

ELABORAT O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

izdaje se u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta



NARUČITELJ:	K.K. Zaprešić d.o.o.; OIB: 70956394632
ZEMLJIŠTE:	ORANICA
LOKACIJA:	k.o.Laduč, k.č. 3398/35 i 3398/36
BROJ ELABORATA:	0104/2025
PROCIJENJENA VRIJEDNOST:	20.000,00 €

ELABORAT IZRADIO/LA:	Andreja Dvorabić, stalni sudski vještak 
NOSITELJ: Odgovorna osoba:	CONVEXO d.o.o. Andreja Dvorabić, direktor 
MJESTO, DATUM:	Karlovac, 02.04.2025.

SAŽETAK PROCJENE

NARUČITELJ: K.K. Zaprešić d.o.o.; OIB: 70956394632,
Ulica Stjepana Fabeka 9, 10290 Zaprešić
ZEMLJIŠTE: Oranica
LOKACIJA: k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč
Vlasništvo i identifikacija: Zemljišta su ucrtana u katastar i u ZK
Vlasništvo: K.K. Zaprešić d.o.o.; OIB: 70956394632,
Ulica Stjepana Fabeka 9, 10290 Zaprešić

Legalitet

-

Usklađenost: površina zemljišta u ZK Usklađena s upisom u katastar
Opis zemljišta u ZK: Odgovara zatečenom stanju
Upis u katastar Usklađeno s upisom u ZK

Napomena:

Datum procjene: 02.04.2025.
Zadatak procjene: Utvrđivanje TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA
Pretpostavka procjene: Ponuda na otvorenom tržištu
Tržišna vrijednost: **20.000,00 €**

Andreja Dvorabić,
stalni sudski vještak



SADRŽAJ:

SAŽETAK PROCJENE	2
1 OPĆI DIO	4
1.1 REGISTRACIJA TVRTKE	4
1.2 RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM	7
2 NALAZ I MIŠLJENJE	8
2.1 UVOD	8
2.2 IDENTIFIKACIJA	9
2.3 POLOŽAJ I LOKACIJA	10
2.4 GEOMETRIJSKI PODACI	15
2.5 TEHNIČKI OPIS	16
2.6 PROCJENA ZEMLJIŠTA	17
3 MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK	21
4 IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	22
PRILOZI:	23
Fotodokumentacija	23
Dokumentacija nekretnine	23
Izvadak iz ZKC-a	23

1 OPĆI DIO

1.1 REGISTRACIJA TVRTKE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080795070

OIB:

99585760705

EUID:

HRSR.080795070

TVRTKA:

- 1 CONVEEXO društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo i usluge
- 1 CONVEEXO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Generalski Stol (Općina Generalski Stol)
Gornji Zvečaj 125

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 * - Stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 * - Projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 * - Nadzor nad gradnjom
- 1 * - Obavljanje djelatnosti upravljanja projektom gradnje
- 1 * - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 * - Poslovanje nekretninama
- 1 * - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 * - Kupnja i prodaja robe
- 1 * - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - Zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 * - Modno dizajniranje tkanina, odjeće, obuće, nakita, namještaja i druge unutrašnje dekoracije, ostalih modnih proizvoda, kao i drugih proizvoda za osobnu potrošnju i djelatnost unutrašnjih dekora i dizajnera štandova
- 1 * - Djelatnosti javnoga prijevoza putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 * - Organiziranje seminara i tečajeva iz područja kulture
- 1 * - Djelatnosti posrednika i agencija u korist pojedinaca za dobivanje angažmana (zaposlenja) u filmskoj, kazališnoj predstavi ili drugoj zabavnoj ili sportskoj atrakciji, te plasiranje knjiga, igara, umjetničkih djela, fotografija, izdavačima, proizvođačima
- 1 * - Umjetničko i književno stvaralaštvo i reproduktivno izvođenje
- 1 * - Proizvodnja proizvoda od metala, osim strojeva i opreme

Izrađeno: 2021-03-09 12:33:30
Podaci od: 2021-03-09

D004
Stranica: 1 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- | | | |
|---|---|--|
| 1 | * | - Proizvodnja električne energije |
| 1 | * | - Prijenos električne energije |
| 1 | * | - Distribucija električne energije |
| 1 | * | - Opskrba električnom energijom |
| 1 | * | - Organiziranje tržišta električnom energijom |
| 2 | * | - Energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi |
| 3 | * | - Vještačenje iz područja građevinarstva |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1 | Andreja Dvorabić, OIB: 05326444860 |
| | Gornji Zvečaj, Gornji Zvečaj 125 |
| 1 | - jedini osnivač d.o.o. |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- | | |
|---|---|
| 1 | Andreja Dvorabić, OIB: 05326444860 |
| | Gornji Zvečaj, Gornji Zvečaj 125 |
| 1 | - direktor |
| 1 | - zastupa društvo pojedinačno i samostalno |
| 2 | HRVOJE DVORABIĆ, OIB: 27417764821 |
| | Gornji Zvečaj, Gornji Zvečaj 125 |
| 2 | - direktor |
| 2 | - zastupa pojedinačno i samostalno, postao direktor na temelju odluke od 14.2.2014. |

TEMELJNI KAPITAL:

- | | |
|---|----------------|
| 1 | 20.000,00 kuna |
|---|----------------|

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- | | |
|---|---|
| 1 | Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 4.4.2012. |
| 2 | Odlukom osnivača od 14.2.2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja, dodan čl. 21. u završnim odredbama. Potpuni tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava. |
| 3 | Odlukom osnivača od 7.5.2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju u čl. 5. odredbe o predmetu poslovanja i čl. 21. završne odredbe. Potpuni tekst Izjave dostavljen sudu u zbirku isprava. |

