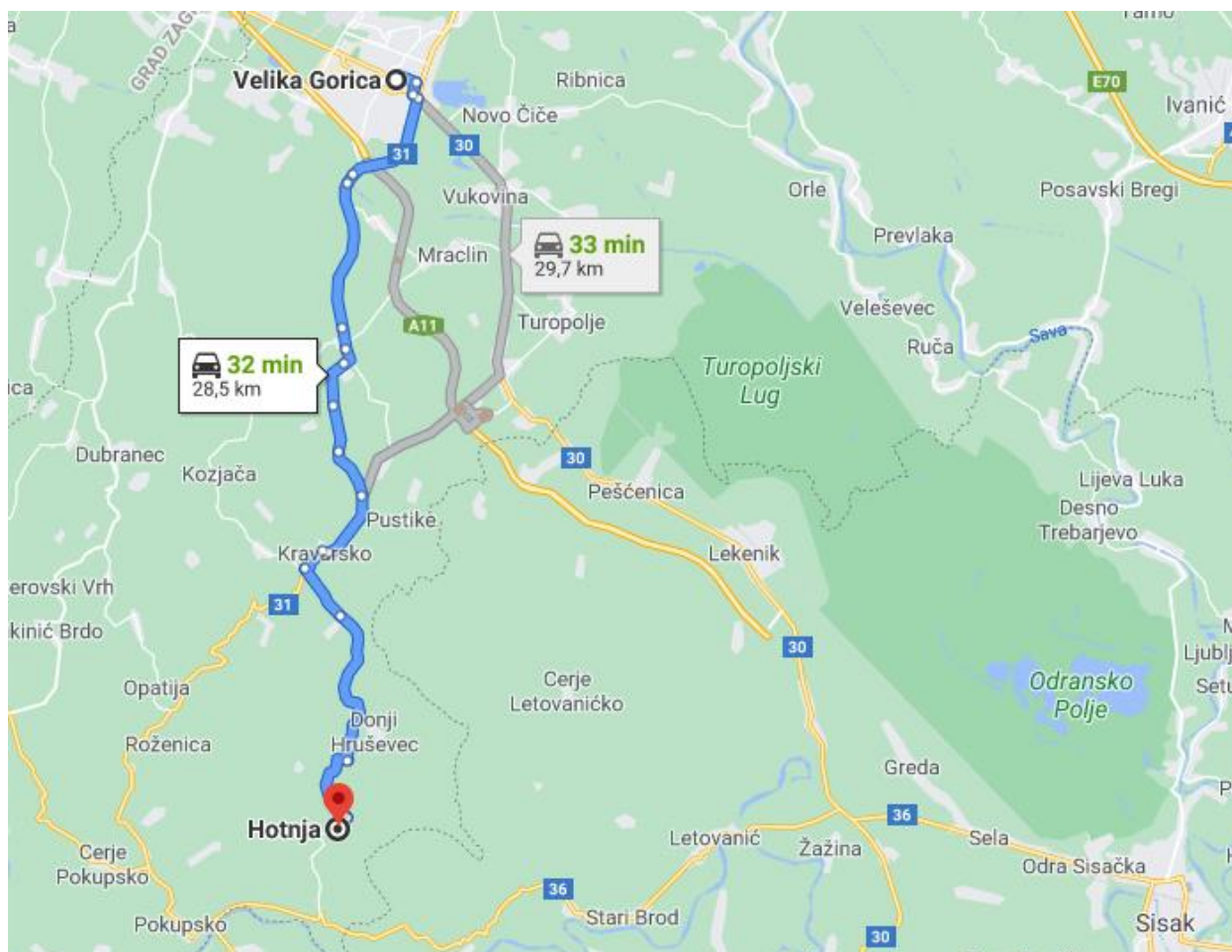
[Hotnja - Wikipedia](#)

<https://sh.wikipedia.org/wiki/Hotnja> ▼

Hotnja je naseljeno mjesto u Republici Hrvatskoj u Zagrebačkoj županiji.. Zemljopis. Administrativno je u sastavu općine Pokupsko.Naselje se proteže na površini od 11,05 km².. Stanovništvo. Prema zadnjem popisu stanovništva iz 2001. godine u Hotnji žive 252 stanovnika i to u 82 kućanstva. Gustoća naseljenosti iznosi 22,81 st./km².. Kretanje broja stanovnika 1857.-2001.

Najbliži (veći) grad: **Velika Gorica** Općina/Grad: **Pokupsko**

Regija: **Sjeverozapadna Hrvatska** Županija: **Zagrebačka županija**



Udaljenost od Velike Gorice i Siska

Parkiranje

Pristup lokaciji

Planirane promjene u okolini

Opis okruženja

Javni promet

Škola, vrtić, medicinske i socijalne ustanove

prikazano na karti

parking moguć na parceli.

pogodan prilaz automobilom

izgradnja seoski domaćinstava

seoska domaćinstva i poloprivredna zemljišta

međugradski autobus

30 km

HOTNJA – PRILOG IZ OKRUŽENJE



Identifikacija nekretnine

Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>

KATASTARSKI OPERAT			
Katastarska općina:	HOTNJA		
Katastarska čestica broj:	879/1	873 i 874	877 i 878
Posjedovni list:	863		
DL	13		
Površina ukupno:	6746		
Način uporabe:	DIJELOM GRAĐEVINSKO I DIJELOM POLJOPRIVREDNO		
Upisana osoba:			

