

Naručitelj: MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU
Zagreb, Dudovec 36
OIB: 84363280435

Predmet: KOMPLEKS POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA
Velika Gorica, Rakitovec

Identifikacija: k.o. Kuće
zk.ul.br. 1129, 2134, 2156
zk.č.br. 1197/1, 1198, 1197/2

Površina zemljišta: 6.863 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.



Tržišna vrijednost nekretnina:

39.170,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

Zagreb, 20.03.2024. g.



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

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

R J E Š E N J E

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),

r i j e š i o j e

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 nekretnina oznaka:

Identifikacija:	k.o.	Kuče
	zk.ul.br.	1129, 2134, 2156
	zk.č.br.	1197/1, 1198, 1197/2
nekretnine:		KOMPLEKS POLJOPRIVREDNOG
na lokaciji:		Velika Gorica, Rakitovec
Dan kakvoće:		18.03.2024.
Dan vrednovanja:		20.03.2024.
Datum očevida:		18.03.2024.

1.2. Popis primijenjenih 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.**

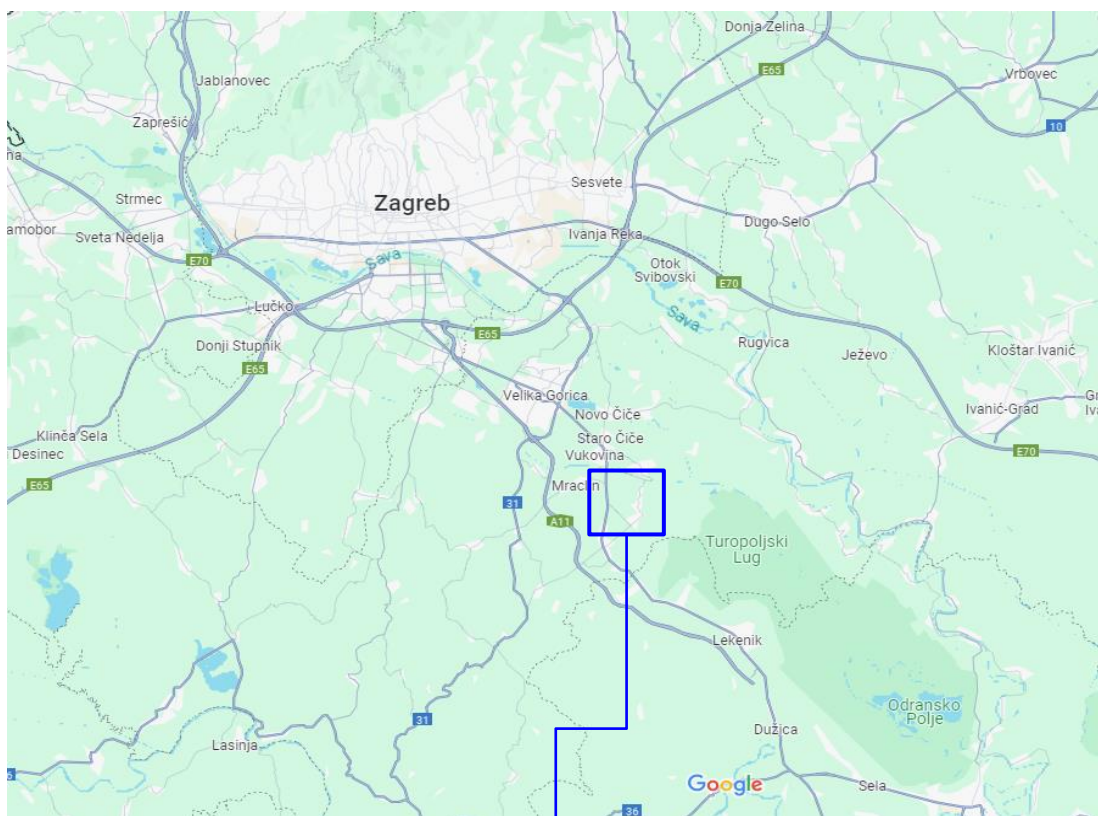
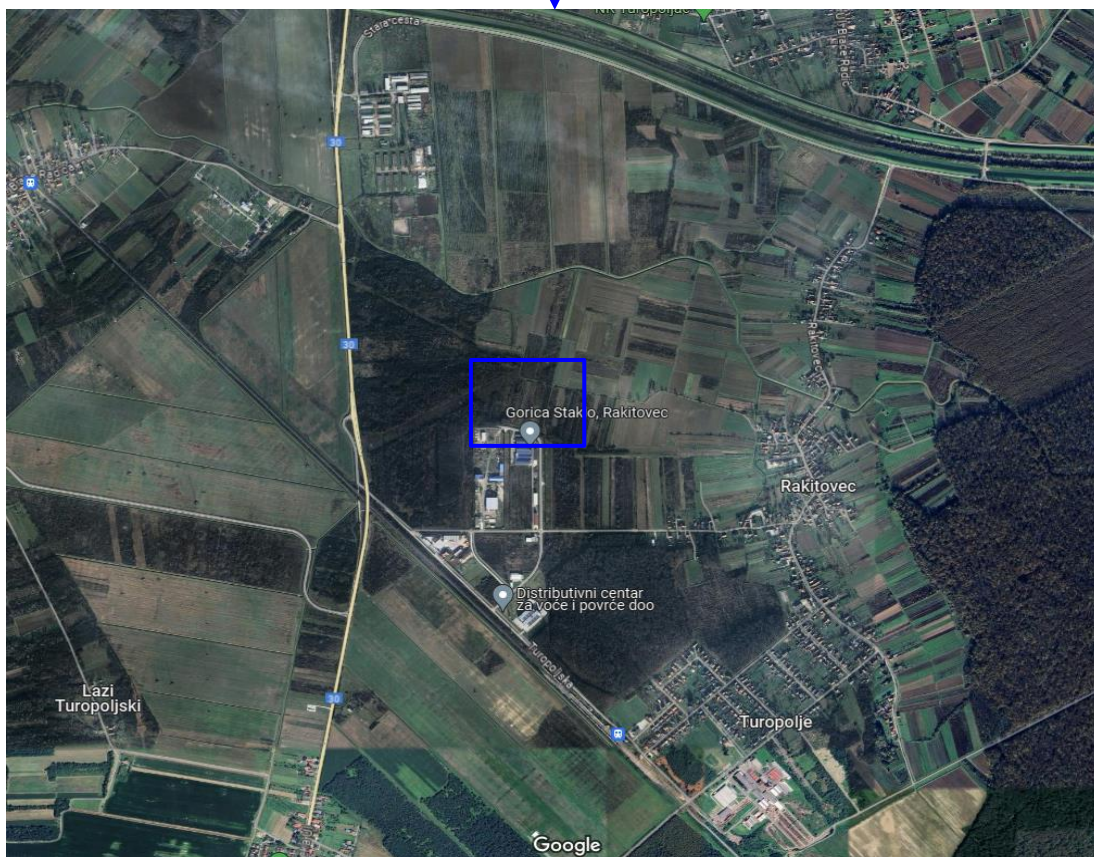
1.4. Izjava o nepristranosti

