

GORAN RUKAVINA, dipl.ing.arh.

stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i
procjenu nekretnina Županijskog suda u Zagrebu

adresa: Zagrebačka cesta 76C, 10000 Zagreb

mobitel: 098/230-303

e-mail: goran.rukavina57@gmail.com

iban: HR10 2360000 3111434173

oib: 03515270608

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Predmet: Utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta u Velikoj Gorici, Strmec Bukevski, Strmec Bukevski bb (k.č. 471/1, k.o. Strmec Bukevski)

Naručitelj: MI PRODUKT d.o.o. U STEČAJU, Velika Gorica, Velika Kosnica, Dalmatinska ulica 15

Svrha: Informacija o vrijednosti nekretnine u stečajnom postupku

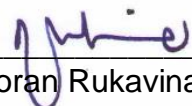
Izradio: Goran Rukavina, dipl.ing.arh.
stalni sudski vještak za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina

Elaborat: 05-02-2025

Zagreb, veljača 2025.



sudski vještak:


Goran Rukavina, dia

SADRŽAJ:

1. UVOD (Sažetak – Ovlaštenje – Pretpostavke i ograničenja – Popis primijenjenih propisa)
2. ZADATAK (s danima vrednovanja i kakvoće)
3. OČEVID (prostorna identifikacija, tehnički opis, fotografije)
4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE
5. PRIKAZ I ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA
6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE
7. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI
8. ZAKLJUČAK
9. PRILOZI

1. UVOD

SAŽETAK

Podaci o naručitelju		
1	Naziv	MI PRODUKT d.o.o. U STEČAJU
2	Adresa	Velika Gorica, Velika Kosnica, Dalmatinska ulica 15
Podaci o nekretnini		
3	Opis	2.410 m ² zemljišta (k.č.471/1, k.o. Strmec Bukevski)
4	Lokacija	Strmec Bukevski, preko puta adrese Strmec Bukevski 101/3
5	Podatak iz Katastra	k.č.471/1, k.o. Strmec Bukevski
6	Podatak iz Gruntovnice	k.č.471/1, k.o. Strmec Bukevski
Stanje nekretnina		
7	Upis u Gruntovnici	Oranica, veličine 2.410 m ²
8	Upis u Katastru	Oranica Zavrtnica Donje polje, veličine 2.410 m ²
9	Usklađenost Katastra i Gruntovnice	Usklađeno.
Podaci o vlasništvu		
10	Upis u Gruntovnici	MI PRODUKT d.o.o. U STEČAJU, Velika Gorica, Velika Kosnica, Dalmatinska ulica 15
Procjena vrijednosti		
11	Tržišne vrijednosti	9.280,00 EUR
12	Model procjene tržišne vrijednosti	Poredbena metoda
13	Datum vrednovanja	01.02.2025.
14	Datum kakvoće	01.02.2025.
15	Datum završetka procjene	02.02.2025.

OVLAŠTENJE



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

Broj: 4 Su-799/2021
Zagreb, 12. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gorana Rukavine, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Goran Rukavina (OIB 03515270608), dipl.ing.arh. iz Zagreba, Zagrebačka cesta 76/C, imenuje se stalnim sudskim vještakom za ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

1. Dana 3. svibnja 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Gorana Rukavine za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina.
2. Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-902/17 od 2. svibnja 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.
3. S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.
4. Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
Poslova sudske uprave

Vjeran Blazekovic



PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Ovaj je Elaborat izrađen u skladu sa *Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15), *Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15) i međunarodnim standardima procjenjivanja (*EVS – European Valuation Standards*).

U skladu sa čl.4, točka 41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, **tržišna vrijednost nekretnine** predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

Porezni aspekt nije obuhvaćen ovom procjenom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine ne sadrži obračun PDV-a, odnosno poreza na promet nekretnina.

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza Vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao niti stvarno vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj dokumentaciji u trenutku izrade.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na osnovi utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete s lica mjesta, izrađen je ovaj elaborat.

Procjena je izrađena za Naručitelja u dva primjerka, te u PDF formatu s elektroničkim potpisom.

POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- *Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina* (NN 78/15)
- *Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina* (NN 105/15)
- *Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina* (NN 114/14, 122/15)
- *Pravilnik o stalnim sudskim vještacima* (NN 38/14, 123/15, 29/16),
- *Zakon o prostornom uređenju* (NN 153/13, 114/18, 39/19, 98/19)
- *Zakon o gradnji* (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- *Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima* (NN 91/96, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 81/15-pročišćeni tekst, 94/17)
- *Zakon o zemljišnim knjigama* (NN 63/19, 128/22)
- *i drugi...*

2. ZADATAK

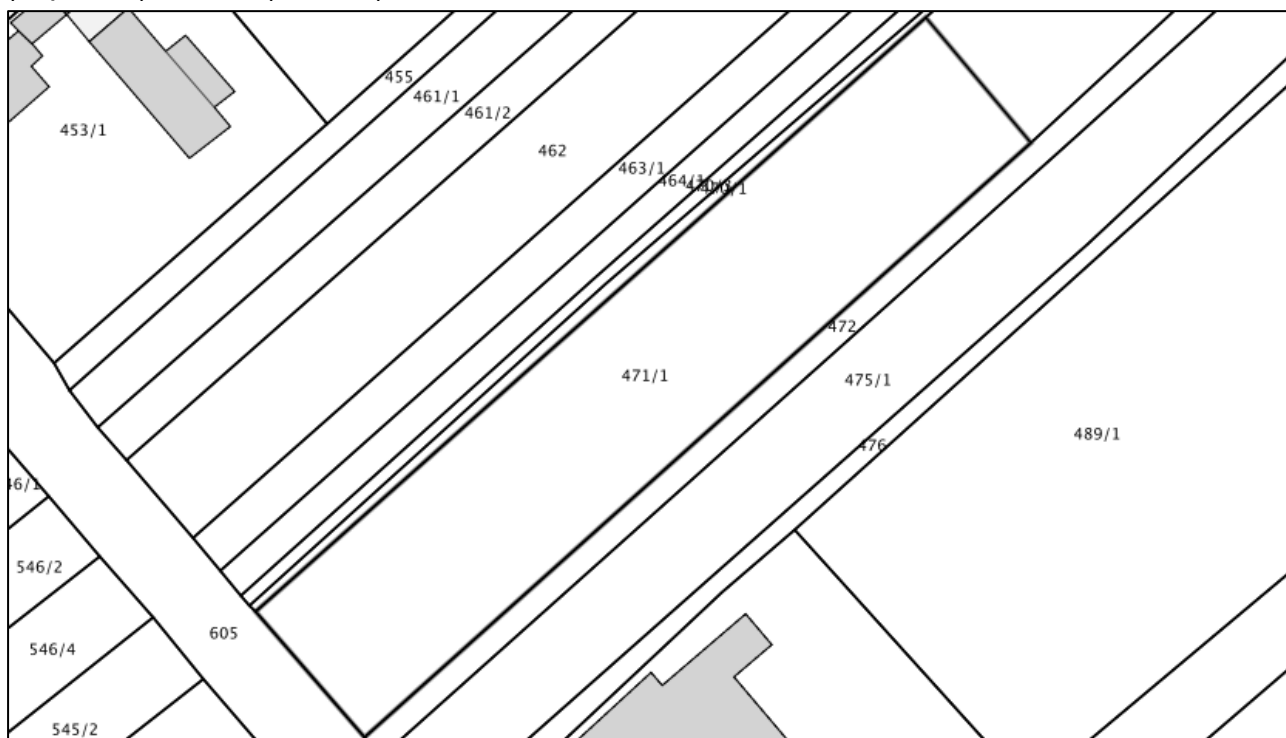
Na zahtjev naručiteljice naručiteljice stečajne upraviteljice Marte Donkov za tvrtku MI PRODUKT d.o.o. U STEČAJU, Velika Gorica, Velika Kosnica, Dalmatinska 15, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine, zemljišta u Velikoj Gorici, Strmec Bukevski, Strmec Bukevski bb, u Katastru i Gruntovnici označenog kao k.č. 471/1, k.o. Strmec Bukevski.

DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA: 19.12.2024.
DAN VREDNOVANJA: 01.02.2025.
DAN KAKVOĆE: 01.02.2025.

