



LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb



PROCJEMBENI ELABORAT –
GRAĐEVINSKO I
POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

- zemljište k.č.br. 1275, 1276 k.o. Novoselec,
ZK uložak br. 1496, 1012

NARUČITELJ:

VEGGIE D.O.O. U STEČAJU,

OIB: 71138392708,

PEŠČENIČKA ULICA 23, RAZLJEV 10314 KRIŽ

Zagreb, 14.09.2025.

SADRŽAJ

UVOD.....	2
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE.....	3
LOKACIJA.....	5
DOKAZ VLASNIŠTVA	7
PROSTORNO-PLANSKI STATUS.....	10
METODE PROCJENE	12
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina	12
Obrazloženje za odabir metode.....	13
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom	14
ZAKLJUČAK	27
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM.....	28
FOTODOKUMENTACIJA	29
DOKUMENTACIJA	30

UVOD

Zahtjev:

Prema nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine:

- zemljište k.č.br. 1275, 1276 k.o. Novoselec, ZK uložak br. 1496, 1012

Naručitelj:

VEGGIE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71138392708, PEŠČENIČKA ULICA 23, RAZLJEV 10314 KRIŽ

Datum pregleda nekretnine:

14.09.2025.

Dan kakvoće:

14.09.2025.

Svrha procjene:

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.

Dan vrednovanja:

14.09.2025.

Procjenitelj:

Lana Čengija, dipl.ing. građ.

Ovjerila:

Iva Lecher, ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine: 63.148,00 EUR

ZAOKRUŽENO: 63.148,00 EUR.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 14.09.2025.



Iva Lecher, ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

Tržišna vrijednost nekretnine definira se kao procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg oglašavanja, pri čemu su obje strane postupile informirano, razborito i bez prisile.

Podaci u ovom procjembenom elaboratu temelje se na provedenom vizualnom pregledu nekretnine, informacijama dobivenim od naručitelja te dostupnoj dokumentaciji. Pregled nekretnine nije uključivao strukturalna ispitivanja niti istražne radove. Također, nisu izrađene analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, vode, nafte), niti ispitivanja instalacija osim onih dostupnih vizualnim pregledom.

Vjerodostojnost informacija od naručitelja i točnost dostavljene dokumentacije nisu predmet ovog elaborata, već se smatraju ispravnim. Provedeno istraživanje adekvatno je svrsi izrade elaborata, te u trenutku procjene nisu uočeni nedostaci koji bi zahtijevali dodatnu stručnu ekspertizu.

Predmet procjene je katastarska čestica, uključujući sve trajno povezano na njenoj površini, ispod ili iznad nje, što je namijenjeno da tamo ostane ili je trajno ugrađeno, dograđeno ili nadograđeno, a ima status postojeće građevine prema Zakonu o gradnji NN153/13, čl. 3, st. (14), zajedno sa stvarnim pravima poput prava građenja i prava služnosti.

Tehnička oprema i interijer (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet ove procjene, osim ako nije drugačije navedeno.

OPĆE PRETPOSTAVKE ELABORATA:

1. Predmet procjene nije onečišćen.
2. Ako u dostavljenoj dokumentaciji nije jasno navedeno postojanje stvarnih prava (npr. pravo prolaska, služnosti ili ograničenja), smatra se da ona ne postoje.
3. Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje troškove prodaje niti poreze u slučaju prijenosa vlasništva.
4. Poredbene nekretnine ne sadrže nedostatke (npr. zagađenje, poplavljenost) koji bi utjecali na njihovu uporabljivost.
5. Poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine prema Zakonu o gradnji NN153/13, čl. 3, st. (14).

POSEBNE PRETPOSTAVKE ELABORATA:

1. Pretpostavlja se da fotokopije dostavljene dokumentacije odgovaraju originalima.
2. Vjerodostojnost podataka dobivenih od naručitelja nije predmet procjene.
3. Elaborat ne uključuje imovinsko-pravnu provjeru dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda.
4. Procjena ne obuhvaća pravne postupke poput izvlaštenja.