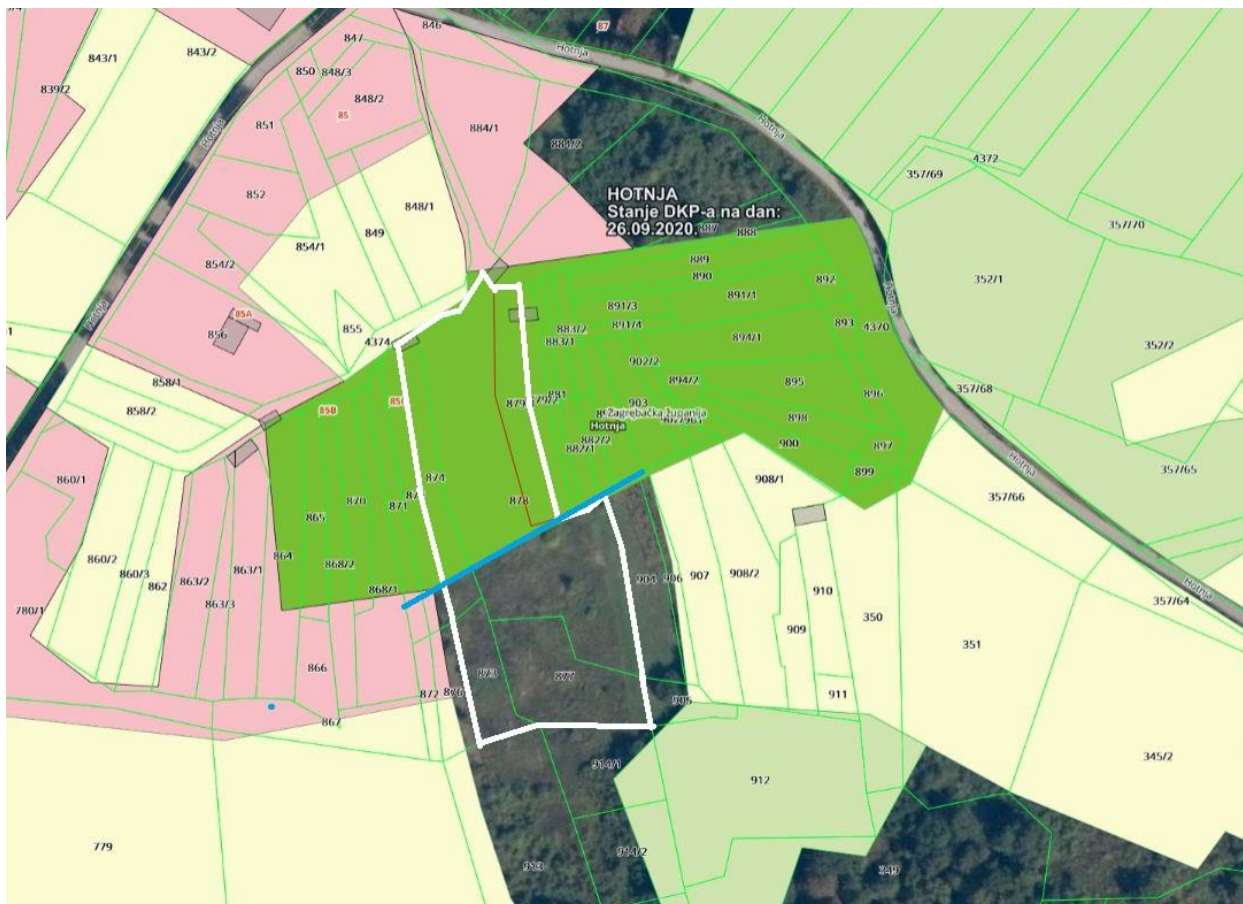
ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE			
ZK katastarska općina:	HOTNJA		
Zemljišnoknjižna čestica:	1080	1079	373
Zemljišnoknjižni uložak:	879/1	873 i 874	877 i 878
Oznaka zemljišta	DIJELOM GRAĐEVINSKO I DIJELOM POLJOPRIVREDNO		
Veličina	193 čhv	363 čhv	1320 čhv
Vlasništvo:	CHEMINA d.o.o. Zagreb OIB 573322801401		
Teret:	stečaj		

USKLAĐENOST	
Usklađenost katastra i gruntovnice	usklađeno

PRAVNI STATUS I LEGALITET NEKRETNINE
Zemljište je pravovaljano upisano u katastar i gruntovnicu.

Prostorno-planska dokumentacija

Za utvrđivanje prostorno-planskog statusa nekretnine relevantan je:
GUP VELIKA GORICA. "Korištenje i namjena površina" i kartografskom prikazu "Građevinska područja"
predmetna nekretnina nalazi se DIJELOM U GRAĐEVINSKOM I DIJELOM U POLJOPRIVREDNOM
PODRUČJ.



Izvor: <https://ispu.mgipu.hr/>

Analiza tržišta

Slab interes za promet nekretnina.

6. REZULTATI OČEVIDA

Zemljište je zapušteno i ne obrađuje se. Parcele su spojene.

7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Trenutno je zemljište neobrađeno i zapušteno. Postoji mogućnost obrađivanja i korištenja zemljišta.

8. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Uzimajući u obzir lokaciju i vrstu nekretnine, prikazani su statistički podaci o kretanjima na tržištu nekretnina.



BN Komentar 15.01.2020

BN Komentar 15.01.2020.

Nakon što su prikupljeni svi podaci o transakcijama u 2019., možemo konačno i donijeti zaključak za tu najdinamičniju godinu na tržištu nekretnina od 2008. godine. Prva polovica godine je bilo polugodište s najvećim rastom cijenom od osamostaljenja Hrvatske. BN indeks je u tom razdoblju narastao gotovo 6%, cijela godina se zaključila sa godišnjim rastom od 9,2 %.

Jasno se uočava i usporavanje prometa na tržištu uslijed, vrlo često, nerealnog rasta traženih cijena. Realizirane su vrijednosti ipak niže. Uočava se i sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena koja je sada gotovo 10% dok je početku 2019. godine razlika iznosila 7%. Treba upozoriti da se tržište nekretnina ne može jednako promatrati na cijelom teritoriju RH, jer su razlike zaista velike kao i uzroci koji utječu na tržište.

Osim niske kamate na kredite, nikakvih prinosa na štednju, i slabog oporezivanja turističkog iznajmljivanja što potiče kupnju nekretnina pogodnih za turističko iznajmljivanje, na rast cijena jasno utječu i državne subvencije. To se dobro vidi na rastu cijena u mjesecima prije samog isteka roka za prijavu na korištenje istih.

Nastavit će se i dalje rast cijena, ali po bitno manjoj stopi, što se posebno odnosi na rabljene nekretnine. Tržište će se u 2020. godini ipak usporavati i polako grabiti ka novom tržišnom ciklusu. Predviđa se usporen rast cijena u narednim mjesecima.