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



Izradio:

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

**ZEMLJOPISNJA KARTA****DETALJNA SITUACIJA**

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnina

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima zk. uložaka iskazano je:

k.o. **Kuće**

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina	
			(čhv)	(m2)
1129	1197/1	livada	630	2.266
2134	1198	livada	963	3.464
2156	1197/2	livada	315	1.133
Ukupno:				6.863

Naputak: 1 čhv ≈ 3,5967 m2

Vlasnik: **MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU**
Zagreb, Dudovec 36
OIB: 84363280435

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Kuće		
pl.br.	1723		
k.č.br.	1197/1	livada	2.266 m2
k.č.br.	1197/2	livada	1.133 m2
k.č.br.	1198	livada	3.464 m2

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta usklađeni, odnosno:

Zemljišno-knjižno stanje

k.o.	Kuće	P (m2)	
zk.č.br.	1197/1	2.266	odgovara
zk.č.br.	1198	3.464	odgovara
zk.č.br.	1197/2	1.133	odgovara

Katastarsko stanje

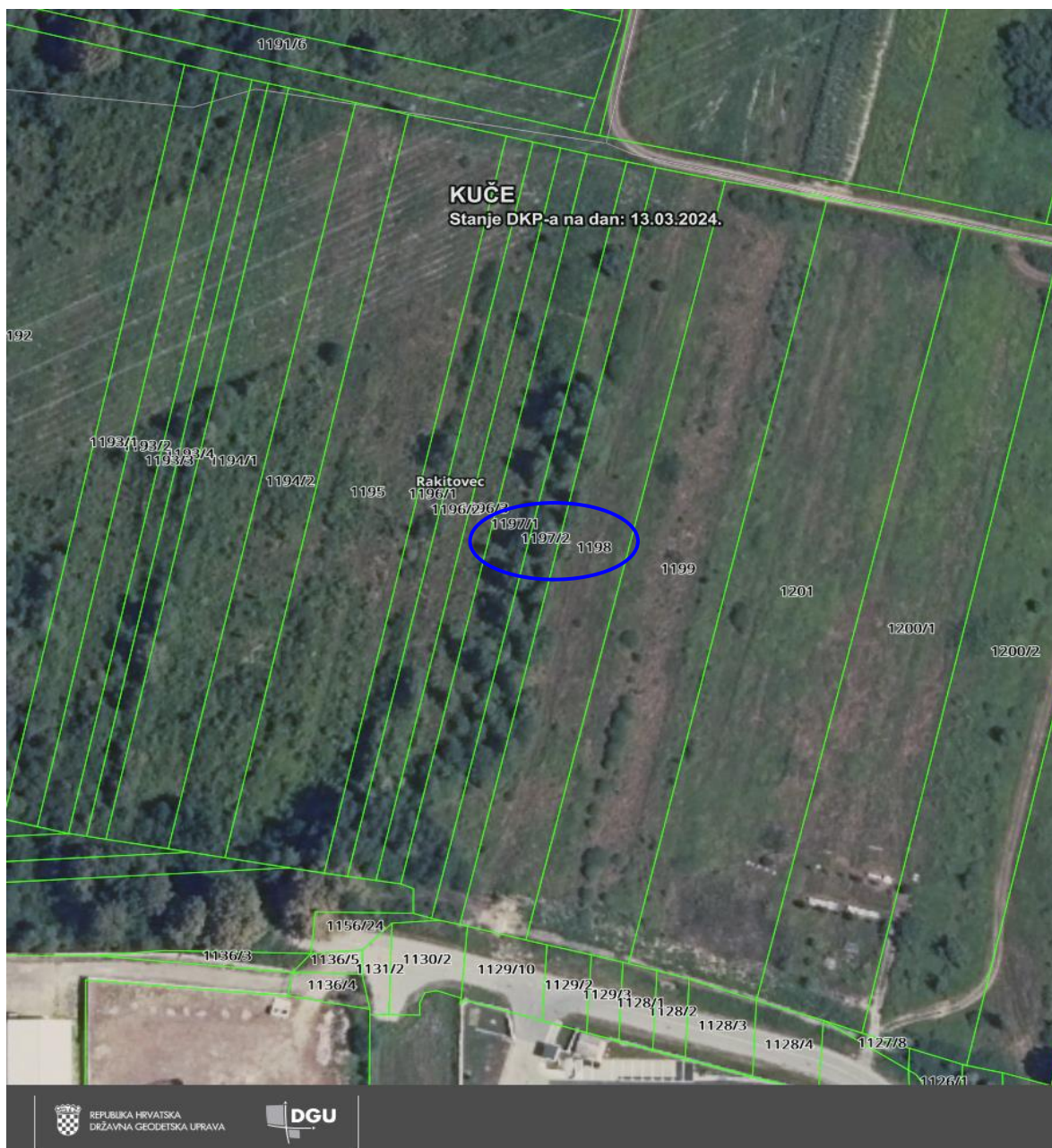
k.o.	Kuće	P (m2)
k.č.br.	1197/1	2.266
k.č.br.	1197/2	1.133
k.č.br.	1198	3.464

Ukupno:	6.863	6.863
----------------	--------------	--------------

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

P = 6.863 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 KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

 predmetne čestice zemljišta

2.2. Lokacija

Predmetne nekretnine nalaze se u naselju Rakitovec koje je u sastavu grada Velika Gorica. Na području predmetnih nekretnina izgrađene su pretežito industrijske i poslovne građevine. Teren na lokaciji je u ravan. Prometnice na predmetnoj lokaciji su komunalno uređene i opremljene. Duž istih je položena kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, elektroopskrba, kanalizacija i telefonija. Parkiranje vozila moguće je uz prilazne prometnice.