5. Prilikom očevida, naručilatelj mora omogućiti ulazak u nekretninu. Ako to nije moguće, procjena se temelji na vanjskom pregledu i raspoloživim podacima, uz pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i redovnog održavanja. Tako dobivena vrijednost samo okvirno prikazuje tržišnu vrijednost te može utjecati na pouzdanost elaborata.

Iskazane vrijednosti vrijede isključivo u okviru navedenih općih i posebnih pretpostavki, a svako odstupanje od njih može značajno utjecati na procijenjenu tržišnu vrijednost nekretnine.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina se nalazi u naselju Novoselec:



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



Izvor: Google Maps <https://maps.app.goo.gl/Weid8p13tcjw7J9w7>

Geografska lokacija i okruženje

Nekretnina se nalazi u naselju **Novoselec** (općina Križ, Zagrebačka županija). Položena je uz rub poljoprivrednog i šumskog područja, u mirnom ruralnom okruženju s pretežito obrađenim poljima i manjim gospodarskim objektima. Parcela je pravokutnog oblika, graniči sa šumskim kompleksom na južnoj strani te ima pristup lokalnoj prometnici sa sjeverne strane. U neposrednoj blizini nalaze se naselja **Kompator, Grabričina i Rečica Kriška**, dok je veći centar **Križ** udaljen svega nekoliko kilometara.

Prometna povezanost

- **Cestovni pristup:** parcela ima direktan pristup lokalnoj asfaltiranoj cesti koja povezuje naselja u okolini.
- **Autocesta:** izvrsna prometna povezanost s autocestom **A3 (E70)** – ulaz/izlaz Križ udaljen je cca 7 km, što omogućuje brzu vezu prema Zagrebu, Sisku i Slavanskom Brodu.
- **Županijske/državne ceste:** kroz obližnje naselje Novoselec prolazi županijska mreža cesta koja osigurava povezanost s Dugim Selom, Ivanić-Gradom i Čazmom.
- **Željeznica:** u naselju Novoselec nalazi se željeznička postaja na pruzi Dugo Selo – Novska, što dodatno osigurava logističku dostupnost.

Komunalna infrastruktura

Područje je infrastrukturno razvijeno na osnovnoj razini – dostupna je elektrodistribucijska mreža i vodovod, dok se priključci za odvodnju, plin i telekomunikacije nalaze u bližem naselju. Stvarni kapaciteti i uvjeti priključenja ovise o nadležnim distributerima (HEP, VIO, plinski distributer, telekom).

Namjena i korištenje

Parcela je u pordučju primarno **poljoprivredne namjene** (oranica, livada), pogodna za ratarsku ili stočarsku proizvodnju, plasteničku proizvodnju ili voćnjake. Zbog pristupa cesti i blizine većih naselja, postoji potencijal za prenamjenu dijela zemljišta u gospodarsko ili stambeno-ruralno korištenje, uz potrebne planske i prostorne uvjete.

Okolišni čimbenici i ograničenja

- **Pozitivno:** mirno ruralno okruženje, plodno zemljište, dobra prometna povezanost (autocesta, željeznica).
- **Ograničenja/rizici:** rubno šumsko područje zahtijeva usklađenje sa šumarskim i okolišnim propisima; oblik i veličina parcele pogodni su za poljoprivredu, ali prenamjena ovisi o prostornim planovima Zagrebačke županije i Općine Križ.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Naručitelj je za potrebe procjene dostavio ZK izvadak:

Katastarska općina: 312401, NOVOSELEC

Broj ZK uložka: 1012

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4726/2025

Aktivne plombe: Z-6203/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1276	ORANICA MALE KRČEVINE			9336	
		UKUPNO:			9336	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	VEGGIE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71138392708, PEŠČENIČKA ULICA 23, RAZLJEV 10314 KRIŽ	

Katastarska općina: Novoselec (312401)

ZK uložak: 1012

Katastarska čestica: 1276

Površina: 9.336 m²

Oznaka zemljišta: Oranica male krčevine

Vlasništvo (B odjeljak)