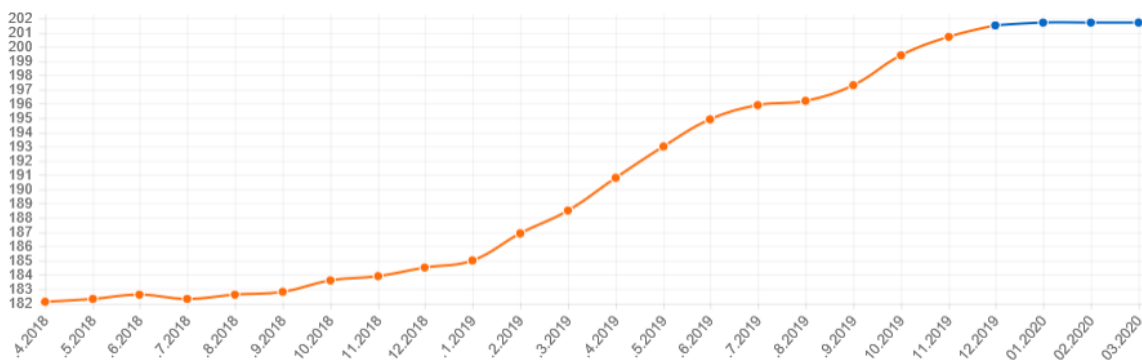
BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

Izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

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

BN Index

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



BN indeks 12/2019

201,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,38%

Promjena u odnosu na godinu dana

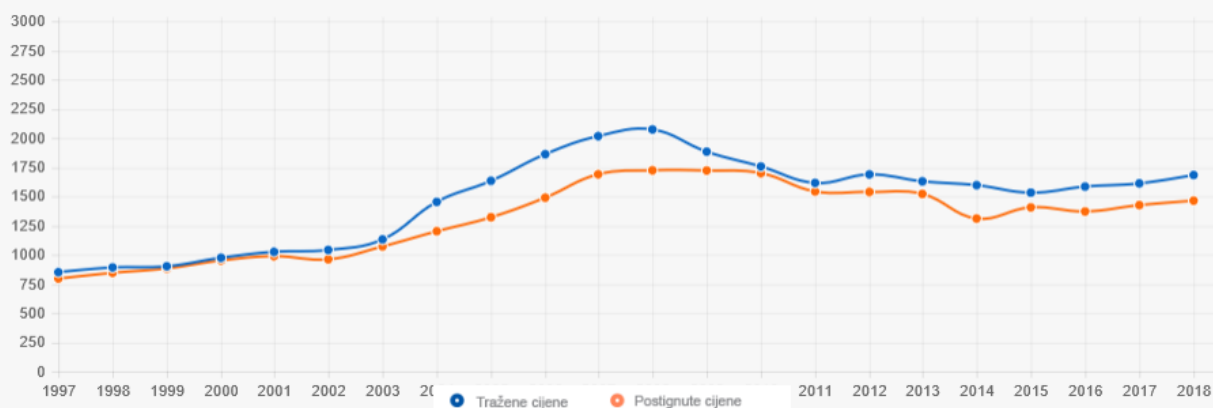
9,20%

U odnosu na početak godine

9,20%

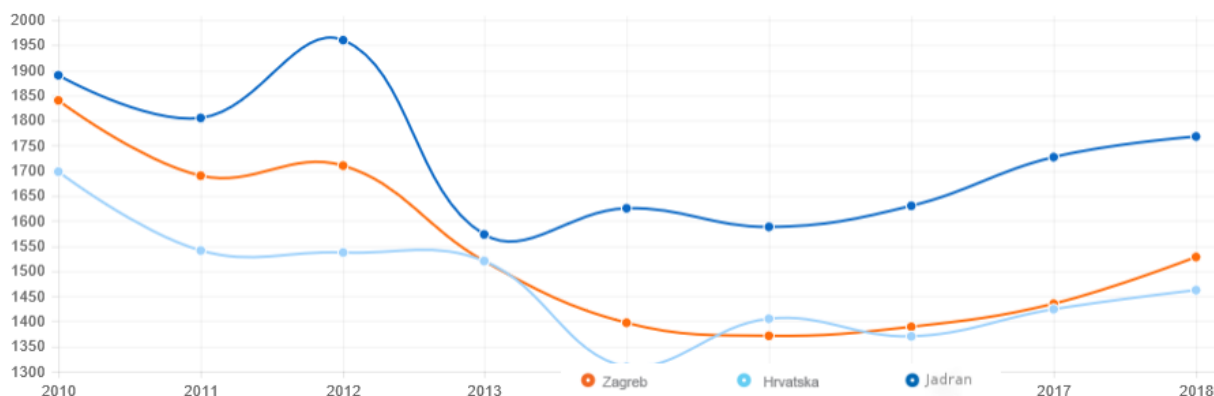
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2018.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

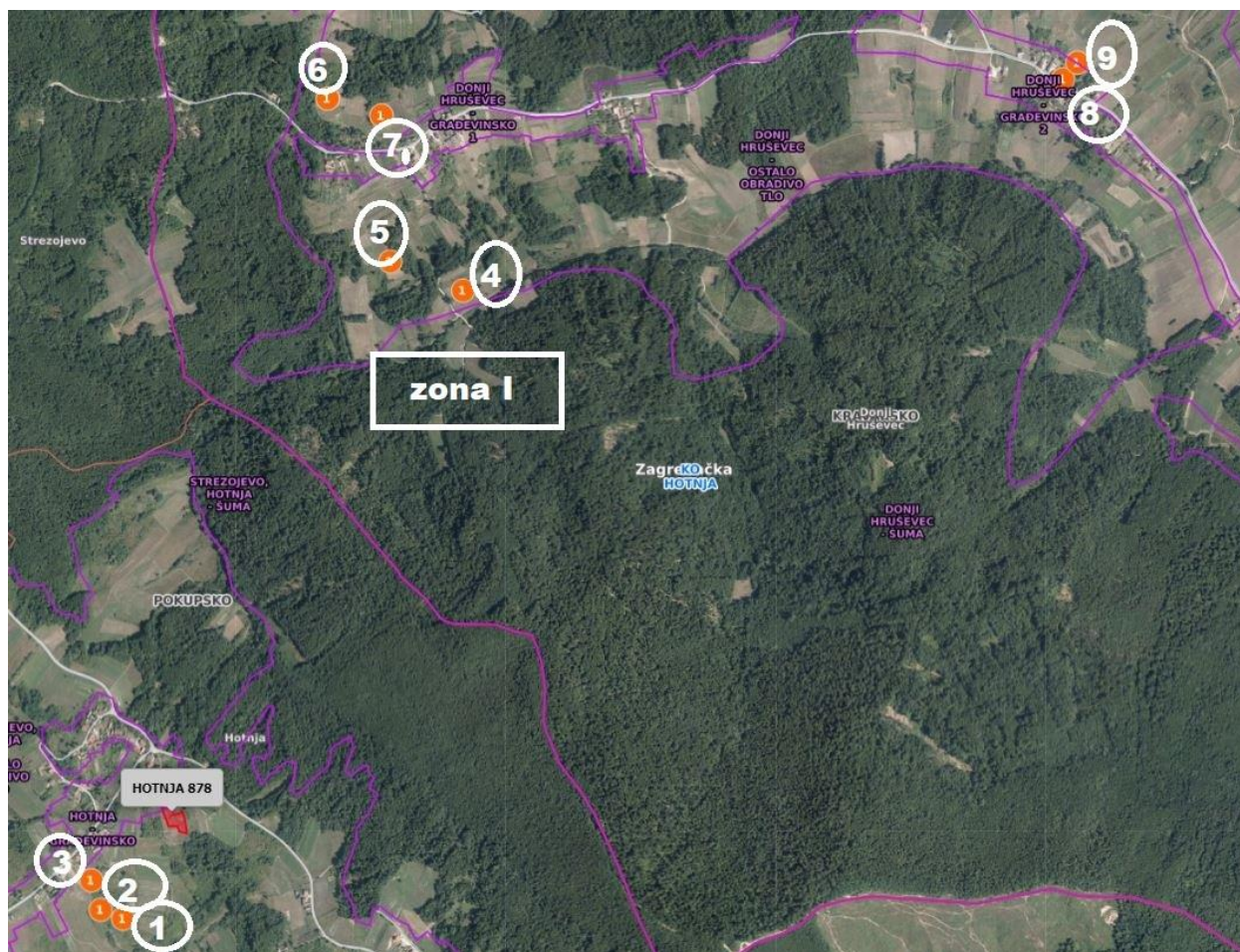
Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: <http://www.burza-nekretnina.com/statistike>

