

Naručitelj: TIPOMAT d.o.o. u stečaju
Staro Čiče, Ulica Jurja Habdelića 70
OIB: 39052496402

Predmet: ZEMLJIŠTE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
Staro Čiče, Jurja Habdelića iza kućnog broja 70A

Identifikacija: k.o. Staro Čiče
zk.ul.br. 828
zk.č.br. 121/1

Površina zemljišta: 2.282 m²

Nalaz i mišljenje
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U VI/2024.G.**



Tržišna vrijednost: 16.200,00 EUR

Suradnik:

TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 04.06.2024. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoje Balijs, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijs
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o.	Staro Čiče
	zk.ul.br.	828
	zk.č.br.	121/1
nekretnina:	ZEMLJIŠTE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA	
na lokaciji:	Staro Čiče, Jurja Habdelića iza kućnog broja 70A	
Dan kakvoće:	27.05.2024.	
Dan vrednovanja:	04.06.2024.	
Datum očevida:	27.05.2024.	

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 81/15, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

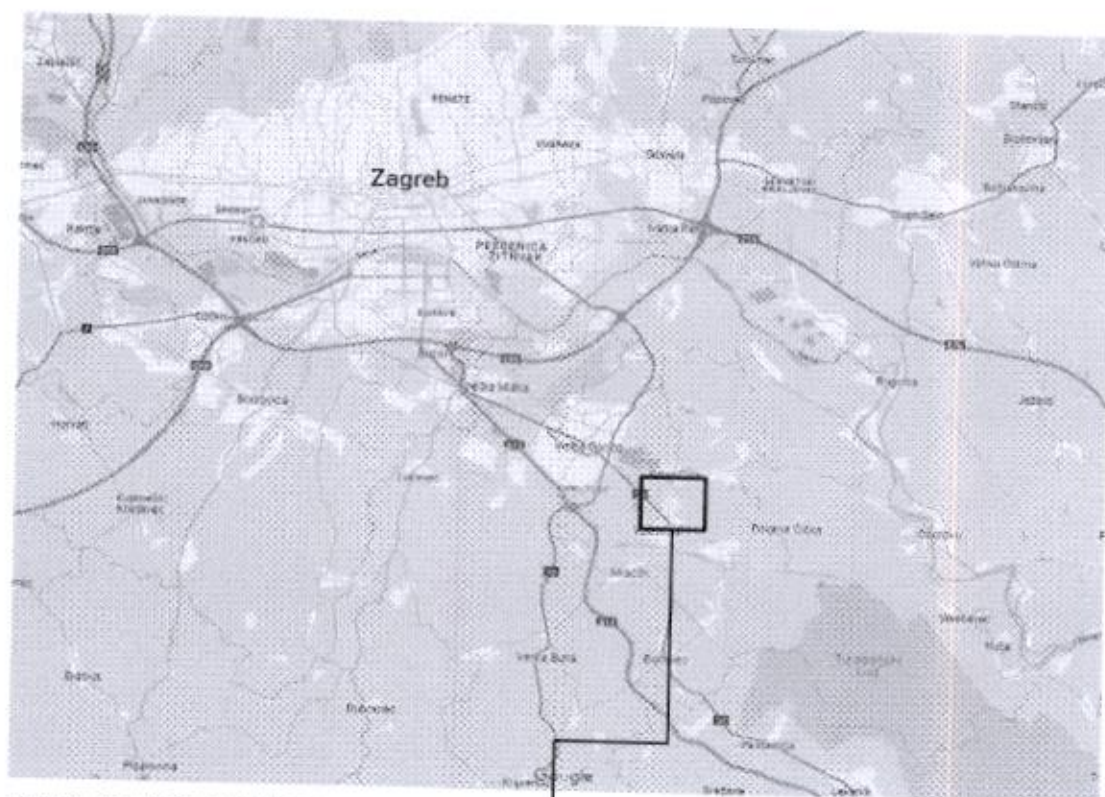
1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPIISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

a. Zemljišno-knjižno stanje

k.o.	Staro Čiče		
zk.ul.br.	828		
zk.č.br.	121/1	oranica	2.282 m ²

Vlasnik:	TIPOMAT D.O.O.	1. Vlasnički dio: 1/1
	Staro Čiče, Juraja Habdelića 70	
OIB:	39052496402	

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Staro Čiče		
p.l.br.	684		
k.č.br.	121/1	oranica	2.282 m ²