3. OČEVID

3.1) Identifikacija nekretnine

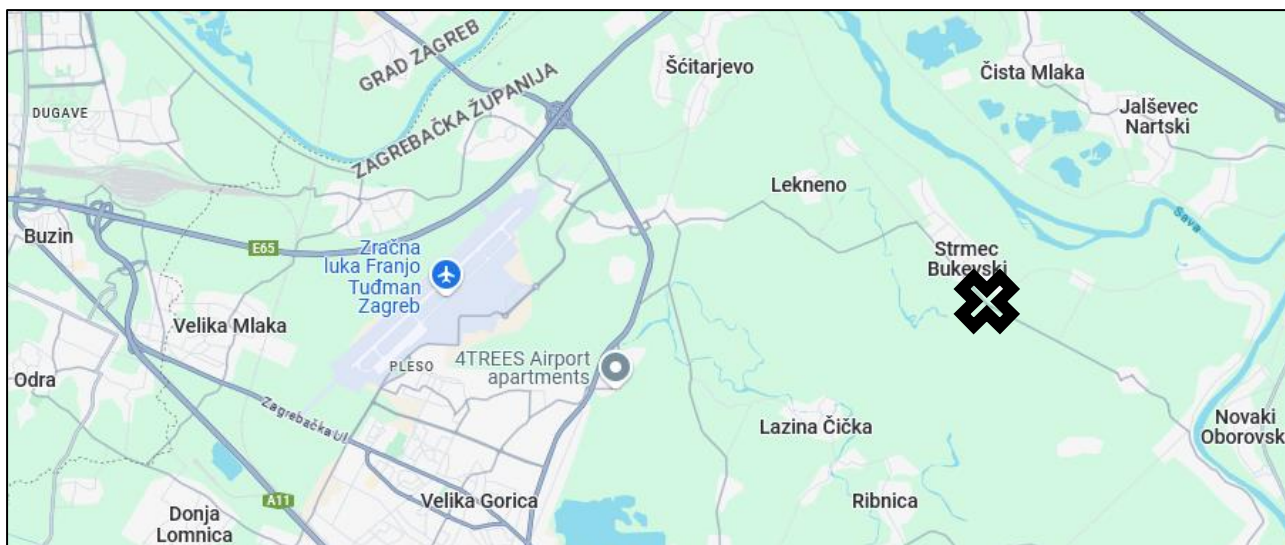
Prema usklađenim podacima Katastra i Gruntovnice, radi se o katastarskoj čestici broj 471/1, k.o. Strmec Bukevski, površine 2.410 m², opisanoj kao oranica Zavrtnica Donje polje, smještenoj uz glavnu cestu Strmca Bukevskog, za sada između kućnih brojeva 101/1 (zapadno) i 101/5 (istočno):



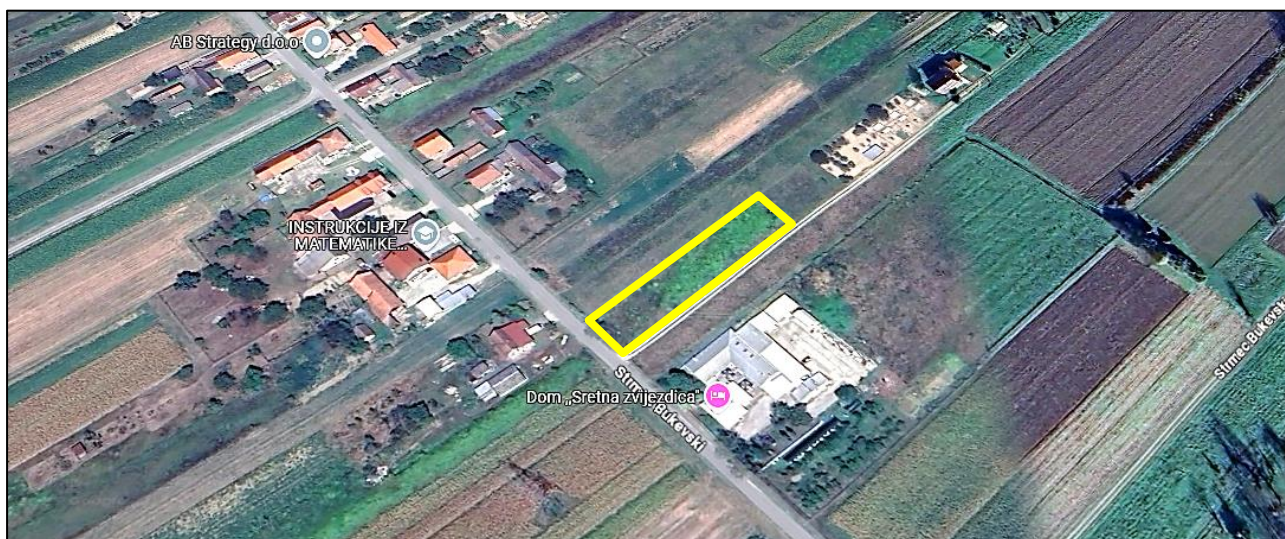
Stanje u Katastru, mj.1:1.000. (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