9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Podatke iz eNekretnina dopušteno je koristiti samo u svrhu koja je predviđena Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), članak 35. Pravilnika.



Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr>

<https://www.hnb.hr>

<https://www.dzs.hr>

KOMENTAR: u neposrednoj blizini nisu nađeni podaci za građevinska zemljišta. Za poljoprivredna zemljišta nađeno je 9 podataka u širem području:

Prikaz nađenih vrijednosti

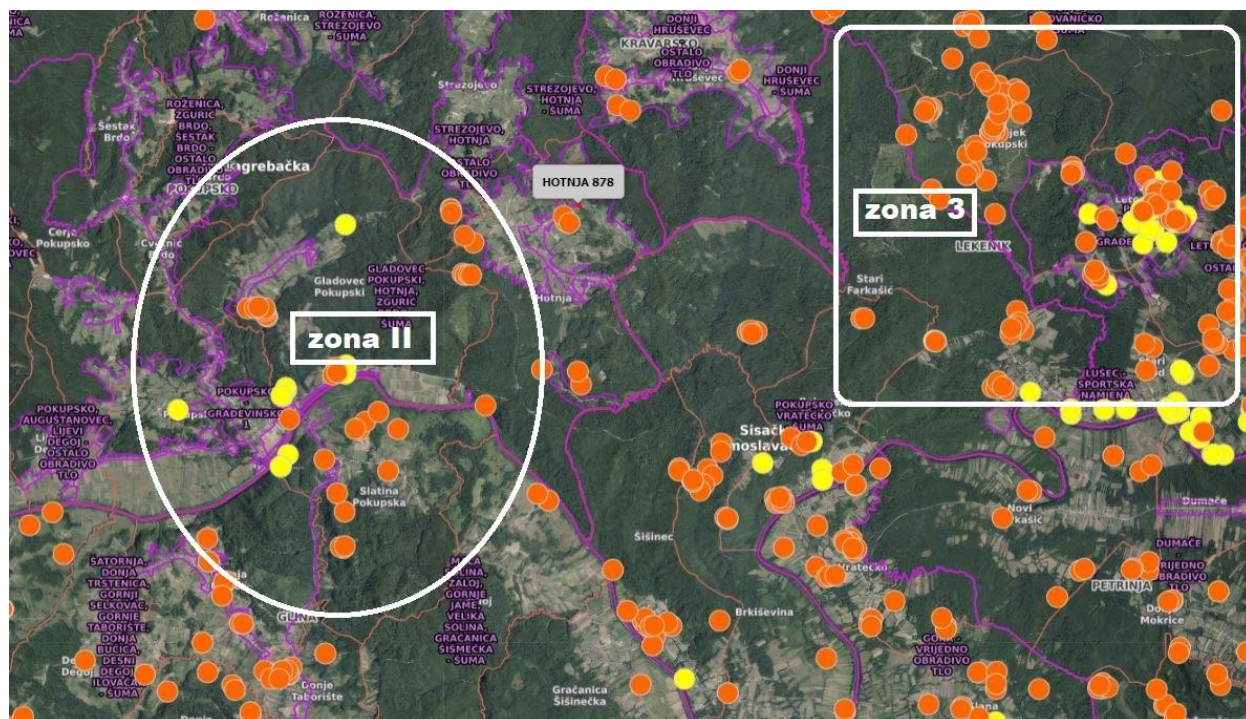
01		02	
Naziv atributa	Vrijednost atributa	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1112049	ID ZKC	1112047
Datum pregleda	27.9.2020.	Datum pregleda	27.9.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3913520	ID PN (PU)	3913520
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	6.442,00	Površina u prometu	6.442,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00	Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00
Datum ugovora	28.09.2018	Datum ugovora	28.09.2018
Status podatka	PREUZETO OD PU	Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STREZOJEVO, HOTNJA - OSTALO OBRADIVO TLO	Cjenovni blok	STREZOJEVO, HOTNJA - OSTALO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
KN/M2	0,93	KN/M2	0,93