Vlasnički dio: 1/1

Vlasnik: VEGGIE d.o.o. u stečaju

Katastarska općina: 312401, NOVOSELEC

Broj ZK uložka: 1496

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4726/2025
Aktivne plombe: Z-6203/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1275	ORANICA MALE KRČEVINE			12606	
		UKUPNO:			12606	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	VEGGIE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71138392708, PEŠČENIČKA ULICA 23, RAZLJEV 10314 KRŽ	

Katastarska općina: Novoselec (312401)

ZK uložak: 1496

Katastarska čestica: 1275

Površina: 12.066 m²

Oznaka zemljišta: Oranica male krčevine

Vlasništvo (B odjeljak)

Vlasnički dio: 1/1

Vlasnik: VEGGIE d.o.o. u stečaju

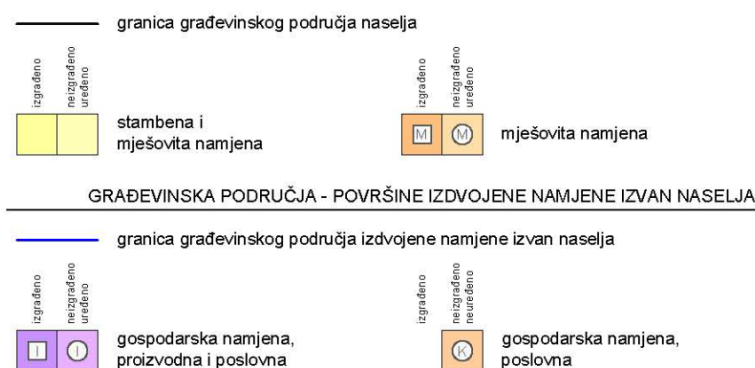
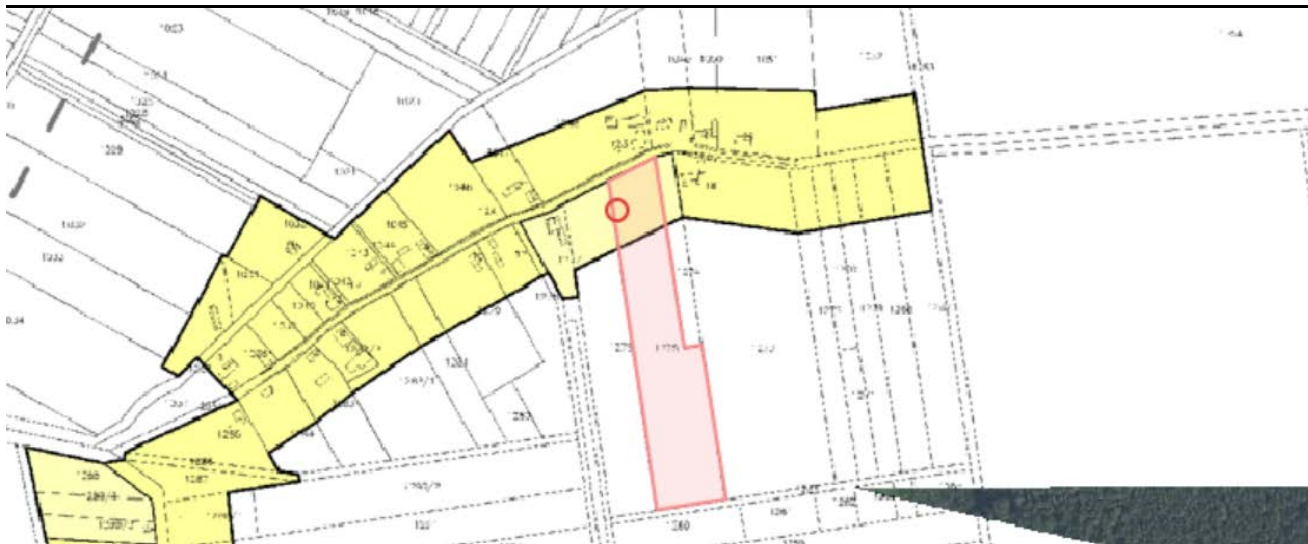
PROCJEMENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Pristupni put na JPP za obje procjenivane čestice je direktan.

PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Prikazana je grafika nadležnog prostornog plana, procjenjivana nekretnina je smještena u obuhvatu plana - Prostorni plan uređenja Općine Križ (Glasnik Zagrebačke županije broj 4/04, 19/06, 35/07, 32/12, 15/13, 26/16, 35/16-pročišćeni tekst, 23/19, 36/19-pročišćeni tekst, 29/20, 35/20-pročišćeni tekst, 12/21 i 19/21-pročišćeni tekst); revizija plana: VIII. izmjene i dopune plana.



Predmetna nekretnina nalazi se u naselju **Novoselec**, općina Križ, Zagrebačka županija, površine 21.942 m². Oblik parcele je relativno pravilan, oblikovanje građevinske čestice i manipulativnih površina je optimalno.

Prema važećem **Prostornom planu općine Križ**, čestica se nalazi **djelomično unutar građevinskog područja naselja**, dok se preostali dio nalazi u **poljoprivrednom području izvan građevinskog područja**.

- **Građevinsko područje naselja:** 4.125 m²
 - Dio zemljišta uz sjeverni rub parcele obuhvaćen je granicom građevinskog područja.
 - Unutar tog obuhvata moguće je planirati izgradnju stambenih i pratećih gospodarskih objekata sukladno prostorno-planskim uvjetima (obiteljske kuće, pomoćne građevine, manji gospodarski sadržaji).
- **Poljoprivredno područje:** 17.817 m²
 - Ostatak zemljišta proteže se prema jugoistoku, izvan građevinskog područja.

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

- Namijenjen je poljoprivrednoj proizvodnji (oranice, trajni nasadi, voćnjaci, vinogradi, plastenička ili stočarska proizvodnja).
- Može služiti kao dopuna građevinskom dijelu parcele (okućnica, gospodarsko-poljoprivredna zona uz stambeni objekt).

Okruženje i pristup

- Zemljište graniči sa izgrađenim dijelom naselja i ima pristup lokalnoj prometnici.
- Okruženje čine obiteljske kuće, pomoćni objekti, poljoprivredne površine i rubni šumski kompleksi.

METODE PROCJENE

Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

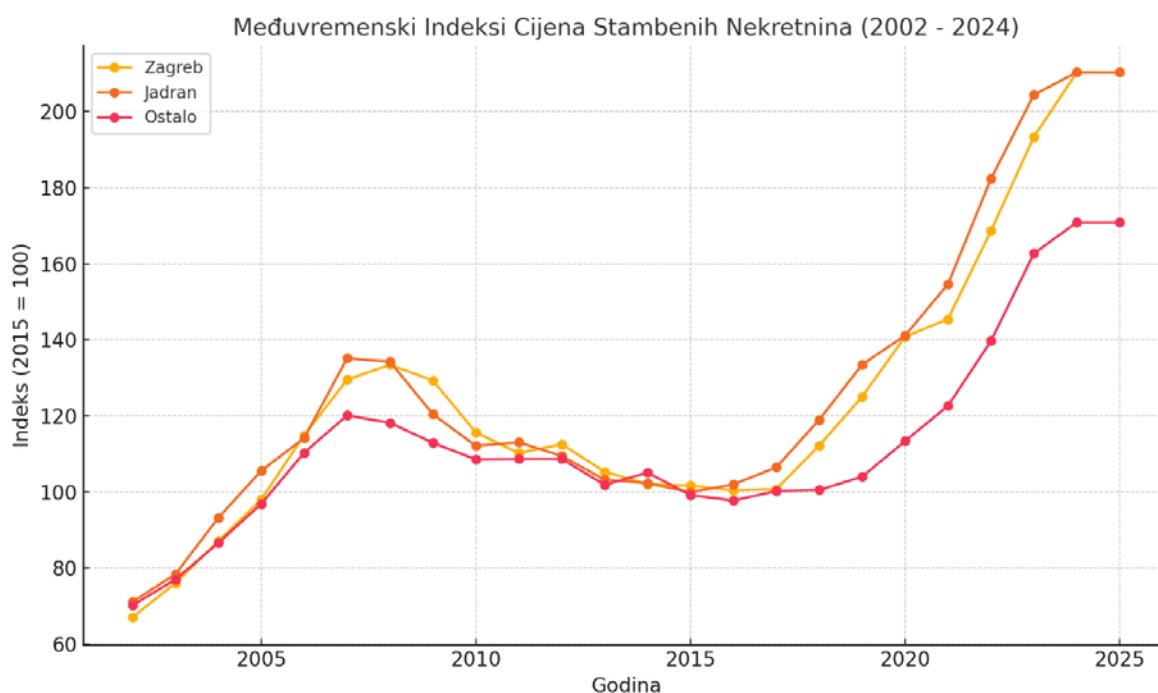
Tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj bilježi kontinuirani rast od 2016. godine, s izraženijim rastom u urbanim sredinama koje su fleksibilnije reagirale na promjene tržišnih okolnosti. Inflacija, povijesno niske kamatne stope te državne subvencije pridonijeli su povećanju potražnje i posljedičnom rastu cijena stambenih nekretnina, kako u Hrvatskoj, tako i u većem dijelu Europe. Stambene nekretnine ostaju među najpoželjnijim investicijama zbog stabilnosti koju nude investitorima.