3.2) Lokacija

Zemljište je smješteno sjeverno od glavne ceste naselja Strmec Bujevski, cca 8km ISI od centra Velike Gorice:



Situacija, mj.1:100.000. Lokacija zemljišta u V.Gorici, Strmec Bujevski. (izvor: <https://www.google.hr/maps>)



Panoramski, 3D pogled prema sjeveru. Označeno zemljište (izvor: <https://www.google.hr/maps>)

3.3) Veličina, oblik, reljef

Zemljište je pravilnog pravokutnog oblika, cca 20/120m, položeno u smjeru JZ-SI, površine 2.410m², ravno, zatravnjeno i održavano.

Kračom JZ stranicom je položeno uz glavnu asfaltiranu cestu naselja Strmec Bujevski.

3.4) Infrastruktura

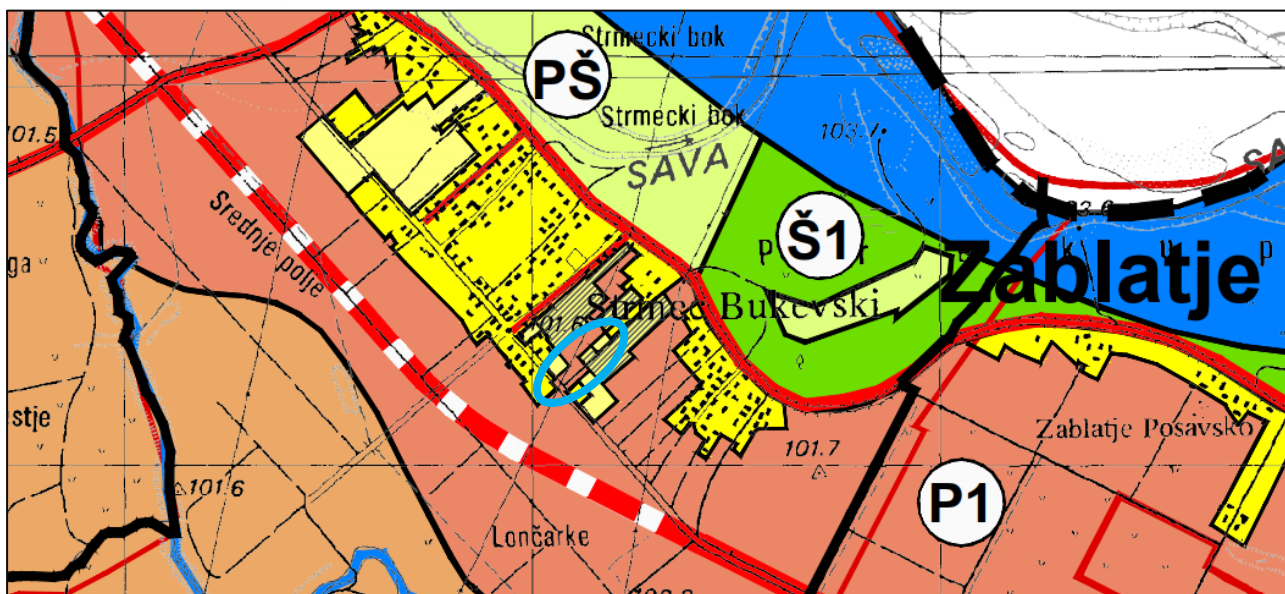
U koridoru glavne asfaltirane ceste naselja Strmec Bujevski postoji glavni kanal odvodnje oborinskih voda, vodoopskrbni cjevovod, električna mreža i javna elektronička komunikacija. U planu su dovođenje plina i javne kanalizacije.