<p>03</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>1112048</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>3913520</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>6.442,00</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>6.000,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>28.09.2018</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>STREZOJEVO, HOTNJA - OSTALO OBRADIVO TLO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P3S - OSTALA OBRADIVA TLA</td></tr> <tr> <td>KN/M2</td><td>0,93</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	1112048	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	3913520	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	6.442,00	Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00	Datum ugovora	28.09.2018	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	STREZOJEVO, HOTNJA - OSTALO OBRADIVO TLO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	KN/M2	0,93	<p>04</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>631169</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>2910246</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>5.621,59</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>10.000,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>03.12.2013</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P3S - OSTALA OBRADIVA TLA</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	631169	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	2910246	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	5.621,59	Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	Datum ugovora	03.12.2013	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	1112048																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	3913520																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	6.442,00																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	6.000,00																																																		
Datum ugovora	28.09.2018																																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	STREZOJEVO, HOTNJA - OSTALO OBRADIVO TLO																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																																																		
KN/M2	0,93																																																		
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	631169																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	2910246																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	5.621,59																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00																																																		
Datum ugovora	03.12.2013																																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																																																		
<p>05</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>631168</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>2910246</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>5.621,59</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>10.000,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>03.12.2013</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P3S - OSTALA OBRADIVA TLA</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	631168	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	2910246	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	5.621,59	Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	Datum ugovora	03.12.2013	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	<p>06</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>631170</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>2910246</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>5.621,59</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>10.000,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>03.12.2013</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P3S - OSTALA OBRADIVA TLA</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	631170	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	2910246	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	5.621,59	Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	Datum ugovora	03.12.2013	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA		
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	631168																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	2910246																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	5.621,59																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00																																																		
Datum ugovora	03.12.2013																																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																																																		
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	631170																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	2910246																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	5.621,59																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00																																																		
Datum ugovora	03.12.2013																																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																																																		
<p>07</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>631171</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>2910246</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>5.621,59</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>10.000,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>03.12.2013</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P3S - OSTALA OBRADIVA TLA</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	631171	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	2910246	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	5.621,59	Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	Datum ugovora	03.12.2013	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA	<p>08</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>455629</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>2618802</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>658,00</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>5.000,01</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>19.03.2012</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>DONJI HRUŠEVEC - GRAĐEVINSKO 2</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>GP - STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	455629	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	2618802	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	658,00	Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,01	Datum ugovora	19.03.2012	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - GRAĐEVINSKO 2	Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA		
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	631171																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	2910246																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	5.621,59																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00																																																		
Datum ugovora	03.12.2013																																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																																																		
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	455629																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	2618802																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	658,00																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,01																																																		
Datum ugovora	19.03.2012																																																		
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - GRAĐEVINSKO 2																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA																																																		
<p>09</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>455630</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>2618802</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>658,00</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>5.000,01</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>19.03.2012</td></tr> <tr> <td>POREZI:</td><td></td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P3S - OSTALA OBRADIVA TLA</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	455630	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	2618802	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	658,00	Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,01	Datum ugovora	19.03.2012	POREZI:		Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																									
Naziv atributa	Vrijednost atributa																																																		
ID ZKC	455630																																																		
Datum pregleda	27.9.2020.																																																		
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																																																		
ID PN (PU)	2618802																																																		
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																																																		
Površina u prometu	658,00																																																		
Vrijednost nekretnine (KN)	5.000,01																																																		
Datum ugovora	19.03.2012																																																		
POREZI:																																																			
Status podatka	PREUZETO OD PU																																																		
Cjenovni blok	DONJI HRUŠEVEC - OSTALO OBRADIVO TLO																																																		
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA																																																		

Od 9 podataka 4 su starija od 4 godine I prema Pravniku ne mogu se koristiti. Preostala 3 podatka se ponavljaju sa istom vrijednošću. Podaci su sa tri različite parcele, na katastarskom planu vidljivo različitih površina, a upisanih istih vrijednosti. Podaci su neupotrebljivi. pa se na temelju njih izvodi zaključak: **POTRAŽIT ĆE SE PODACI SA ŠIREG PODRUČJA.**



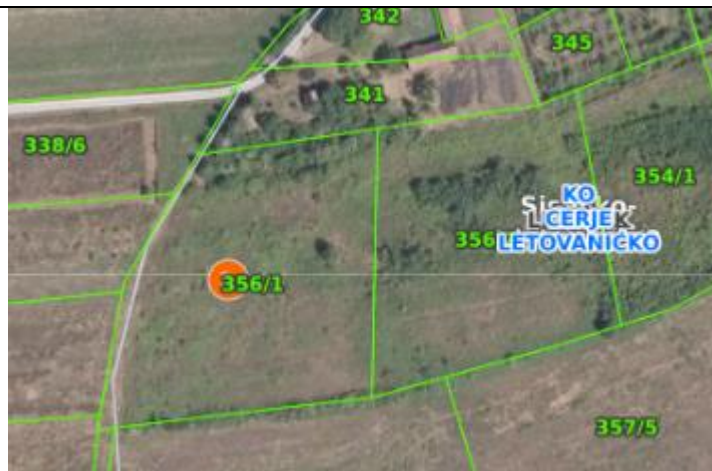
PREGLED ŠIREG PODRUČJA



PREGLEDOM PODATAKA nalaze se podaci iz 2012 godine, koji nisu za primjenu po PRAVILNIKU. Očito je da službe za unos podataka nisu unosili podatke. Teško se pronalaze podaci mlađi od 4 godine.

1 356/1 k.o. CERJE LETOVANIČKO


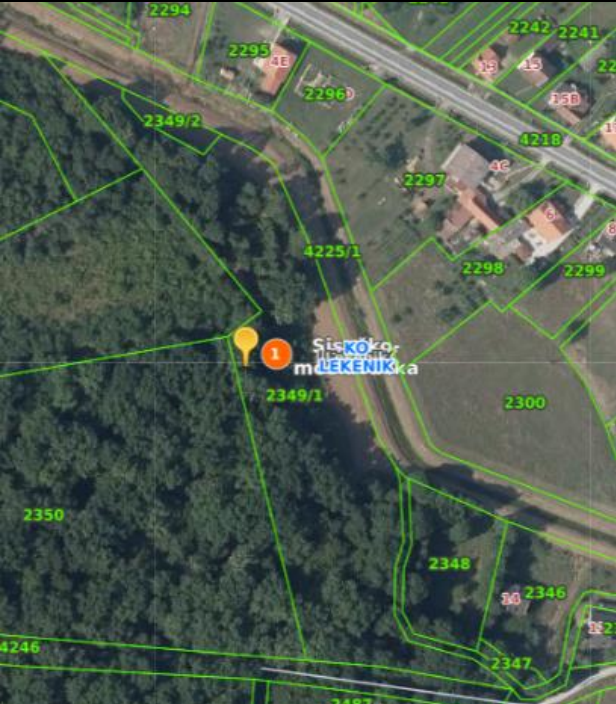
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	745877
Datum pregleda	27.9.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3627429
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	3.096,50
Vrijednost nekretnine (KN)	1.000,00
Datum ugovora	26.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
KN/M2	0,322