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u z.k. i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:

k.o.	Staro Čiče	
		P (m ²)
zk.č.br.	121/1	2.282
Ukupno:		2.282

odgovara

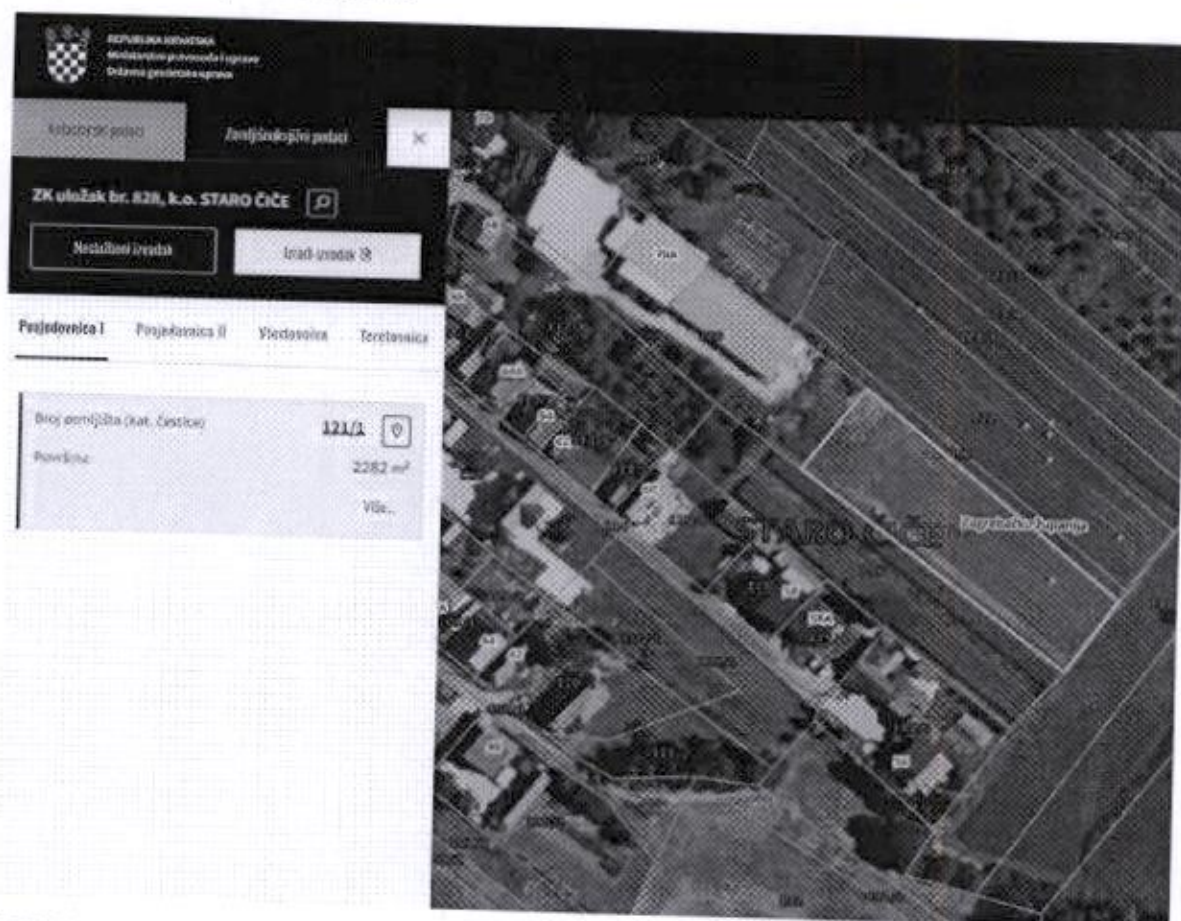
Katastarski operat:

k.o.	Staro Čiče	
		P (m ²)
k.č.br.	121/1	2.282
Ukupno:		2.282

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 2.282 m²

Za neslužbenu identifikaciju čestica u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr/>.



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
 (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.)

- Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta

Uvidom u kartografske prikaze važećeg PPU-a Grada Velike Gorice (V Ciljane izmjene i dopune) utvrđuje se da se predmetna čestica zemljišta u cijelosti nalazi izvan građevinskog područja naselja.