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	11.03.20	2019	01.01.19 - 31.12.19	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-12/6047-2	10.04.2012	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu

Izrađeno: 2021-03-09 12:33:30
Podaci od: 2021-03-09

D004
Stranica: 2 od 3



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Elektronički zapis
Datum: 09.03.2021

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0002 Tt-14/4737-2	04.03.2014	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu
0003 Tt-14/11869-2	15.05.2014	Trgovački sud u Zagrebu Stalna služba u Karlovcu
eu /	30.03.2013	elektronički upis
eu /	18.03.2014	elektronički upis
eu /	30.03.2015	elektronički upis
eu /	30.03.2016	elektronički upis
eu /	27.04.2017	elektronički upis
eu /	26.03.2018	elektronički upis
eu /	17.04.2019	elektronički upis
eu /	11.03.2020	elektronički upis

Sudska pristojba po Tbr. 29. st. 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (NN br. 53/19), za izvadak iz sudskog registra u iznosu od 15.00 Kn naplaćena je elektroničkim putem.



Ova isprava je u digitalnom obliku elektronički potpisana certifikatom:
CN=sudreg, L=ZAGREB,
O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE HR72910430276, C=HR

Broj zapisa: 00vz9-h2QAd-LBb2V-ojNeR-PxIz1
Kontrolni broj: h7qIh-3IOv9-XfUL1-lm4nY

Skeniranjem ovog QR koda možete provjeriti točnost podataka.
Isto možete učiniti i na web stranici
http://sudreg.pravosudje.hr/registar/kontrola_izvornika/ unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.
U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Ministarstvo pravosuđa i uprave potvrđuje točnost isprave i stanje podataka u trenutku izrade izvotka.
Provjera točnosti podataka može se izvršiti u roku tri mjeseca od izdavanja isprave.

Izrađeno: 2021-03-09 12:33:30
Podaci od: 2021-03-09

D004
Stranica: 3 od 3

1.2 RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 - Su - 939/17
Zagreb, 18. listopada 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Dvorabić 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. i 123/15. 29/16) donosi

RJEŠENJE

Andreja Dvorabić (OIB: 05326444860), iz Gornjeg Zvečaja 125, Gornji Zvečaj, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretninama** 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



Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda zemljišta na licu mjesta i njegove izmjere, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

2 NALAZ I MIŠLJENJE

2.1 UVOD

INVESTITOR: K.K. Zaprešić d.o.o.; OIB: 70956394632,
Ulica Stjepana Fabeka 9, 10290 Zaprešić

ZEMLJIŠTE: Oranica

LOKACIJA: k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13,65/17,114/18, 39/19, 98/19, 37/23)

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19, 145/24)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15,122/15, 68/20, 12/24)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

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 zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17, 63/19, 128/22, 127/24)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17, 90/20, 1/21, 45/21)

Pravilnik o načinu izračuna površine i volumena objekta u projektima zgrada i za obračun komunalnog i vodnog doprinosa (NN 15/19)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Datum očevida: 01.04.2025.

Datum kakvoće: 02.04.2025.

Datum vrednovanja: 02.04.2025.

2.2 IDENTIFIKACIJA

KATASTAR

Od 01.04.2025. – uvid u on-line stanje

Katastarska općina:

Laduč

Izvadak iz BZP-a

Broj ZK uložka 2970, 1831

k.č.br. 3398/35

VELIKA OPAČICA, Oranica, 2.891,71 m²

k.č.br. 3398/36

UGRAJ U UGRAJU, Oranica, 2.945,66 m²**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Od 01.04.2025. - uvid u on-line stanje

Općinski sud:

Novi Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić

Katastarska općina:

Laduč

Z.K. uložak:

2970, 1831

A Posjedovnica

I. odjeljak,

Rbr. 1.

Broj zemljišta (kat.čestice):3398/35, ORANICA VELIKA OPAČICA

Površina (m²)2.891,71 m²

Rbr. 2.

Broj zemljišta (kat.čestice): 3389/36, ORANICA UGRAJ U UGRAJU

Površina (m²)2.945,66 m²

B Vlastovnica

Rbr 1. Vlasnički dio: 1/1

K.K. Zaprešić d.o.o., OIB:70956394632, Ulica Stjepana Fabeka 9,
10290 Zaprešić

C Teretovnica

Rbr. 1.

Tereta nema!

Legalitet:

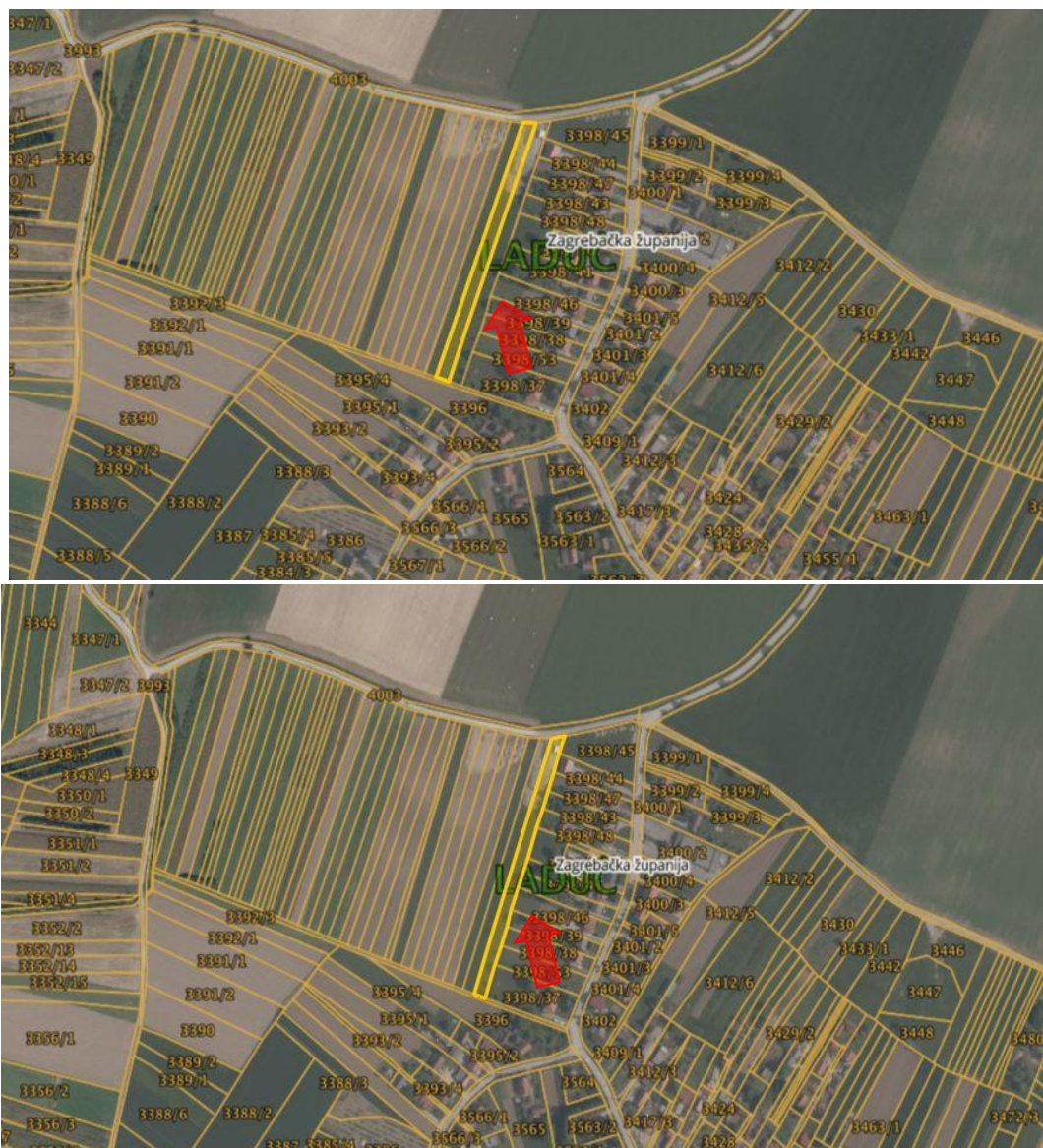
-

Napomena:

-

2.3 POLOŽAJ I LOKACIJA

Kartografski prikaz - makrolokacija (regija):



Kartografski prikaz - mikrolokacija (položaj unutar naselja):



Izvor: www.gogle.com (geoportal.dgu.hr)

NEKRETNINA:	Oranica	mjesto, datum izrade:	Karlovac, travanj, 2025.
LOKACIJA:	k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč	Broj elaborata	0104/2025

Opis lokacije: Prema PPUO Brdovec namjena sjevernog dijela k.č. 3398/35 i 3398/36 je : „proizvodnja energije iz obnovljivih izvora“, namjena južnog dijela k.č. 3398/35 i 3398/36 je : „gospodarska namjena, proizvodna i poslovna“. Prema zatečenom stanju, zemljišta na k.č. 3398/35 i 3398/36 su oranice.

Lokacija: k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč

Položaj Predmetna zemljišta se nalaze na širem području grada Zaprešića, u mjestu Brdovec.

Povezanost: Pristup pješke i osobnim vozilom.

Opis okruženja: Predmetna zemljišta se nalaze na širem području grada Zaprešića, u mjestu Brdovec. Mjesto Brdovec se nalazi na udaljenosti od 10-ak km od centra grada Zaprešića.

Pristup na javnu prometnu površinu: Zemljište na k.č. 3398/35, 3398/36 k.o. Laduč imaju direktni pristup na put.

Javna komunalna infrastruktura

- vodovod	- u neposrednoj blizini
- telefon	- u neposrednoj blizini
- električna energija	- u neposrednoj blizini
- kanalizacija	- nije izvedena
- plin	- nije proveden

Prostorno planski status zemljišta:

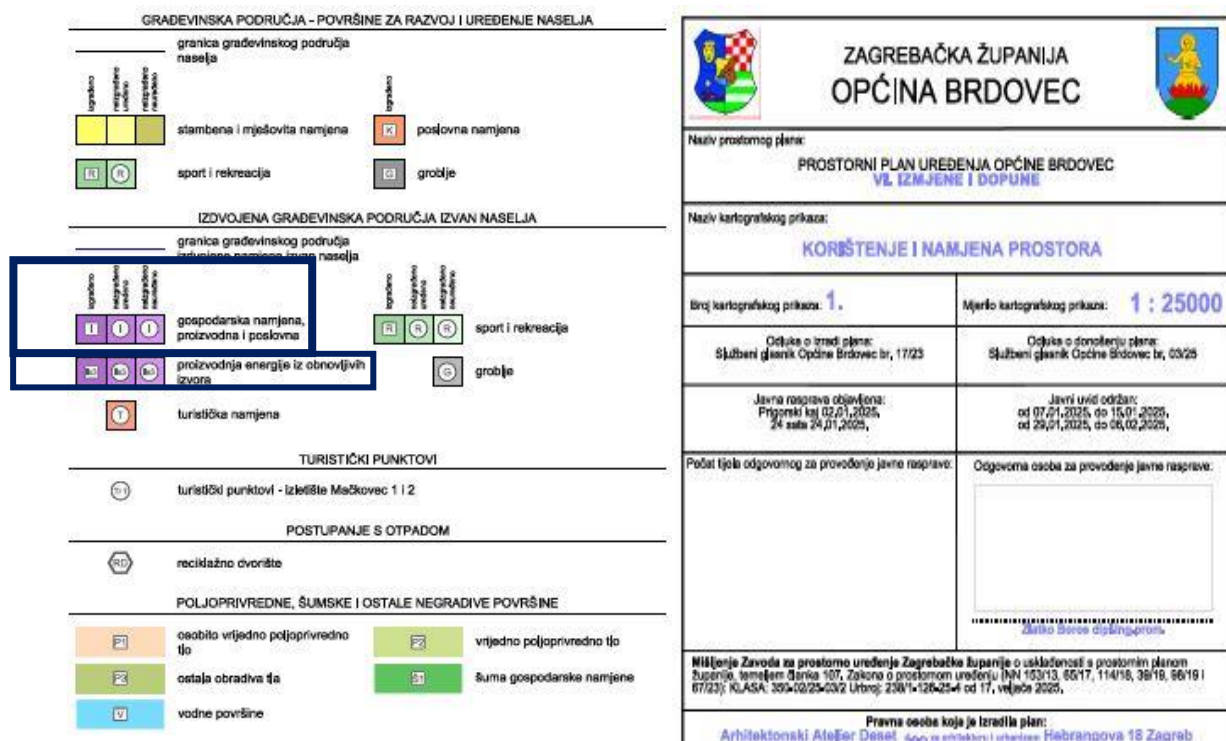
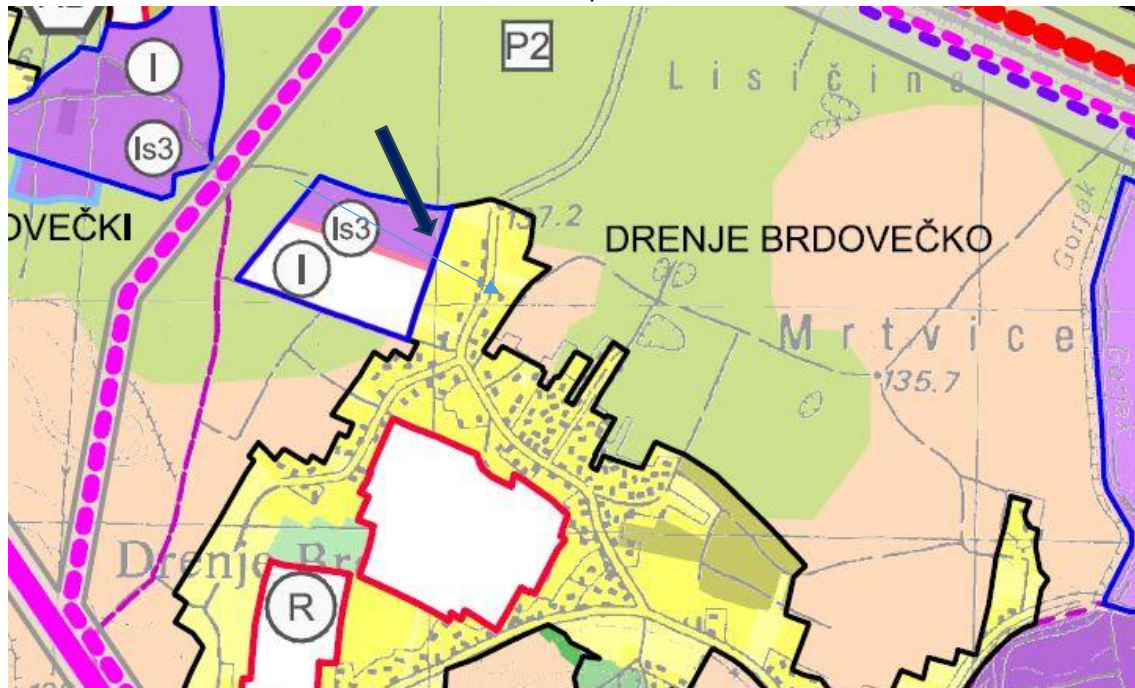
k.č. 3398/35 Prema PP Zagrebčke županije, prema namjeni, ostala obradivo tlo

Prema PPUO Brdovec, prema namjeni je poljoprivredno tlo isključivo obradive namjene proizvodnja energije iz obnovljivih izvora, gospodarska namjena, proizvodna i poslovna

k.č. 3398/36 Prema PP Zagrebčke županije, prema namjeni, ostala obradivo tlo

Prema PPUO Brdovec, prema namjeni je poljoprivredno tlo isključivo obradive namjene proizvodnja energije iz obnovljivih izvora, gospodarska namjena, proizvodna i poslovna