2 376/2 k.o. CERJE LETOVANIČKO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1229859
Datum pregleda	27.9.2020.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4202450
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	809,00
Vrijednost nekretnine (KN)	100,00
Datum ugovora	28.11.2019
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE
Kn/m2	0,12



<p>3 k.č. 48 k.o. POLJANA LEKENIČKA</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>906903</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>3808857</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>3.039,00</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>500,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>05.04.2018</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>LEKENIK - POLJOPRIVREDNO</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>P2S - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE</td></tr> <tr> <td>Kn/m2</td><td>0,16</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	906903	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	3808857	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	3.039,00	Vrijednost nekretnine (KN)	500,00	Datum ugovora	05.04.2018	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	LEKENIK - POLJOPRIVREDNO	Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	Kn/m2	0,16	
Naziv atributa	Vrijednost atributa																										
ID ZKC	906903																										
Datum pregleda	27.9.2020.																										
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																										
ID PN (PU)	3808857																										
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																										
Površina u prometu	3.039,00																										
Vrijednost nekretnine (KN)	500,00																										
Datum ugovora	05.04.2018																										
Status podatka	PREUZETO OD PU																										
Cjenovni blok	LEKENIK - POLJOPRIVREDNO																										
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE																										
Kn/m2	0,16																										
<p>4 k.č. 2349/1 k.o. LEKENIK</p> <table> <tr> <th>Naziv atributa</th><th>Vrijednost atributa</th></tr> <tr> <td>ID ZKC</td><td>786117</td></tr> <tr> <td>Datum pregleda</td><td>27.9.2020.</td></tr> <tr> <td>Vrsta nekretnine</td><td>POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)</td></tr> <tr> <td>ID PN (PU)</td><td>3642429</td></tr> <tr> <td>Vrsta ugovora</td><td>KP - KUPOPRODAJA</td></tr> <tr> <td>Površina u prometu</td><td>11.092,00</td></tr> <tr> <td>Vrijednost nekretnine (KN)</td><td>10.000,00</td></tr> <tr> <td>Datum ugovora</td><td>23.06.2017</td></tr> <tr> <td>Status podatka</td><td>PREUZETO OD PU</td></tr> <tr> <td>Cjenovni blok</td><td>CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA</td></tr> <tr> <td>Pretežita namjena cjenovnog bloka</td><td>Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE</td></tr> <tr> <td>Kn/m2</td><td>0,90</td></tr> </table>	Naziv atributa	Vrijednost atributa	ID ZKC	786117	Datum pregleda	27.9.2020.	Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	ID PN (PU)	3642429	Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	Površina u prometu	11.092,00	Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00	Datum ugovora	23.06.2017	Status podatka	PREUZETO OD PU	Cjenovni blok	CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA	Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE	Kn/m2	0,90	
Naziv atributa	Vrijednost atributa																										
ID ZKC	786117																										
Datum pregleda	27.9.2020.																										
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)																										
ID PN (PU)	3642429																										
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA																										
Površina u prometu	11.092,00																										
Vrijednost nekretnine (KN)	10.000,00																										
Datum ugovora	23.06.2017																										
Status podatka	PREUZETO OD PU																										
Cjenovni blok	CERJE LETOVANIČKO - ŠUMA																										
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE																										
Kn/m2	0,90																										

KRITERIJ ODABIRA

N su 4 tri podatka mlađa od 4 godine:

r. br.	br iz pregleda	k.č.	k.o. HOTNJA	vrijednost iz ugovora		datum ugovora
				m2	Kn/m2	
1	2	3	4	5	6	7
1	01	356/1	CERJE LETOVANIČKO	3.056,50	0,32	26.05.2017
2	02	376/2	CERJE LETOVANIČKO	809,00	0,12	28.11.2019
3	03	48	POLJANA LEKENIČKA	3.039,00	0,16	05.04.2018
4	04	2349/1	LEKENIK	11.092,00	0,90	23.07.2017

10. METODOLOGIJA PROCJENE

9.1. Opis metoda procjene

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).

Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m² korisne površine iste.

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

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

** Tržišna vrijednost nekretnine je 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. (čl. 4, st. 1, alineja 41 Zakona)*

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- POREDBENA METODA
- PRIHODOVNA METODA
- TROŠKOVNA METODA

POREDBENA METODA se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta.

Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata.

Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

PRIHODOVNA METODA može se upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevine čestice.

TROŠKOVNA METODA je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

9.1. Odabir metode procjene

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se:

- VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA odrediti će se **poredbenom metodom** (čl.36. Pravilnika)

Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o realiziranom prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podacima sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA


11.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se procjenjuje uz pretpostavku prodaje na otvorenom tržištu.

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) DZS-a i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, podzemnih objekata, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

1. Indeksi cijena stambenih nekretnina

Izvor: <https://www.dzs.hr>

6	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
			Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
7			ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
8	Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
9	Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
80	2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
81		Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
82		Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
83		Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
84								
85	2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
86		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
87		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
88		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
89								
90	2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
91		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
92		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
93		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
94								
95	2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
96		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
97		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
98		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
99								
100	2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
101								

II. Vremenska prilagodba usporednih vrijednosti na dan vrednovanja Korišten indeks cijena stambenih nekretnina preuzet sa www.dsz.hr PRIOPĆENJA DRŽAVNOG ZAVODA ZA STATISTIKU indeksi cijena stambenih nekretnina tabela 13.1.3.				
	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
	1	2	3	4
Datum ugovora	26.5.2017	28.11.2019	5.4.2018	23.7.2017
Kupoprodajna cijena (kn/m ²)	0,32	0,12	0,16	0,90
Površina u prometu (m ²)	3.056,50	809,00	3.039,00	11.094,00
Bazni indeks* na dan sklapanja ugovora (A)	102,00	109,64	98,94	100,20
Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	109,31	109,31	109,31	109,31
Korekcijski faktor B / A	1,07	1,00	1,10	1,09
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m²)	0,34	0,12	0,18	0,98

III INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE
Prilagodba zbog odstupanja u karakteristikama nekretnine koje utječu na vrijednost