2.3. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine:

Odabrane kategorije zemljišta:

k.o. **Staro Čiče**

zk.č.br.	Površina (m ²)	Namjena	Kategorija
121/1	2.282	izvan građevinskog područja naselja	IV.2.a
Ukupno:	2.282		

2.4. Opisi

2.4.1. Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi na širem području grada Velike Gorice, u sklopu naselja Staro Čiče. Teren na lokaciji je ravan. Uže područje predmetne nekretnine je izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama. Prometnice na predmetnoj lokaciji su asfaltirane i komunalno uređene. Javni prijevoz - autobus, prolazi u blizini predmetne nekretnine. Lokacija predmetne nekretnine je udaljena cca 5 km jugoistočno od centra grada Velike Gorice, gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja.

2.4.2. Parcela

Predmetna parcela je pravilnoga, izduženoga, pravokutnog oblika, neograđena i neizgrađena. Ista nema izravan pristup na javnu površinu te je isti moguć putem k.č.br. 120 k.o. Staro Čiče, koja je u vlasništvu drugog pravnog subjekta te nije predmet ove procjene. Teren je ravan.

2.4.3. Komunalna infrastruktura

Na lokaciji predmetne nekretnine položena je sljedeća mjesna komunalna infrastruktura: vodovod, električna energija, plinoopskrba, kanalizacija i DTK.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a, osobito u 2023. godini. Tako se u 2023. godini i nadalje projicira znatno usporavanje rasta (na 1,5%), pri čemu se očekuju povoljnija kretanja investicija i izvoza robe i usluga.

U 2024. očekuje se i nastavak rasta zaposlenosti, ali slabijim intenzitetom nego lani. S druge strane, povoljna kretanja investicija krajem prošle godine upućuju na mogućnost da investicijska aktivnost u 2023. nadmaši prethodna očekivanja. Pritom bi rastu i nadalje najviše mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti te rizike da inflacija bude viša i tvrdokornija od očekivanja, što bi moglo potaknuti daljnji rast kamatnih stopa i imati negativan utjecaj na kretanje raspoloživog dohotka i potrošnju.

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

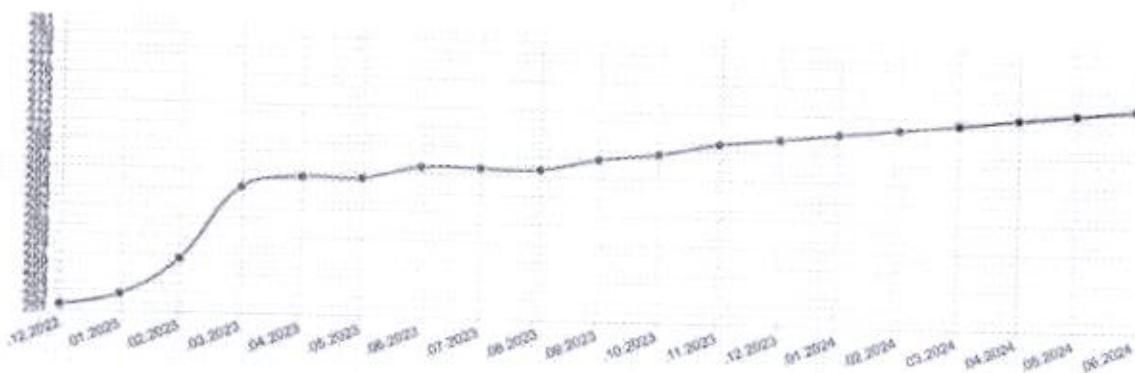
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

BN Index

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



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

3.2. Prikaz podataka relevantnih za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Podaci se utvrđuju glede iskazanog u predloženoj i pribavljenoj dokumentaciji:

- Mogućnost gradnje na dan kakvoće:

Prostorni plan:

V Ciljane izmjene i dopune PPU-a Grada
Velika Gorica

Namjena:

izvan građevinskog područja naselja

- Prometna dostupnost: dobra
- Udaljenost od centra grada: cca 5 km
- Blizina javnog prometa: u blizini predmetne nekretnine
- Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: cca 5 km
(ugostiteljstvo, trgovine, poslovni centri i dr.)