2.3. Komunalna infrastruktura

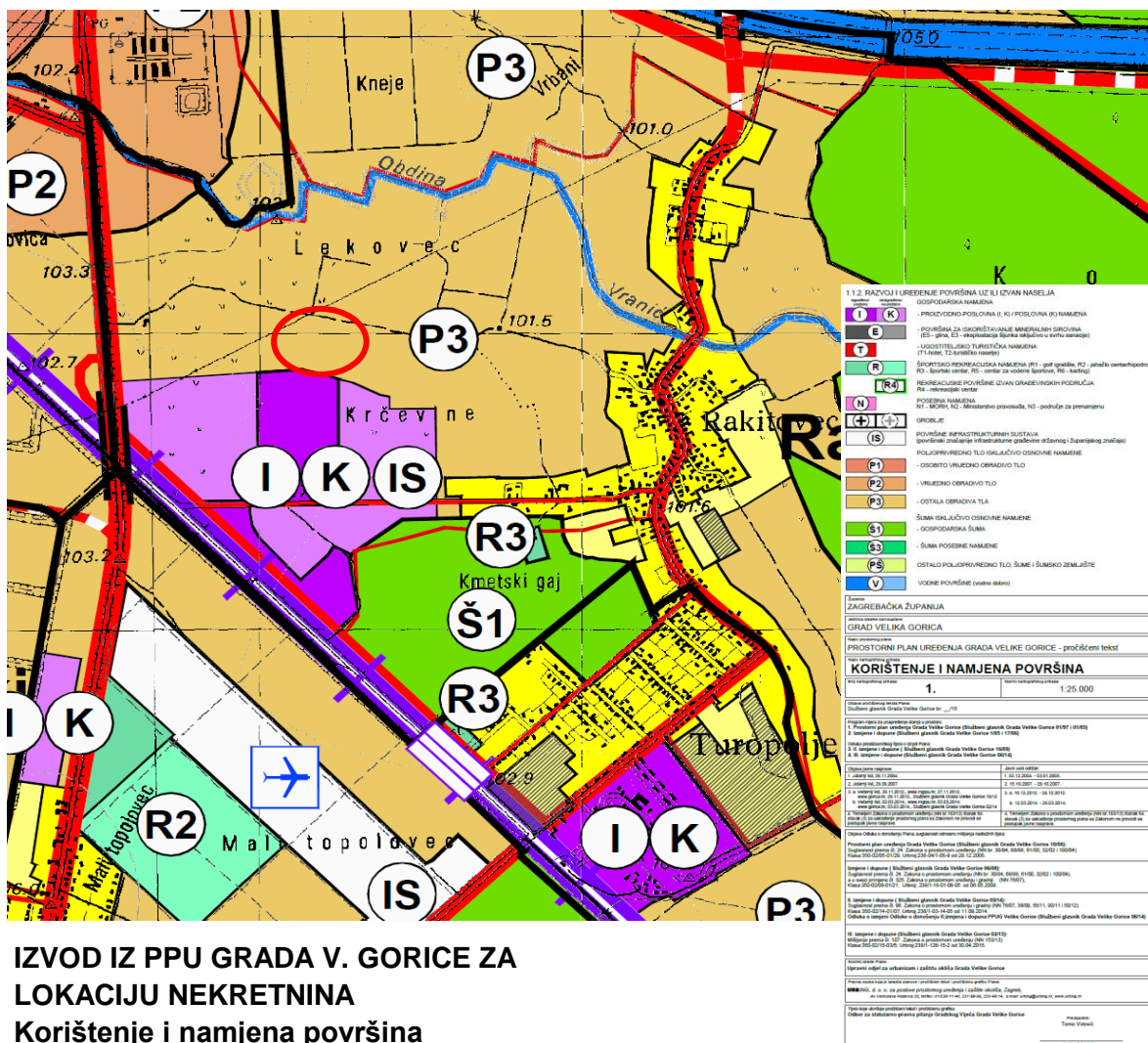
Prometnicom uz predmetni kompleks zemljišta položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, električna i telefonija.