	Procjenjiva nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	Usporedba 4
OSNOVNI ULAZNI PODACI					
Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	-----	0,34	0,12	0,18	0,98
Površina zemljišta	3.752,00	3.056,50	809,00	3.039,00	11.094,00
FIZIČKI ASPEKTI					
Položajna obilježja (cjenovni blok)					
Prilagodba	1,00	lošiji	lošiji	lošiji	znatno bolji
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,46	0,51	0,18	0,27	0,88
Veličina zemljišta					
Prilagodba	1,00	1,00	2,00	1,00	0,90
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,48	0,51	0,36	0,27	0,80
Oblik zemljišta					
Prilagodba	pravokutnik	kvadrat	izdužen uzak	pravokutnik	nepravilan
Prilagođena jedinična cijena po m ²	1,00	1,00	2,00	1,00	0,90
blizina prometnice					
Prilagodba	1,00	1,50	1,00	2,50	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	0,72	0,77	0,72	0,66	0,72
Vrsta korištenja					
Prilagodba	p	š	š	p	š
Prilagođena jedinična cijena po m ²	1,00	2,00	2,00	1,00	2,00
iskoristivost					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena jedinična cijena po m ²	1,27	1,54	1,44	0,66	1,43
Koeficijent iskoristivosti					
Prilagodba	1,00	1,20	1,20	1,20	1,20
Prilagođena jedinična cijena po m ²	1,52	1,85	1,72	0,80	1,72
Ostalo - pristup					
Prilagodba		lošiji	lošiji	lošiji	znatno bolji
Prilagođena jedinična cijena po m ²	1,79	1,85	2,58	1,19	1,55
Podudarnost poredbene i procjenjive nekretnine (max ±40%)		440,00%	2060,00%	575,00%	57,46%
Indikator vrijednosti kn / m²	1,79	1,85	2,58	1,19	1,55

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN VRIJEDNOSTI poljoprivrednog ZEMLJIŠTA						
Odstupanje od prosjeka:		-0,06	-0,79	0,60	0,25	
Odstupanje od prosjeka u postotku:		3,23%	34,06%	33,48%	13,81%	
Kvadrat odstupanja		0,00	0,62	0,36	0,06	
Standardno odstupanje:	0,51	28,56%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standardno odstupanje:	0,26	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Vrijednost poljoprivrednog zemljišta prema poredbenoj metodi:				6.730,39	kn	

11.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI građevinskog ZEMLJIŠTA

Obzirom na vrlo oskudne i loše podatke na eNekretninama za procjenu se uzima vrijednost građevinskog zemljišta sa faktorom x 10,00 u odnosu na poljoprivredno zemljište.

		M2	Kn/m2	Kn
1	Vrijednost građevinskog zemljišta:	2.994	1,79x10=17,9	53.592,60

11.3 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - ukupno

		M2	Kn/m2	Kn
1	Građevinsko	2.994	1,79	6.730,39
2	Poljoprivredno	3.752	17,90	53.596,60
				60.326,99

12. DODACI I ODBICI

Na ovako dobivenu vrijednost dodaju se ili oduzimaju vrijednosti eventualnih dodataka ili odbitaka:

- umanjeње vrijednosti građevina zbog građevinskih nedostataka i šteta (čl.61 Pravilnika)
- gospodarsko umanjeње vrijednosti (čl.63 Pravilnika)
- natprosječno tekuće održavanje (čl.66 Pravilnika)
- značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja (čl.64 Pravilnika)

12.1 DODATCI

Zemljište je zanimljivo, što je u spoju građevinskog i poljoprivrednog dijela, pa je moguće zasnovati OPG i STANOVANJE.

DODATAK: + 10%

Ukupna vrijednost zemljišta **60.326,99 x 1,1 = 66.359,68 Kn**

12.1 ODBITCI

Nema posebnih elemenata za dodatke

12.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

Sukladno čl. 23. (3) ZAKONA

Iz naprijed provedene analize vještak smatra da je realno za tržišnu vrijednost iskazati vrijednost kako je gore navedeno.

13 UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA

Prema čl. 68. Stavak (5 c) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti veće od 1.000.000,00 Kn na cijele desetstisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 b) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti od 100.000,00 do 1.000.000,00 Kn na cijele tisućice.

Prema čl. 68. Stavak (5 a) PRAVILNIKA iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem vrijednosti do 100.000,00 Kn na cijele stotice.

		KN	€
1	Zemljište	66.000,00	8.800,00

14. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna procjene vrijednosti nekretnine:

Nekretnina: poljoprivredna i građevinska zemljišta
Na adresi: k.o. HOTNJA
k.o.: HOTNJA
k.č.: 879/1, 873, 874, 877, 878

z.k.uložak: 1080, 1079, 373
k.o. HOTNJA
z.k.č. 879/1, 873, 874, 877, 878

utvrđene su slijedeće vrijednosti:

Procijenjena tržišna vrijednost* predmetne nekretnine iznosi

66.000,00 Kn

šezdesetšestisuća kuna

8.800,00 €

osamtisućaosamsto eura

Srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 1€ = 7,50

Datum vrednovanja:	30.09.2020
Datum kakvoće:	30.09.2020

U iskazanoj tržišnoj vrijednosti nije uključen porez na prijenos vlasništva.

IZRADIO: Božidar Hudeček, dipl.ing.građ
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu
nekretnina
Broj: 4 Su - 144/2019



MJESTO I DATUM: Zagreb, 30.09.2020

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

15. PRILOZI

1. Fotodokumentacija SA OČEVIDA



2. Izvod iz katastarskog plana

27. 09. 2020.