Međutim, do građevinskog dijela zemljišta, koje je 80-ak metara od glavne ceste, vodi tek običan makadamski put.

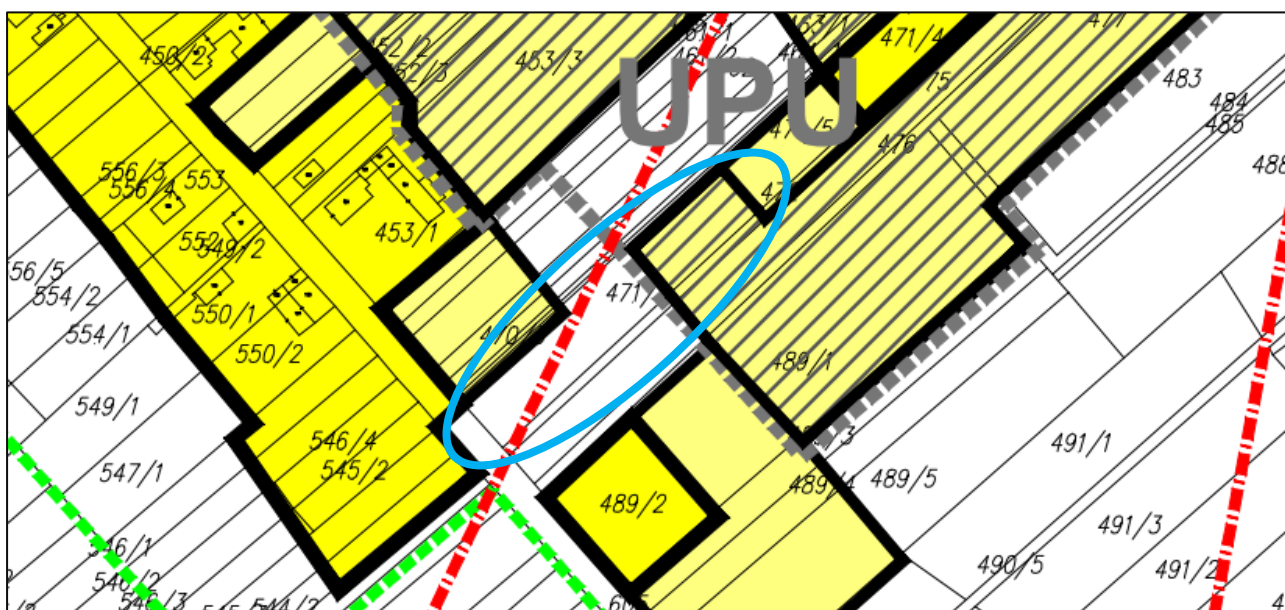
Preko cijelog poljoprivrednog dijela zemljišta prolazi dalekovod 400kV, u širini 10-ak metara.

3.5) Namjena iz prostornih planova

Prema Prostornom planu uređenja (PPU) Grada Velike Gorice (Sl.glasnik GVG 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-ispravak, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst, , 2/15, 4/15, 11/20, 2/21-ispravak, 3/21, 3/22, 9/22, 7/23, 8/23-pročišćeni tekst, 3/23, 7/23-pročišćeni tekst) – zemljište se nalazi većim dijelom izvan granica građevinskog područja naselja u poljoprivrednom tlu isključivo osnovne namjene planske oznake P1 – osobito vrijedno obradivo tlo (1.517m²), a manjim dijelom površinama za razvoj i uređenje naselja u neizgrađenom i neuređenom građevinskom području naselja (893m²), za koji dio opet postoji i obaveza izrade urbanističkog plana uređenja (UPU), gdje će se točno definirati namjena, položaj i veličina buduće izgradnje. Detaljni pokazatelji namjene iz prostornih planova prikazani su lokacijskom informacijom u prilogu.