2.4. Prostorno-planski uvjeti

Važeći prostorno-planski uvjeti:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći PPU Grada Velike Gorice dostupan na web stranici: <http://www.gorica.hr/prostorni-planovi/>.

Namjena: P3 - ostala obradiva tla



2.4.1. Kategorija zemljišta

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

Uvidom u kartografski prikaz PPU Grada Velike Gorice utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta u cijelosti nalaze izvan građevinskog područja kategorije zemljišta kako slijedi u tablici:

zk.č.br.		Površina (m ²)	Kategorija zemljišta
1197/1	P3 - ostala obradiva tla	2.266	4.2.a
1198	P3 - ostala obradiva tla	3.464	4.2.a
1197/2	P3 - ostala obradiva tla	1.133	4.2.a
Ukupno:		6.863	

2.5. Opis zemljišta

Lokacija:	naselje Rakitovec u sklopu grada Velike Gorice
Oblik parcela:	približno pravilan, izdužen pravokutni oblik
Nagib terena:	ravan
Pristupna prometnica:	asfaltirana i komunalno uređena
Komunalni priključci:	-
Udaljenost od naselja:	u blizini
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	u blizini, udaljenost ca 1.5 km

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. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

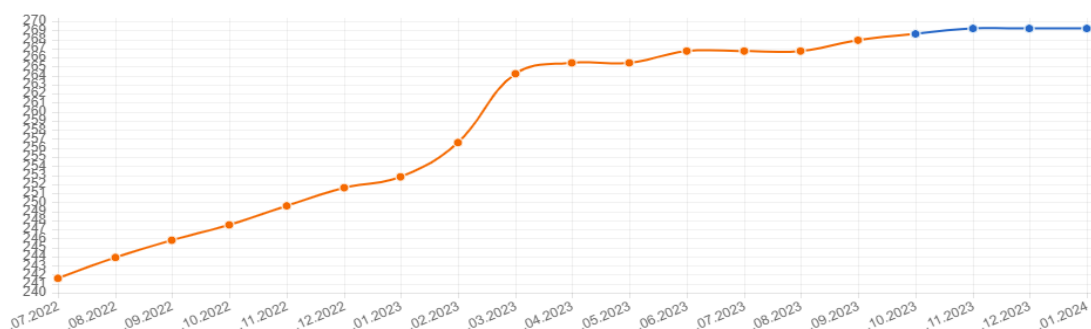
Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

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

Tržište nekretnina

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 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

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.

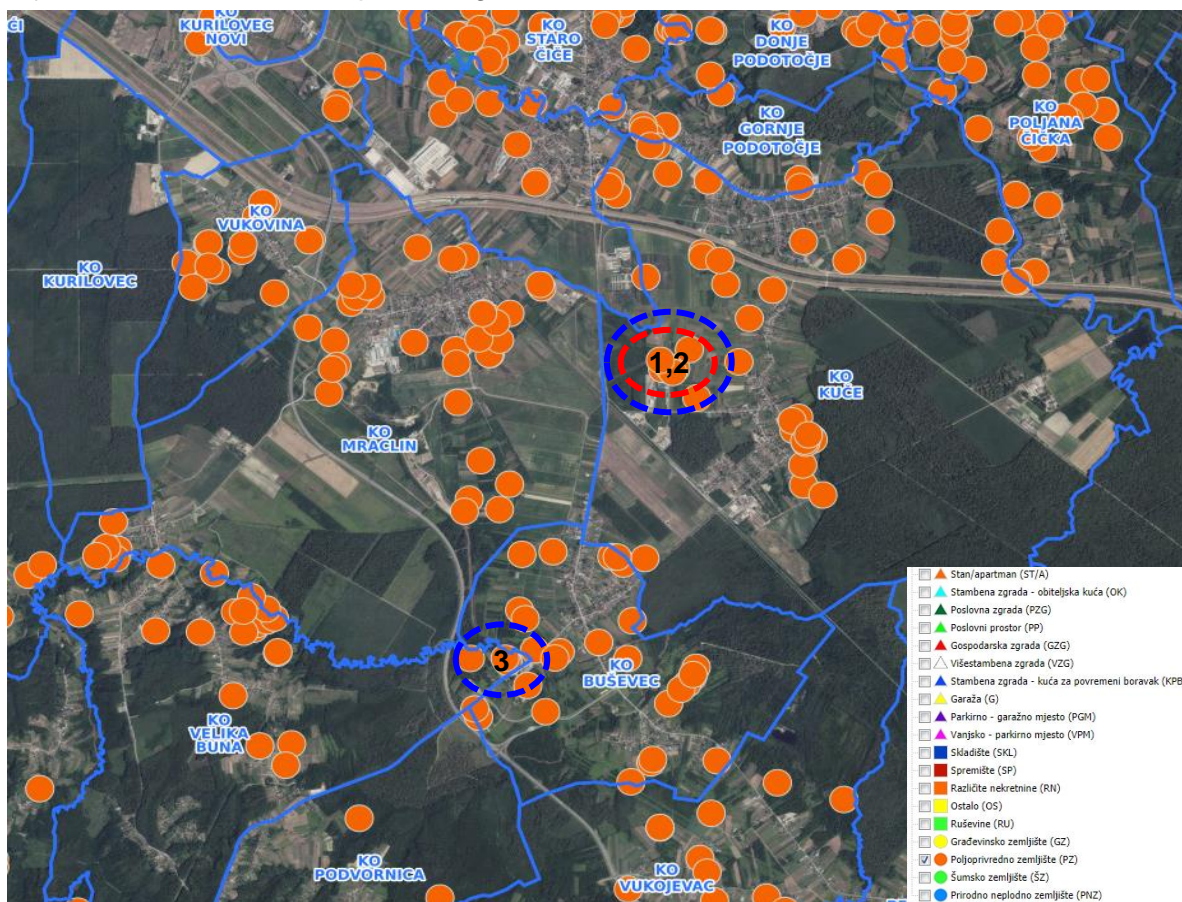
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>),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