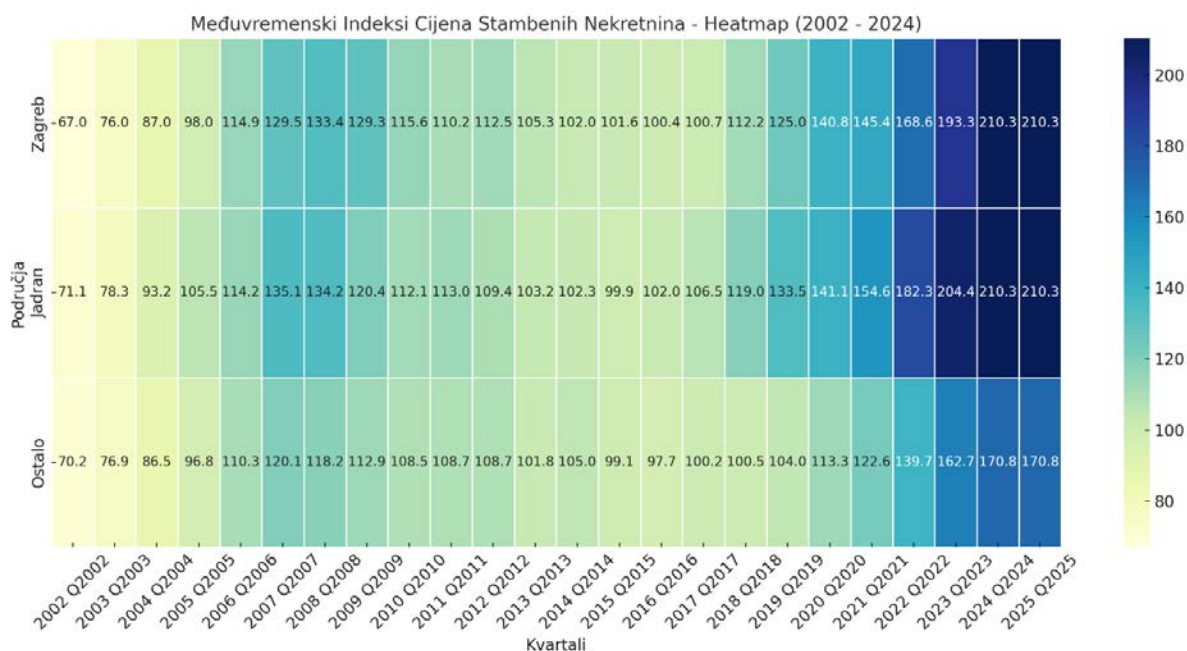
Tijekom 2022. godine zabilježen je nagli porast traženih cijena stambenih nekretnina, koji je potaknut manjkom ponude, novim krugom državnih subvencija te povijesno niskim kamatnim stopama. U kombinaciji s inflacijom izazvanom pandemijom COVID-19 i poremećajima u globalnim lancima opskrbe, cijene energenata i građevinskog materijala dodatno su rasle. Zbog povećanih troškova gradnje, novogradnja, osobito na atraktivnim lokacijama, postala je teško dostupna velikom dijelu stanovništva.

Ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura početkom 2023. godine također je značajno utjecao na tržište. Uvođenje eura smanjilo je valutne rizike, ali je ujedno povećalo atraktivnost tržišta za strane investitore. U narednom periodu očekuje se da će tržište novogradnje ciljati na kupce s visokom platežnom moći, što bi moglo dovesti do zasićenja tog segmenta. S druge strane, postoji nedostatak ponude za nekretnine namijenjene kupcima niže i srednje platežne moći, što otvara prostor za potencijalne investicije u pristupačnije nekretnine.

Tijekom 2024. godine tržište starije gradnje pokazuje znakove stagnacije, s mogućim korekcijama cijena prema dolje, posebno u manje atraktivnim i ruralnim područjima. Očekuje se da će se starija gradnja, koja ne nudi energetske učinkovitost i moderan dizajn, teže natjecati s novim projektima.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina





Nova saznanja i trendovi

1. Energetska učinkovitost kao ključni faktor

U 2024. godini raste interes za nekretnine s većom energetska učinkovitošću, posebno u kontekstu sve viših cijena energenata. Nekretnine koje ne zadovoljavaju moderne standarde (npr. Energetski certifikat B i više) suočavaju se s dodatnim pritiskom na snižavanje cijena.

2. Povećana potražnja za ruralnim i suburbanim nekretninama

Nakon pandemije, raste potražnja za nekretninama izvan gradskih središta, posebice za obiteljske kuće s okućnicom. Ovaj trend se nastavlja, osobito kod kupaca srednje platežne moći koji traže povoljnije i prostranije stambene opcije.

3. Oporavak komercijalnih nekretnina

Tržište komercijalnih nekretnina, posebno u segmentu maloprodaje i logistike, pokazuje znakove oporavka nakon pandemije. Porast e-trgovine potiče potražnju za skladišnim i logističkim prostorima, dok se u maloprodaji vide promjene u strukturi najma.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, 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.

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

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

Odabir metode procjene vrijednosti nekretnina prema vrsti nekretnine:

Članak 24. ZOPVN-a

(1) Poredbena metoda u prvom je 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – građevinski dio zemljišta

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

PROCJEMENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1567832
Datum pregleda	10.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4636823
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	30.12.2021
Površina u prometu	2.188,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	7.985,86
Datum ugovora	20.12.2021
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	NOVOSELEC - MJEŠOVITO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Prva zabilježena transakcija odnosi se na kupoprodaju zemljišta od 2.188 m², a ugovor je sklopljen 20. prosinca 2021., pri čemu je postignuta cijena od 7.985,86 eura.