Prostorni planovi



Vrsta plana: PPU0

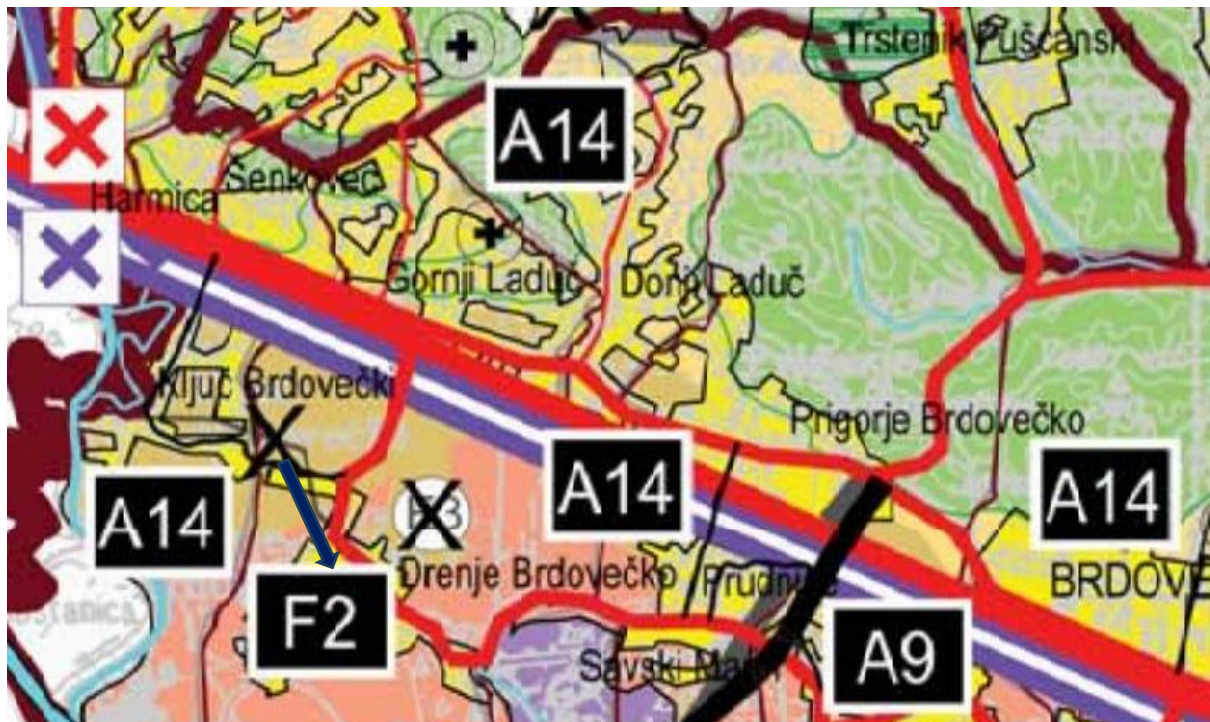
Naziv revizije plana: PPUO Brdovec - VII. ID

Područje (županija/RH): Zagrebačka

Područje (grad/općina): Brdovec

Adresa izvora podataka:

https://www.brdovec.hr/informacije/prostorni-plan/prostorni-plan-uredjenja-opcine-brdovec_Koristenjeinamjenapovrsina.pdf



Županija ZAGREBAČKA ŽUPANIJA	
Naziv prostornog plana: VII. IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA ZAGREBAČKE ŽUPANIJE	
Naziv kartografskog prikaza: Korištenje i namjena prostora	
Šk. kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 100 000
Opisna županijske skupštine s izradom VII. izmjene i dopuna Prostornog plana Zagrebačke županije: "Glasnik Zagrebačke županije", br. 45/17	
Opisna županijske skupštine s izradom VII. izmjene i dopuna Prostornog plana Zagrebačke županije: "Glasnik Zagrebačke županije", br. 43/20	
Nositelj izrade prostornog plana: Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije	
Javne rasprave (datum objave): od 21.01. do 19.02. 2019. od 03.06. do 02.07. 2020.	
Potpis izdavača prostornog plana: Dragutin Stojić, dipl.ing.građ.	
Suglasnost Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine na VII. izmjene i dopune Prostornog plana Zagrebačke županije izdane na temelju Zakona o prostornom uređenju ("Službeni list", br. 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19): KLASA: 350-02/20-24/5, URBROJ: 531-06-1-2-20-3 od 3. prosinca 2020.	
Svrha izrade prostornog plana: Zaovod za prostorno uređenje Zagrebačke županije	
Potpis stručnog nadzira prostornog plana: Željka Kučinčić, dipl.ing.arh.	Potpis stručnog nadzira prostornog plana: Željka Kučinčić, dipl.ing.arh.
Potpis odgovornog autora prostornog plana: HRVOJE KUJUNDŽIĆ, dipl.ing.arh.	Potpis odgovornog autora prostornog plana: HRVOJE KUJUNDŽIĆ, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi prostornog plana: HRVOJE KUJUNDŽIĆ, dipl.ing.arh. Željka Kučinčić, dipl.ing.arh. Andrea Galić, dipl.ing.građ., univ.spec.ocioing. Ana Štverić Mihelić, dipl.ing.arh. Robert Pápek, dipl.ing.građ. Viktor Štekl, dipl.ing.arh.	
Potpis županijske skupštine: Miro Čuček	
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom odobre:	