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

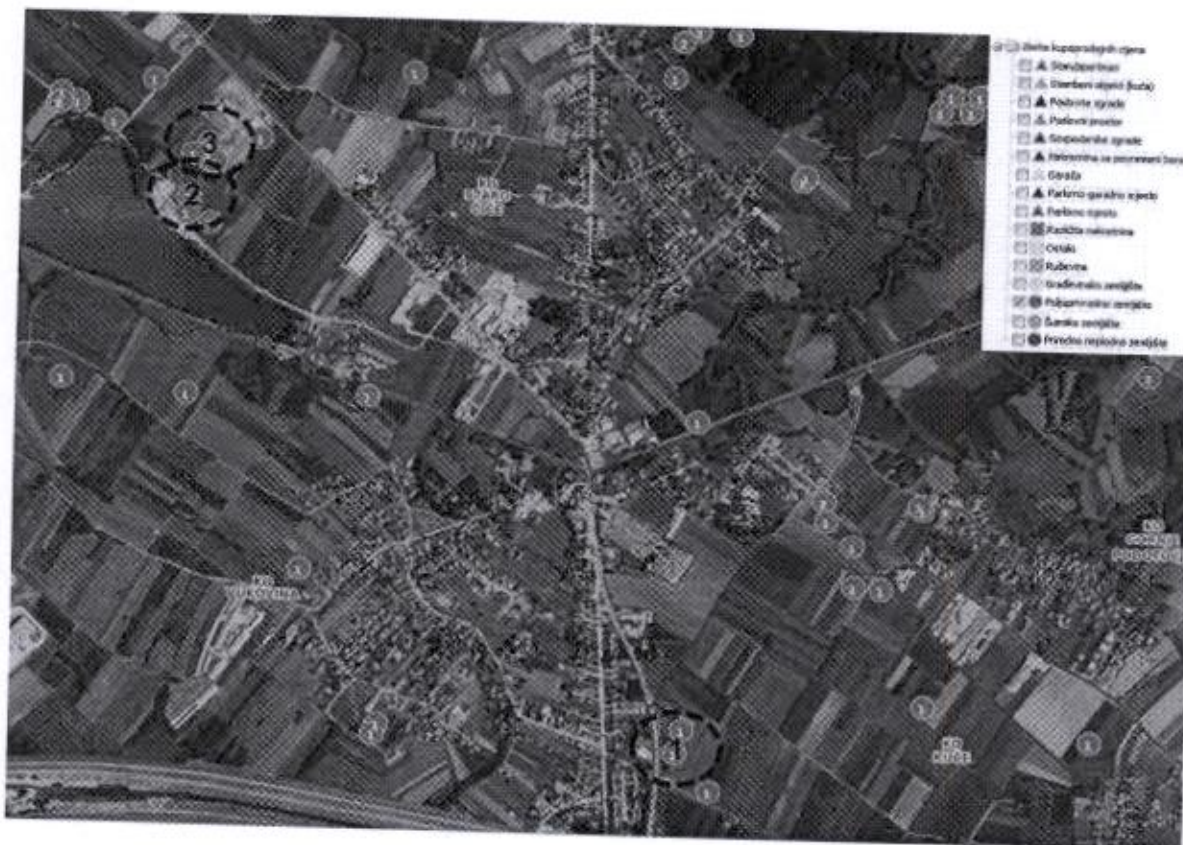
TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem uvida u registar prometa nekretnina eNekretnine dostupan na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>.



- lokacija predmetne nekretnine
- lokacije predmetnih nekretnina

TRANSAKCIJA BR. 1

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1821562
Datum prijave	5.6.2024.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4924792
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.02.2022
Površina u prometu	2.390,00
Vrijednost nekretnosti (KN)	150.000,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	19.925,43
Datum ugovora	05.07.2022
POREZ:	
NAPOMENA: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u prikazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanu cijenu	NE
• Otpis	NE
Status predmeta	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - VRIJEDNO
Predložba namjena cjenovnog bloka	OBRAĐIVO TLO 1
	M - NJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA BR. 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1447196
Datum pregleda	5.12.2024.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PH (PU)	4490999
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.05.2021.
Površina u prometu	1.424,00
Vrijednost nekretnosti (K0)	78.938,62
Vrijednost nekretnosti (EUR)	10.500,00
Datum ugovora	18.05.2021.
POREZI:	
NAPOМЕНА: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	VELIKA GORICA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Prečista namjena cjelovnog bloka	P2 - POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