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene

lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1612098
Datum pregleda		20.3.2024.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4685555
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		11.03.2022
Površina u prometu		3.003,00
Vrijednost nekretnine (KN)		113.456,86
Vrijednost nekretnine (EUR)		15.015,00
Datum ugovora		09.03.2022
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
<ul style="list-style-type: none"> Promet podliježe plaćanju PDV-a Stopa PDV-a (%) PDV uključen u prikazanoj cijeni Optiranje 		NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA	
Cjenovni blok	VELIKA GORJICA - OSTALA OBRADIVA TLA 3	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA	

TRANSAKCIJA br. 2



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1612112
Datum pregleda	20.3.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4685614
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	11.03.2022
Površina u prometu	4.388,00
Vrijednost nekretnine (KN)	165.783,79
Vrijednost nekretnine (EUR)	21.940,00
Datum ugovora	09.03.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine 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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - OSTALA OBRADIVA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

TRANSAKCIJA br. 3



Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2001339
Datum pregleda	15.3.2024.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5154616
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	04.12.2023
Površina u prometu	2.663,00
Vrijednost nekretnine (KN)	75.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.967,13
Datum ugovora	11.02.2022
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine 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
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - OSTALA OBRADIVA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina 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.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Kuće	1203/3	poljoprivredno zemljište	3.003
2.	Kuće	1203/1	poljoprivredno zemljište	4.388
3.	Velika Buna	534/3	poljoprivredno zemljište	2.663

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	09.03.2022.	15.015,00	5,00
2.	09.03.2022.	21.940,00	5,00
3.	11.02.2022.	9.967,13	3,74

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetog s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	DZS			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	09.03.2022.	5,00	132,32	162,69	1,230	6,15	9,2%
2.	09.03.2022.	5,00	132,32	162,69	1,230	6,15	9,2%
3.	11.02.2022.	3,74	132,32	162,69	1,230	4,60	-18,3%
Prosječna vrijednost:						5,63	

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) ⁽¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ⁽²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ⁽³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ⁽³⁾					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	116,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

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 preračunavanje 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.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE				-	1. 6,15	2. 6,15	3. 4,60
JEDINIČNA CIJENA c1				-	realizacija	realizacija	realizacija
VRSTA TRANSAKCIJE				-	1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00	0,95
				1,00	1,00	1,05	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: ČI. 9 i 10, Prilog 4)							
				4.2.a	4.2.a	4.2.a	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00	
Korekcijski koeficijent:				1,0000	1,0000	1,0500	
Usklađena jedinična cijena c2:				6,15	6,15	4,83	