- | | | | |
|----|---|---|---|
| Ⓛ4 | JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - D4 (škole) | 💧 | VODNE POVRŠINE |
| Ⓜ | ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
golf igrište - R1 | Ⓜ | POSEBNA NAMJENA |
| Ⓜ | OSOBITO VRIJEDNO CBRADNO TLO (P1) | Ⓜ | POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUS-
GROBLJE |
| Ⓜ | VRIJEDNO OSRADIO TLO (P2) | | |
| Ⓜ | OSTALA CBRADNA TLA (P3) | | |
| Ⓜ | ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE (S1) | | |
| Ⓜ | ZAŠTITNA ŠUMA (S2) | | |
| Ⓜ | ŠUMA POSEBNE NAMJENE (S3) | | |
| Ⓜ | OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (PŠ) | | |

Vrsta plana: PPŽ

Naziv revizije plana: VII. IZMJENE I DOPUNE PP ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Ime županije/RH: Zagrebačka županija

Ime grada/općine: Brdovec

Adrese izvora podataka: <https://www.zpuzz.hr/sadrzaj/prostorni-planovi/prostorni-plan-zagrebacke-zupanije-ppzz/vii-izmjene-i-dopune/>

2.4 GEOMETRIJSKI PODACI

OPIS	TLOCRTNA POVRŠINA
zemljište	P (m ²)
k.č.br. 3398/35	2.891,71 m ²
k.č.br. 3398/36	2.945,66 m ²

• PODACI IZ DOSTUPNE DOKUMENTACIJE

ZEMLJIŠNIK:

k.č.br. 3398/35

k.č.br. 3398/36

ZK IZVADAK

2.891,71

2.945,66

KATASTAR:

k.č.br. 3398/35

k.č.br. 3398/36

POSJEDOVNI LIST

2.891,71

2.945,66

PPUO

Detaljna namjena

Prostorni plan općine Brdovec

Gospodarska namjena, proizvodna i poslovna, proizvodnja energije iz obnovljivih izvora

ZATEČENO STANJE

k.č.br. 3398/35

k.č.br. 3398/36

2.891,71

2.954,66

• POVRŠINE SUKLADNO NAMJENI - UTVRĐENO

ZEMLJIŠTE	K.Č.3398/35	K.Č.3398/36	ukupno po namjeni
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)- m ²	0,00	0,00	
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ) m ²	2.891,71	2.945,66	

NEKRETNINA:	Oranica	mjesto, datum izrade:	Karlovac, travanj, 2025.
LOKACIJA:	k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč	Broj elaborata	0104/2025

2.5 TEHNIČKI OPIS

Zemljište:	Poljoprivredno i građevinsko zemljište		
Namjena:	Prema PP namjena je ostala poljoprivredna tla, šume i šumska zemljišta i izgrađeni dio građevinskog područja naselja		
Oblik:	Nepravilan oblik		
Pristup	Zemljište na k.č.3398/35, 3398/36 k.o. Laduč ima direktni pristup na put (k.č. 403 k.o. Laduč)		
Klizište:	ne		
Nagib:	Nagiba nema		
Poboljšanja:	-		
Priključci:	Električne:	nema	
	Telefon:	nema	
	Vodovod:	nema	
	Plin:	nije proveden	
Napomena:	Svi priključci su u neposrednoj blizini		
Zagađenje okoliša:	Ne postoji		
Buka:	Nema utjecaj		
Održavanje:	zemljište je održavano		
Opći dojam:	dobar		

2.6 PROCJENA ZEMLJIŠTA

PROCES PROCJENE – ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode:

- poredbena metoda,
- prihodovna metoda i
- troškovna metoda.

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

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i to:

- Poredbena metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluizgrađenih 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.

Tržišna vrijednost neizgrađenih i izgrađenih katastarskih čestica može se utvrditi i iz približne vrijednosti zemljišta ako obilježja procjenjivane katastarske čestice pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima uzor-čestice.

Broj kupoprodajnih cijena (transakcija) koje se koriste u poredbenoj metodi se utvrđuje se na temelju broja kupoprodajnih ugovora ako kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz samo jednoga zemljišnoknjižnog tijela. U slučaju da jedan kupoprodajni ugovor sadržava katastarske čestice iz više zemljišnoknjižnih tijela, tada je broj kupoprodajnih cijena iz tog ugovora jednak broju zemljišnoknjižnih tijela.

- Prihodovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda.

- Troškovna metoda

primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

- Likvidacijski postupak za procjenu vrijednosti nekretnina

Ako se građevina može odmah ukloniti, tržišna vrijednost se utvrđuje kao tržišna vrijednost zemljišta umanjena za troškove rušenja, odvoza i čišćenja i uvećana za plaćene doprinose.

Očekuje li se uskoro uklanjanje građevina, vrijednost zemljišta iz stavka 1. ovoga članka umanjit će se za uobičajene troškove rušenja, odvoza i čišćenja.

Do skorog uklanjanja građevina dolazi:

1. ako građevine nisu više iskoristive,

NEKRETNINA:	Oranica	mjesto, datum izrade:	Karlovac, travanj, 2025.
LOKACIJA:	k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč	Broj elaborata	0104/2025

2. ako se ne radi o postojećoj građevini,
3. ako nediskontirana vrijednost zemljišta bez uzimanja u obzir troškova rušenja, odvoza i čišćenja dostiže ili prestiže prihodovnu vrijednost koja je utvrđena u prihodovnom postupku.

U slučaju značajnog odstupanja činjeničnog od dopuštenog korištenja, za utvrđivanje tržišne vrijednosti mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici, posebice glede značajne okrnjenosti iskoristivosti putem postojećih građevina na katastarskoj čestici, ukoliko to odgovara uobičajenom poslovnom prometu.