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

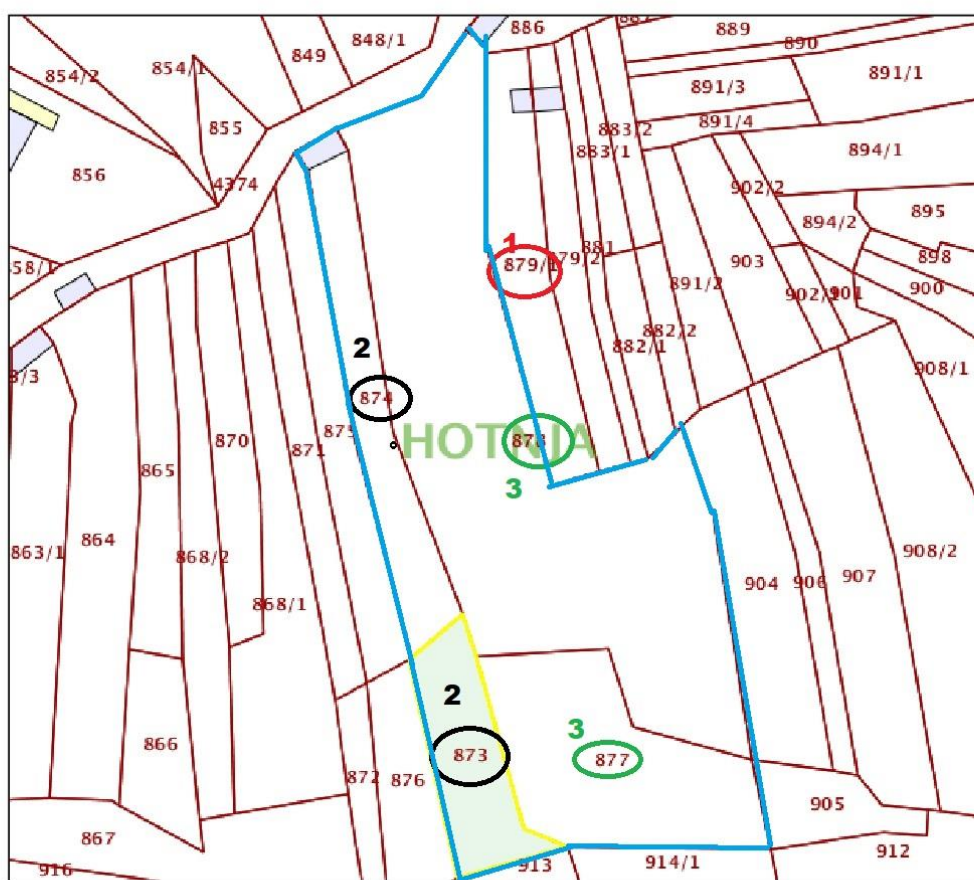
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. HOTNJA, 331589
k.č. br.: 873

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:2880



Datum ispisa: 27.09.2020

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel&institutionID=32&cadastralMunicipalityId=947&possessionSheetId=114>

3. Prijepis posjedovnog lista



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.09.2020. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: HOTNJA (Mbr. 331589)

Posjedovni list: 863

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CHEMINA D.O.O., TARTAGLIE MARINA 12, ZAGREB (VLASNIK)	57322801401

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
		873	DETIČKOVAC	532	13		
			LIVADA	532			
		874	DETIČKOVAC	773	13		
			LIVADA	320			
			LIVADA	453			
		877	DETIČKOVAC	1205	13		
			LIVADA	1205			
		878	DETIČKOVAC	3542	13		
			LIVADA	539			
			LIVADA	3003			
		879/1	DETIČKOVEC	694	12		
			PAŠNJAK	694			
Ukupna površina katastarskih čestica				6746			

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

4. zemljišno knjižni izvadci



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 26.09.2020. 22:44

Katastarska općina: 331589, HOTNJA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7869/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1080

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	879/1	VINOGRAD DELIČKOVEC U VELIKOM BREGU		193		Pripis iz uložka 274
		UKUPNO:		193		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 CHEMINA D. O. O. , ZAGREB, MARINA TARTAGLIE 12		
2.1	Zaprimljeno 24.07.2013. broj Z-3423/13. Na temelju rješenja Financijske agencije, Nagodbenog Vijeća Kl.:UP-I/110/07/13-01/4363, Ur.br.:04-06-13-4363-14 od 18. srpnja 2013. godine zabilježuje se na nekretninama u A otvaranje postupka predstečajne nagodbe dana 18.07.2013. godine.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-7869/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-1575/19-10 15.11.2019	na 1 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno 19. ožujka 1890. broj 1619. Na temelju diobenog lista od 15. prosinca 1889. uknjižuje se pravo doživotnog uživanja jedne četvrtine nekretnina u A, za korist: TAČKOVIĆ MARA, UDOVA, HOTNJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2020.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 26.09.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331589, HOTNJA

Broj ZK uložka: 1079

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7869/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	873	VRT DELIČKOVEC U VELIKOM BREGU		148		
2.	874	VINOGRAD DELIČKOVEC U VELIKOM BREGU		215		
		UKUPNO:		363		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
CHEMINA D. O. O. , ZAGREB, MARINA TARTAGLIE 12		
2.1	Zaprimljeno 24.07.2013. broj Z-3423/13. Na temelju rješenja Financijske agencije, Nagodbenog Vijeća Kl.:UP-I/110/07/13-01/4363, Ur.br.:04-06-13-4363-14 od 18. srpnja 2013. godine zabilježuje se na nekretninama u A otvaranje postupka predstečajne nagodbe dana 18.07.2013. godine.	ZABILJEŽBA
2.2	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-7869/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-1575/19-10 15.11.2019	na 2 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2020.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 26.09.2020. 22:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331589, HOTNJA

Broj ZK uložka: 373

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7869/2019

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	877	VRT DOTIČKOVEC U VELIKOM BREGU		335		
2.	878	VINOGRAD DOTIČKOVEC U VELIKOM BREGU		985		
		UKUPNO:		1320		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Suvlasnički dio: 3/4 CHEMINA D. O. O. , ZAGREB, MARINA TARTAGLIE 12	
5.	Suvlasnički dio: 1/4 CHEMINA D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB, MARINA TARTAGLIE 4	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 24.07.2013. broj Z-3423/13. Na temelju rješenja Financijske agencije, Nagodbenog Vijeća Kl.:UP-I/110/07/13-01/4363, Ur.br.:04-06-13-4363-14 od 18. srpnja 2013. godine zabilježuje se na nekretninama u A otvaranje postupka predstečajne nagodbe dana 18.07.2013. godine.	ZABILJEŽBA
2.1	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-7869/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSLOVNI BROJ ST-1575/19-10 15.11.2019, na k.č.br. 877.	na 4 (1.1), 5 (1.1)
3.1	Zaprimljeno 20.11.2019.g. pod brojem Z-7869/2019 ZABILJEŽBA, uskraćene provedbe rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-1575/19-10 od 15. studenog 2019. i to u odnosu na k.č.br. 878, OVOSUDNO RJEŠENJE, POSLOVNI BROJ Z-7869/19 OD 06. PROSINCA 2019.	na 4 (1.1), 5 (1.1)

Katastarska općina: 331589, HOTNJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 373

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.09.2020.