Označena lokacija (plava elipsa) na PPU Grada V.Gorice, Korištenje i namjena površina (tamnožuto=izgrađeno građevinsko zemljište, svijetložuto=neizgrađeno/uređeno građevinsko zemljište, svijetložuto-šrafirano=neizgrađeno/neuređeno građevinsko zemljište), mj.1:20.000 (izvor: <https://velikagorica.hr>)



Označena lokacija (plava elipsa, k.č.471/1) na PPU Grada V.Gorice, Građevinska područja (svijetložuto=neizgrađeno/uređeno građevinsko zemljište, svijetložuto-šrafirano=neizgrađeno/neuređeno građevinsko zemljište), Crvena linija koja prolazi zemljištem je dalekovod 400kV, mj.1:2.500 (izvor: <https://velikagorica.hr>)

3.6) Fotografije



Pogled prema sjeveru. Zemljište je u sredini, počinje iza makadamskog puta. Desno se nazire zgrada 101/5.



Pogled u pravcu dalekovoda koji u potpunosti prolazi preko zemljišta.

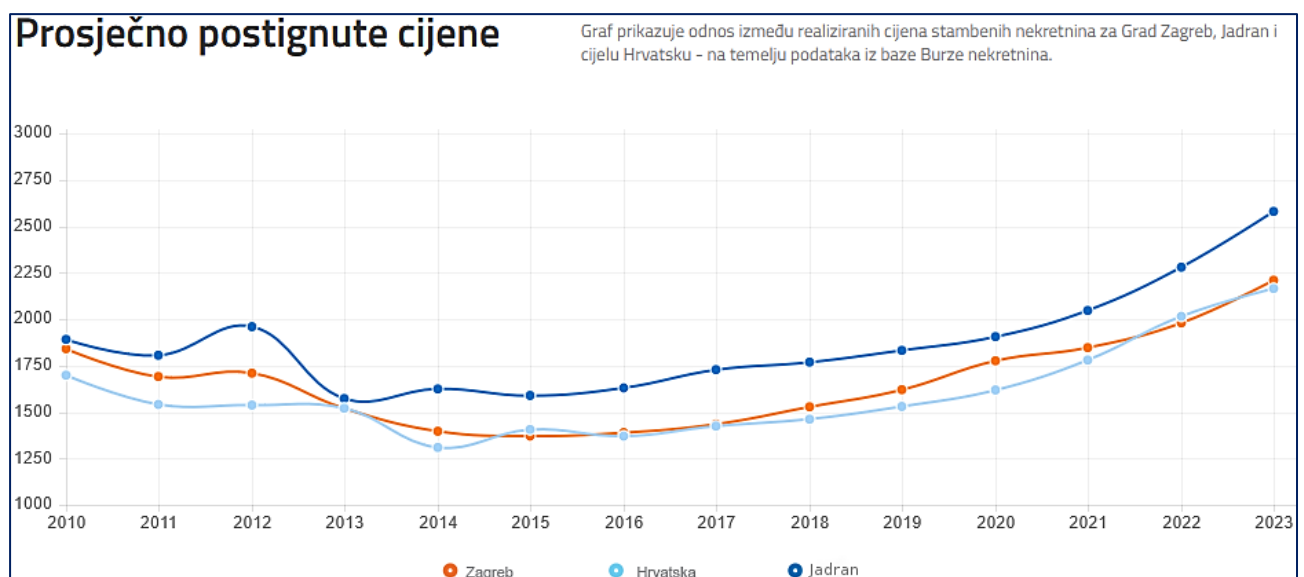
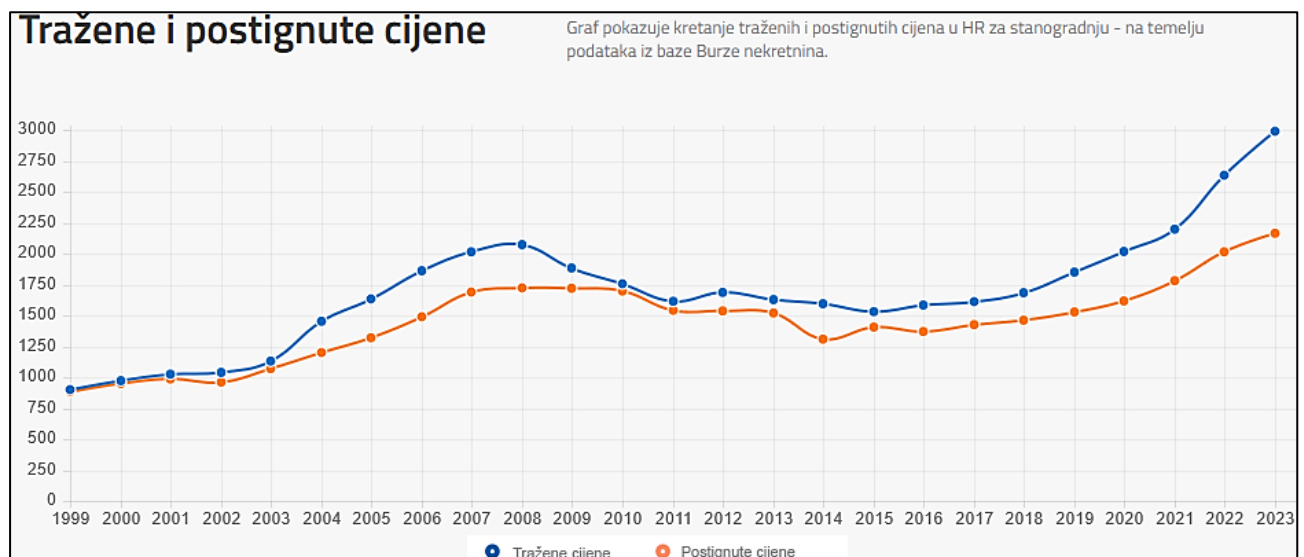