ODABRANA METODA PROCJENE: POREDBENA METODA ZA UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Pojašnjenje odabira načina procjene:

Za procjenu zemljišta, s obzirom na vrstu nekretnine, prilikom izrade ovog procjembenog elaborata koristi se Poredbena metoda u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15):

Za izračun procijenjene vrijednosti nekretnina korišteni su podaci iz službenog Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Vrši se pregled realiziranog prometa iz ugovora sukladno izvatku iz ZKC-a.

Ova metoda se temelji na usporednim stvarno provedenim transakcijama te cijenama nekretnina na sličnoj ili istoj lokaciji kao i na temeljito provedenom istraživanju tržišta.

Nakon međuvremenskog izjednačenja provodi se interkvalitativno izjednačenje prema osnovnim faktorima koji utječu na vrijednost nekretnine.

NEKRETNINA:	Oranica	mjesto, datum izrade:	Karlovac, travanj, 2025.
LOKACIJA:	k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč	Broj elaborata	0104/2025

PROCJENA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

PREDMETNA NEKRETNINA				
LOKACIJA	k.č.	3398/36 i 3398/35		
	k.o.	LADUČ		
CJENOVNI BLOK		DERENJE BRDOVEČKO GOSPODARSKO		
VRSTA NEKRETNINE		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)		
POVRŠINA (m²)		5.837,37		
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		4.2.		
Pregledom dostupnih usporednih nekretnina nije bilo dostupnih usporedbi budući da u zoni gospodarske namjene, proizvodno poslovna zona nije evidentirana kupoprodaja sličnih nekretnina u nazad 4 godine. Stoga su za usporedbu korištene poredbene nekretnine na sličnoj lokaciji, i to zemljišta sukladno prostornom planu županije (obrađiva tla).				
POREDBA NEKRETNINA		POREDBENE NEKRETNINE		
R.BR.	PREDMET	1	2	3
ID ZKC		1421632	1487195	2233980
LOKACIJA		BISTRA DONJA	KLJUČ BRDOVEČKI	LADUČ
K.Č.				
K.O.	3398/36 i 3398/35	4739	3356/2	2380/12
CJENOVNI BLOK	LADUČ	BISTRA DONJA DONJA BISTRA - OSTALO	LADUČ	LADUČ
PRET.NAMJENA CJEN.BLOKA	DERENJE BRDOVEČKO GOSPODARSKO DERENJE BRDOVEČKO GOSPODARSKO	POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE PŠS - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE	KLJUČ BRDOVEČKI - VRIJEDNO OBRADIVO TLO P2S - VRIJEDNO POLJOPRIVREDNO TLO	GORNJI LADUČ - IZGRAĐENO GP - STAMBENA I MJEŠOVITA NAMJENA - IZGRAĐENI DIO
VRSTA NEKRETNINE				
	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
POVRŠINA (m²)	5.837,37	2.356,00	5.301,00	3.359,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.2.	4.2.	4.2.	4.1.
UGOVORENA CIJENA (EUR)		9.825,00	10.600,00	10.000,00
UGOVORENA CIJENA (EUR/m²)		4,17	2,00	2,98
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE				
DATUM UGOVORA		23.2.2021	16.6.2021	17.12.2024
BAZNI INDEKS	189,95	115,71	122,17	189,95
OMJER=KOREKTIVNI FAKTOR		1,64	1,55	1,00
PRILAGOĐENA CIJENA (EUR/m²)		6,85	3,11	2,98
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1	1	1	1
KOEFICIJENT - OVISNOST O SPREMNOSTI ZA GRADNJU (Pravilnik Članak 9., Prilog 4.)	1,00	1,00	1,00	1,00
KOLNI PRISTUP	da	da	ne	ne
OPTEREĆENOST ZEMLJIŠTA	ne	ne	ne	ne
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA	u blizini	u blizini	u blizini	u blizini
USKL.S PROSTORNIM PLANOM U OSTALOM	da	da	da	da
		1,00	1,00	1,00
PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	PPUO BRDOVEC	PPUO DONJA BISTRA	PPUO BRDOVEC	PPUO BRDOVEC
MJERA KORIŠTENJA (kis max)		isti	isti	isti
KOEFICIJENT KP (Pravilnik, Prilog 11.)		1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (Pravilnik Članak 14)				
LOKACIJA (izvršna/vrlo dobra/dobra/loša)	dobra	dobra-ista	dobra-ista	dobra-ista
		1,00	1,00	1,00
OBLIK,VELIČINA-UVJETI GRAĐENJA +ARONDACIJA (Pravilnik Prilog 12)				
OBLIK	izdužen	nepravilan	izdužen	nepravilan
VELIČINA-UVJETI GRAĐENJA	djelomično povoljni	nepovoljno	djelomično povoljni	djelomično povoljni
ARONDACIJA/SAMOSTALNOST	samostalna	samostalna	samostalna	samostalna
UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA I VODOVA (Prilozi 2,3)	nema	nema	nema	nema

NEKRETNINA: Oranica	mjesto, datum izrade: Karlovac, travanj, 2025.
LOKACIJA: k.č. 3398/35, 3398/36, k.o. Laduč	Broj elaborata 0104/2025