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	1203/3	6,15	7,7%
2.	Kuće	1203/1	6,15	7,7%
3.	Velika Buna	534/3	4,83	-15,4%
Prosječna vrijednost:			5,71	

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

$$c = 5,71 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

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

$$c = 5,71 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Kuće

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
1129	1197/1	2.266	*	5,71	=	12.938,41 EUR
2134	1198	3.464	*	5,71	=	19.777,28 EUR
2156	1197/2	1.133	*	5,71	=	6.469,20 EUR
Ukupno:		6.863				39.184,90 EUR

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)	Tržišna vrijednost
1129	1197/1	2.266	12.900,00 EUR
2134	1198	3.464	19.800,00 EUR
2156	1197/2	1.133	6.470,00 EUR
Ukupno:		6.863	39.170,00 EUR

c = 5,71 EUR/m2 zemljišta

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **KOMPLEKS POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA**
na lokaciji: **Velika Gorica, Rakitovec**

k.o. **Kuće**
zk.ul.br. **1129, 2134, 2156**
zk.č.br. **1197/1, 1198, 1197/2**

5.2. Vlasnik

MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU
Zagreb, Dudovec 36
OIB: 84363280435

5.3. Površina zemljišta

P = 6.863 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u III/2024.g.

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m ²)	Tržišna vrijednost
1129	1197/1	2.266	12.900,00 EUR
2134	1198	3.464	19.800,00 EUR
2156	1197/2	1.133	6.470,00 EUR
Ukupno:		6.863	39.170,00 EUR

c = 5,71 EUR/m² zemljišta

Zagreb, 20.03.2024. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, 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: 14.03.2024. 14:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331635, KUČE

Broj ZK uložka: 1129

Broj zadnjeg dnevnika: Z-633/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1197/1	LIVADA KRČEVINA U LEKAVCU		630		
		UKUPNO:		630		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
4.	Vlasnički dio: 1/1	
	MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84363280435, DUDOVEC 36, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-4168/2019	1.077.910,44 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ OVR-178/19-2 07.06.2019, radi iznosa od 1.077.910,44 kuna zajedno sa zakonskom zateznom tekućom od 22. studenog 2011. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3% poena, uz istovremeni upis zabilježbe ovršivosti tražbine, za korist:		
	REPUBLIKA HRVATSKA -MINISTARSTVO FINACIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 14.03.2024. 14:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331635, KUČE

Broj ZK uložka: 2134

Broj zadnjeg dnevnika: Z-633/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1198	LIVADA KRČEVINA U LEKOVCU		963	3463	Pripis iz uložka 1526
		UKUPNO:		963	3463	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84363280435, DUDOVEC 36, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	3.1 Zaprmljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-4168/2019	1.077.910,44 KN	
	UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ OVR-178/19-2 07.06.2019, radi iznosa od 1.077.910,44 kuna zajedno sa zakonskom zateznom tekućom od 22. studenog 2011. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3% poena, uz istovremeni upis zabilježbe ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2024.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 14.03.2024. 14:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331635, KUČE

Broj ZK uloška: 2156

Broj zadnjeg dnevnika: Z-633/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1197/2	LIVADA KRČEVINA U LEKOVCU		315		Pripis iz uloška 517
		UKUPNO:		315		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84363280435, DUDOVEC 36, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 13.06.2019.g. pod brojem Z-4168/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE O OSIGURANJU POSLOVNI BROJ OVR-178/19-2 07.06.2019, radi iznosa od 1.077.910,44 kuna zajedno sa zakonskom zateznom tekućom od 22. studenog 2011. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3% poena, uz istovremeni upis zabilježbe ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA	1.077.910,44 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.03.2024.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.03.2024. 14:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KUČE (Mbr. 331635)

Posjedovni list: 1723

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MILA PROFIL D.O.O. U STEČAJU, DUDOVEC 36, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	84363280435

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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1197/1	KRČEVINA	2266	4		
			LIVADA	2266			
		1197/2	KRČDVINA	1133	4		
			LIVADA	1133			
		1198	KRČEVINA	3464	4		
			LIVADA	3464			
Ukupna površina katastarskih čestica				6863			

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



Predmetna poljoprivredna zemljišta

Velika Gorica, Rakitovec