Pogled prema SZ. Zemljište uz glavnu cestu u punoj širini od 20-ak metara.

4. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE

Mogućnost gradnje (prema dokumentima prostornog uređenja) Namjena	Sukladno PPUG Velike Gorice Većim dijelom poljoprivredna, manjim građevinska
Kategorija zemljišta	Prva kategorija
Veličina zemljišta	2.410 m ²
Oblik zemljišta	Pravilan, pravokutan: 20/120m – izduženi oblik
Nagib zemljišta	Nema nagiba, ravno
Položajna obilježja: prometna povezanost udaljenost od centra grada blizina javnog prometa parking blizina gradskih okupljališta estetsko oblikovanje ambijenta uređenost urbane infrastrukture prosječno:	- vrlo dobro - dobro - dobro - dobro - dobro - dobro - dobro - dobro
Utjecaj buke	- nema izvora buke
Utjecaj zagađenja zraka	- nema zagađenja zraka
Vrijeme čekanja do početka stv.korištenja	- neodređeno
Posebna obilježja	- iznad zemljišta prolazi dalekovod 400 kV - poljoprivredna namjena: 1.517 m ² - građevinska namjena: 893 m ² - čeka se donošenje urbanističkog plana uređenja

5. PRIKAZ I ANALIZA TRŽIŠTA NEKRETNINA



BN Indeks=indeks Burze nekretnina. Cijene stambenih nekretnina u RH.
 (izvor: <https://www.burza-nekretnina.com>)

6. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnine na osnovi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koriste se sljedeće propisane metode: *poredbena metoda*, *prihodovna metoda* i *troškovna metoda*.

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

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina, unutar vremenskog razdoblja od 4 godine.

Prihodovna metoda u prvom je redu 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 u prvom je redu 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.

Shodno navedenom, za zemljište će se primijeniti *poredbena metoda*.

150 GODINA HRVATSKE STATISTIKE STATISTICS OF CROATIAN STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ^{d)}					
Godina		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Tromjesečje							
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95

Indeksni nizovi Državnog zavoda za statistiku, koji se u postupku poredbene metode koriste za diskontiranje vrijednosti ugovorenih u drugom vremenskom trenutku (izvor: <https://www.dzs.hr>)

7. OBRADA I IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

TABELA 7.1. IZVADAK IZ KUPOPRODAJNIH CIJENA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA, DOBIVEN S PORTALA E-NEKRETNINE, TE MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA IZ IZVATKA, S ODSUPANJIMA