Utjecaj prava služnosti puta (Prilog 2)	1,00	1,00	1,00	1,00
Utjecaj prava služnosti vodova (Prilog 3)	1,00	1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE (Pravilnik Prilog 6)	nema	nema	nema	nema
UTJECAJ ZAGAĐENJA (Pravilnik Prilog 7)	nema	nema	nema	nema
PRILAGOĐENA CIJENA EUR/m²	4,38	3,11	2,98	
PROSJEK EUR/m ²	3,49			
MEDIJAN EUR/m ²	3,11			
STANDARDNA DEVIJACIJA	0,63			
DVOSTRUKA STAND.DEVIJACIJA	1,27			
KONTROLA ODSUPANJA IZJEDNAČAVANJA	20,36	12,23	17,20	
<40%	DA	DA	DA	
KONTROLA ODSUPANJA OD MEDIJANA (%)	29,04	0,00	4,43	
<30%	DA	DA	DA	
KONTROLA PRAVILA 2-SIGMA... EUR/m ²	0,89	0,38	0,51	
<2*standardna devijacija	DA	DA	DA	
ODABRANE POREDBENE NEKRETNINE	1	2	3	
PRILAGOĐENA CIJENA EUR/m²	4,38	3,11	2,98	

PROSJEČNA VRIJEDNOST ODABRANIH POREDBENIH NEKRETNINA
EUR/m² 3,49

PROCIJENJENA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE, UKUPNO	ZAOKRUŽENO
EUR 20.367,40	20.000,00

PROCIJENJENA VRIJEDNOST PREDMETNE NEKRETNINE PO ČESTICAMA			
K.O.	K.Č.	POVRŠINE (m²)	CIJENA (EUR)
LADUČ	3398/35	2.946	10.277,82
	3398/36	2.892	10.089,58
		5.837	20.367

3 MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti zemljišta:

NARUČITELJI: K.K. Zaprešić d.o.o., OIB: 70956394632,
Ulica Stjepana Fabeka 9, 10290 Zaprešić
ZEMLJIŠTE: Oranica
LOKACIJA: k.č. 23398/35, 3398/36, k.o. Laduč

utvrđuje se da :

procijenjena vrijednost iznosi: 20.000 €

Elaborat procjene zemljišta otisnut je i ovjeren u dva primjerka, a u digitalnom formatu u arhivi vještaka.

CONVEXO d.o.o.
Gornji Zvečaj 125, Gornji Zvečaj, Generalski Stol
Andreja Dvorabić, direktor

Andreja Dvorabić, mag.ing.aedif.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



4 IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjembeni elaborat u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine. izrađen je u skladu s pozitivnim propisima Republike Hrvatske. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka. Naknada za obavljenju uslugu ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti niti pak zaključci o vrijednostima ne ovise o naknadi za obavljenju uslugu. Pretpostavka je, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su bili predloženi Procjenitelju. Sav radni materijal i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka bit će zemljište Procjenitelja. Procjenitelj će čuvati podatke još najmanje 3 godine. Procjembeni elaborat vrijedi samo za navedenu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih je nevažeće. Potpuno izvješće se može predati zainteresiranim trećim stranama izvan organizacije Procjenitelja, a koje trebaju biti upoznate. Procjenitelj zadržava pravo uključivanja Naručitelja na listu klijenata. Procjenitelj će po pravnoj obvezi smatrati strogo povjerljivim svu konverzaciju, povjerene dokumente te procjembeni elaborat. Navedeni uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost stranake. Za potrebe ovog elaborata nisu rađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala. Isto tako nisu rađene posebne kontrole statike građevine, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom. U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, procjenitelj zadržava pravo izmijeniti ili dopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. Vrednovanje se odnosi na navedeni datum.

Ova procjena vrijedi isključivo kao cjeloviti elaborat te izdvajanje bilo kojeg dijela iz cjeline nema valjanost.

IZJAVA

1. Pružena usluga je obavljena stručno, neovisno i nepristrano
2. Usluga pružena od strane Procjenitelja je obavljena u skladu s priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima Republike Hrvatske
3. Procjenitelj je djelovao kao neovisna stranka, najbolje se koristeći svim dostupnim podacima.
4. Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
5. Naknada procjenitelja ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
6. Zaključci o vrijednosti ni na koji način ne ovise o naknadi procjenitelja.
7. Procjembeni elaborat je izrađen u skladu sa Zakonom i Pravilnikom te ostalim propisima
8. Procjenitelj ima ovlaštenje za obavljanje poslova procjenjivanja.

IZJAVU O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI DAJU:

CONVEXO d.o.o.

Gornji Zvečaj 125, Gornji Zvečaj, Generalski Stol
Andreja Dvorabić, direktor

Andreja Dvorabić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



PRILOZI:**Fotodokumentacija****Dokumentacija nekretnine****Izvadak iz ZKC-a**

FOTODOKUMENTACIJA**k.č. 3398/35, k.o. Laduč****k.č. 3398/36, k.o. Laduč**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 01.04.2025. 22:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335720, LADUČ

Broj ZK uložka: 2970

Broj zadnjeg dnevnika: Z-780/2015
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3398/35	ORANICA VELIKA OPAČICA		804		
		UKUPNO:		804		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 K.K. ZAPREŠIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70956394632, ULICA STJEPANA FABEKA 9, 10290 ZAPREŠIĆ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.04.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ
Stanje na dan: 01.04.2025. 22:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335720, LADUČ

Broj ZK uložka: 1831

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4190/2014
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3398/36	ORANICA UGRAJ U UGRAJU		819		
		UKUPNO:		819		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 K.K. ZAPREŠIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 70956394632, ULICA STJEPANA FABEKA 9, 10290 ZAPREŠIĆ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.04.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. LADUČ
k.č.br.: 3398/35

Stanje na dan: 01.04.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. LADUČ

k.č.br.: 3398/36

Stanje na dan: 01.04.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000

Izvorno mjerilo 1:2880