TRANSAKCIJA BR. 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2074828
Datum pregleda	5.12.2024.
Vrsta nekretnosti	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PH (PU)	5233881
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.03.2024.
Površina u prometu	1.187,00
Vrijednost nekretnosti (K0)	71.547,61
Vrijednost nekretnosti (EUR)	9.496,00
Datum ugovora	04.10.2023.
POREZI:	
NAPOМЕНА: Za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cijenovni blok	VELIKA GORICA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 2
Prečista namjena cjelovnog bloka	P2 - POLJOPRIVREDNO TLO - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Kategorija zemljišta	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1.	Kuće	427 i dr.	4.2.a	PZ	2.390,0
2.	Staro Čiče	440/3	4.2.a	PZ	1.424,0
3.	Staro Čiče	450/7	4.2.a	PZ	1.187,0

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	05.07.2022.	19.925,43	8,34
2.	18.05.2021.	10.500,00	7,37
3.	04.10.2023.	9.496,00	8,00

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Velike Gorice u razdoblju 2015.-2023. godine preuzetih s web stranice Grada Velike Gorice: <http://www.gorica.hr/2024/05/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-na-podrucju-grada-velike-gorice-u-razdoblju-2015-%E2%80%932023/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	05.07.2022.	8,34	147,06	137,77	0,937	7,81	-1,0%
2.	18.05.2021.	7,37	129,04	137,77	1,068	7,87	-0,3%
3.	04.10.2023.	8,00	137,77	137,77	1,000	8,00	1,4%
Prosječna vrijednost:						7,89	

TABLICA II				
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA IZVAN OBUHVATA UPU-a VELIKA GORICA				
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Građevinska zemljišta na području za koja su doneseni urbanistički planovi uređenja (S, M, K-I) ¹	Ostala građevinska zemljišta na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice (GZ izgrađeno / GZ neizgrađeno)	Poljoprivredna zemljišta na užem pojasu grada Velike Gorice na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice ²	Poljoprivredna zemljišta na širem pojasu grada Velike Gorice na području Prostornog plana uređenja Grada Velike Gorice ³
Mjera građevinskog korištenja (Kin)	0.8-1.6	0,75	N/A	N/A
Kategorija	1.-2.	1.-2.	4.1.-4.2.	4.1.-4.2.
Godina	2023.	135.15	182.04	137.77
	2022.	120.10	139.29	147.06
	2021.	133.33	105.27	129.04
	2020.	119.52	113.57	126.01
	2019.	120.26	100.67	129.78
	2018.	115.01	78.80	156.62
	2017.	107.20	97.30	128.77
	2016.	88.46	82.92	121.87
	2015.	100.00	100.00	100.00

¹ Naselja za koja su doneseni urbanistički planovi: Novo Čiče, Lukavec, Donja Lomnica, Velika Mlika, Gradići, Staro Čiče, Vukovinsko polje, Radna zona Rakitovec, gospodarska zona Kušanec-istok.

² Obuhvaća katastarske općine: Velika Mlika, Donja Lomnica, Gradići, Gradići Novi, Kurilovec, Kurilovec Novi, Vukovina, Staro Čiče, Novo Čiče, Črnkovec, Kosnica, Mičevac.

³ Obuhvaća katastarske općine: Bukovičak, Buševac, Cerovski Vrh, Cvetković Brdo, Črnkovec, Donje Podotočje, Dubranec, Gornje Podotočje, Gustelnica, Kožjača, Kuče, Lazina Čička, Lekeneno, Lukavec, Mračin, Obrezina, Poljana Čička, Ribnica, Strmec Bukovski, Ščitarjevo, Šiljakovina, Turpoljski Lug, Velika Buna, Vukomerić.

INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA ZA OBUHVAT GRADA VELIKE GORICE

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					7,81	7,87	8,00
JEDINIČNA CIJENA c1					-	-	-
VRSTA TRANSAKCIJE					realizacija	realizacija	realizacija
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE					1,00	1,00	1,00
LOKACIJA							
0,80	do	1,20		1,00	1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10		0,90	1,00	0,90	1,00
JAVNI PRIJEVOZ					0,90	1,00	0,90
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
OBLIK PARCELE					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
VELIČINA PARCELE					1,00	1,00	1,00
0,80	do	1,20		1,00	1,00	1,05	1,05
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA					1,00	0,95	0,95
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)					1,00	1,00	1,00
0,50	do	2,00		1,00	1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,00		1,00	-	-	-
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)					1,00	1,00	1,00
0,25	do	4,00		4,2.a	4,2.a	4,2.a	4,2.a
				4,00	4,00	4,00	4,00
VLASNIČKA PRAVA					1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10		1,00	1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)					1,00	1,00	1,00
0,25	do	4,00		1,00	1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:					1,00	1,00	1,00
Usklađena jedinična cijena c2:					0,9000	0,9500	0,8550
					7,03	7,48	6,84