R. b.	Lokacija (cjenovni blok Velika Gorica osobito vrijedno obradivo tlo 4)	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m ²)	Jed. cijena (EUR/m ²)	Indeks cijena DZS za datum ugovora	indeks cijena DZS zadnji (Q3/2024)	Cijena prema DZS danas EUR/m ²	Odstup od prosj. cijene %
1.	k.č. 471/5, k.o. Strmec Bujevski	12.12.2023.	5.000	958	5	167,17	189,95	6	-12
2.	k.č. 9/1, k.o. Lekmeno	03.01.2022.	9.308	1.913	5	132,32	189,95	7	4
3.	k.č. 297/4, k.o. Strmec Bujevski	09.07.2021.	2.005	432	5	122,62	189,95	7	7

Napomena: indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku primjenjuju se u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina

Iz tabele je vidljivo da se kupoprodajne jedinične cijene građevinskih zemljišta kreću u rasponu od 6 EUR/m² do 7 EUR/m². Značajnijih odstupanja nema – pa slijedi da je prosječna jedinična cijena građevinskog zemljišta: 7 EUR/m².

TABELA 7.2. IZVADAK IZ KUPOPRODAJNIH CIJENA POLJOPRIVREDNIH ZEMLJIŠTA, DOBIVEN S PORTALA E-NEKRETNINE, TE MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA IZ IZVATKA, S ODSUPANJIMA

R. b.	Lokacija (cjenovni blok Velika Gorica osobito vrijedno obradivo tlo 4)	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (EUR)	Površina u prometu (m ²)	Jed. cijena (EUR/m ²)	Indeks cijena DZS za datum ugovora	indeks cijena DZS zadnji (Q3/2024)	Cijena prema DZS danas EUR/m ²	Odstup od prosj. cijene %
1.	k.č. 408/1, k.o. Strmec Bujevski	08.02.2023.	4.000	2.787	1	154,22	189,95	2	-18
2.	k.č. 75/1, k.o. Ščitarjevo	14.03.2023.	5.000	3.291	2	154,22	189,95	2	-13
3.	k.č. 131/2, k.o. Ščitarjevo	05.07.2022.	4.000	1.942	2	139,65	189,95	3	30

Napomena: indeksi cijena Državnog zavoda za statistiku primjenjuju se u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina

Iz tabele je vidljivo da se kupoprodajne jedinične cijene poljoprivrednih zemljišta kreću u rasponu od 2 EUR/m² do 3 EUR/m². Značajnijih odstupanja nema – pa slijedi da je prosječna jedinična cijena poljoprivrednog zemljišta: 2 EUR/m².

Obzirom na sve navedeno, tržišna vrijednost zemljišta bi iznosila:

R. b.	Zemljište	Obračunska površina (m ²)	Jed.cijena (EUR/m ²)	Ukupna cijena (EUR)	Ukupna cijena (EUR)
1.	d.k.č. 471/1, k.o. Strmec Bujevski (građevinski)	893	7	6.251	6.250
2.	d.k.č. 471/1, k.o. Strmec Bujevski (poljoprivredni)	1.517	2	3.034	3.030
3.	Ukupno	2.410			9.280

Napomena: U skladu s Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina, iskazivanje procijenjenih vrijednosti većih od 1.000 EUR do 10.000 EUR, provodi se zaokruživanjem na cijele desetice.

8. ZAKLJUČAK

Ovom procjenom utvrđena je tržišna vrijednost nekretnine u skladu sa sljedećom tabelom:

R. br.	Zemljište	Površina (m ²)	Jed.cijena (EUR/m ²)	Trž.vrijednost (EUR)	Vlasnik
1.	Dio k.č.471/1, k.o. Strmec Bujevski, u građevinskoj zoni	893	7,00	6.250,00	MI PRODUKT d.o.o. U STEČAJU, Velika Gorica, Velika Kosnica, Dalmatinska ulica 15
2.	Dio k.č.471/1, k.o. Strmec Bujevski, u poljoprivrednoj zoni	1.517	2,00	3.030,00	
3.	Ukupno	2.410		9.280,00	

Zemljište se nalazi na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Zagreb, 02.02.2025.



sudski vještak:


Goran Rukavina, dia

9. PRILOZI

9.1) Gruntovni izvadak (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

9.2) Posjedovni list iz Katastra (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

9.3) Kopija katastarskog plana (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

9.4) Lokacijska informacija dobivena od Upravnog odjela za prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Velike Gorice, od 14.01.2025.