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Kuće	427 i dr.	7,03	-1,3%
2.	Staro Čiče	440/3	7,48	5,1%
3.	Staro Čiče	450/7	6,84	-3,9%
Prosječna vrijednost:			7,12	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 7,12 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojeae jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 7,12 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Staro Čiče

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)	c (EUR/m2)	Tržišna vrijednost
828	121/1	2.282	* 7,12	= 16.247,84 EUR

$$T_v = 16.200,00 \text{ EUR}$$

$$c = 7,10 \text{ EUR /m}^2 \text{ zemljišta}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: ZEMLJIŠTE IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA
na lokaciji: Staro Čiče, Jurja Habdelića iza kućnog broja 70A

k.o. Staro Čiče
zk.ul.br. 828
zk.č.br. 121/1

5.2. Vlasnik

TIPOMAT D.O.O.
Staro Čiče, Juraja Habdelića 70
OIB: 39052496402

1. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

Zemljište

P = 2.282 m ²

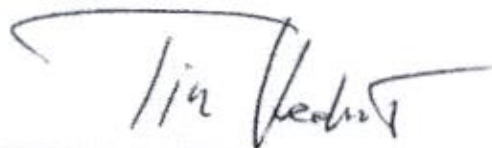
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine u VI/2024. g.

Tv = 16.200,00 EUR

c = 7,10 EUR /m² zemljišta

Zagreb, 04.06.2024. g.

Suradnik:



TIN VEDRIŠ, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 04.06.2024. 14:43

Katastarska općina: 331821, STARO ČIČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2918/2018
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 828

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	121/1	U MJESTU ORANICA U MJESTU			2282	Pripis iz uložka 441
		UKUPNO:			2282	
					2282	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIPOMAT D.O.O. ZA GRAFIČKU DJELATNOST, PROMET I POSLOVNE USLUGE, OIB: 39052496402, VELIKA GORICA, STARO ČIČE, JURAJA HABDELIĆA 70	
1.2	Zaprimljeno 26.05.2014.g. pod brojem Z-2338/2014 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU BROJ ST-46/2014 20.05.2014	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-4639/11 Na temelju ovosudnog Rješenja broj Ovr-1365/11 od 14.prosinca 2011. uknjižuje se ovršno založno pravo osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.603.481,65 kuna sa zakonskim zateznim kamatama o stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekucem polugodištu od 24.lipnja 2011. pa do isplate, za 5 postotnih poena i troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 36.034,81 kuna, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA		ZABILJEŽBA
	1.2 Zaprimljeno 21.11.2011. broj Z-4639/11 zabilježuje se ovršivost tražbine		
2.			

Katastarska općina: 331821, STARO ČIČE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 828

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.3	Zaprimljeno 21.03.2018.g. pod brojem Z-2918/2018 Prvenstveni red upisa: Z-4908/2012 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO PRAVOMOĆNO RJEŠENJE BROJ OVR-970/2014 15.12.2015, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 5.473.658,13 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 4.622.454,78 kuna koja teče od 28. rujna 2012. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8% poena do 31. srpnja 2015., a od 1. kolovoza 2015. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, te troškove ovog ovršnog postupka u iznosu od 52.370,00 kuna sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 22. veljače 2013. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 8% poena, do 31. srpnja 2015., a od 1. kolovoza 2015. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA	0,00 KN	na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 04.06.2024.



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

Stanje na dan: 04.06.2024. 14:57

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STARO ČIČE (Mbr. 331821)

Posjedovni list: 684

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
I/I	TIPOMAT D.O.O. ZA GRAFIČKU DJELATNOST, PROMET I POSLOVNE USLUGE, ULICA JURAJA HABDELIĆA 70, STARO ČIČE, HRVATSKA (VLASNIK)	39052496402

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
		121/1	VRT	2282	3		
			ORANICA	2282			
Ukupna površina katastarskih čestica				2282			

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



Staro Čiče, Jurja Habelića iza
kućnog broja 70A

Predmetno zemljište