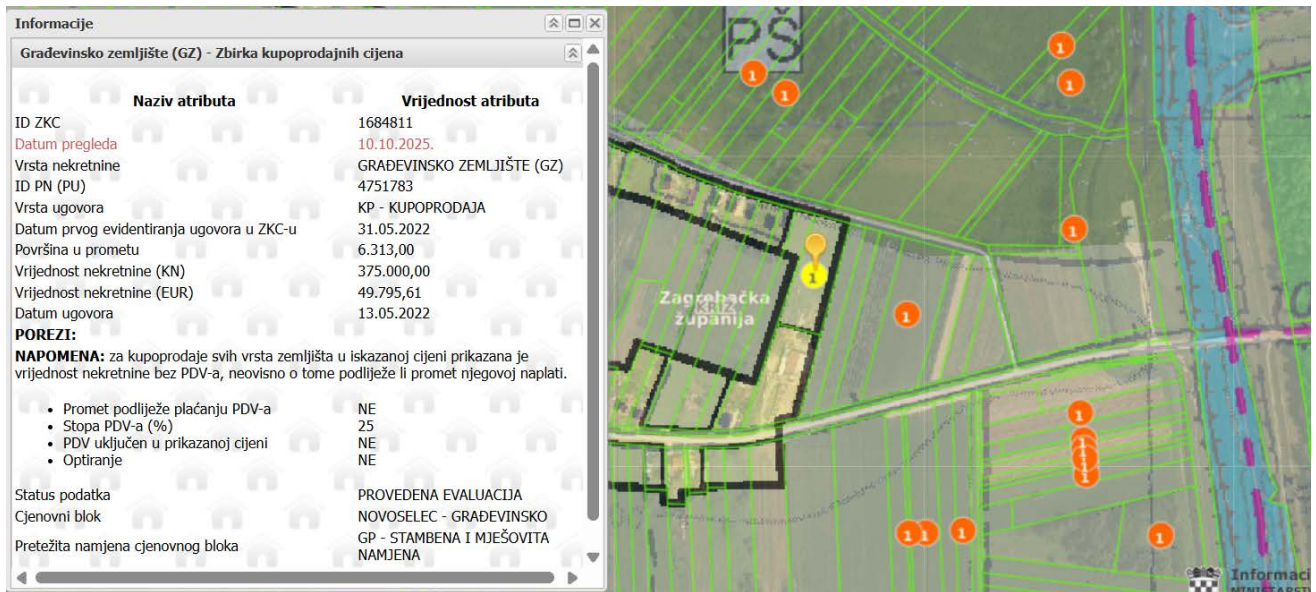
Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2232583
Datum pregleda	10.10.2025.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5450430
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	17.12.2024
Površina u prometu	1.080,00
Vrijednost nekretnine (KN)	60.276,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	8.000,00
Datum ugovora	09.12.2024
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	NOVOSELEC - OSTALO OBRADIVO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3S - OSTALA OBRADIVA TLA

Druga transakcija evidentirana je 9. prosinca 2024., kada je prodano zemljište površine 1.080 m² po cijeni od 8.000 eura.

**PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**



Treća kupoprodaja dogodila se nešto ranije, 13. svibnja 2022., te se odnosila na parcelu od 6.313 m², za koju je postignuta ukupna vrijednost od 49.795,61 eura.

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Izvedeno je međuvremensko izjednačenje poredbenih transakcija pomoću baznog indeksa (1. tromjesečje 2025. g. Državnog zavoda za statistiku):

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	160,65	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
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

Izvor: DZZS

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
14.9.2025	NOVOSELEC	Ivanić Grad	1275, 1276	4.125,00	građevinsko	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	20.12.2021	NOVOSELEC	Ivanić Grad	3,65	2.188,00	građevinsko	1,0	1.
2	9.12.2024	NOVOSELEC	Ivanić Grad	7,41	1.080,00	građevinsko	1,0	1.
3	13.5.2024	NOVOSELEC	Ivanić Grad	7,89	6.313,00	građevinsko	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	3,65	Ostalo	20.12.2021	154,22	202,52	1,313	4,79
2	7,41		9.12.2024	167,17		1,211	8,97
3	7,89		13.5.2024	165,78		1,222	9,64

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	4,79	1.	100%	1.	100%	1,000	4,79
2	8,97			1.	100%	1,000	8,97
3	9,64			1.	100%	1,000	9,64

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	4,79	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10 - bolje	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,21
2	8,97	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00
3	9,64	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,21	građevinsko	Ne	1,0	1,00	1,00	1,21	5,80
2	1,00				1,00	1,00	1,00	8,97
3	1,00				1,00	1,00	1,00	9,64

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	2)		2)	
1	5,80	-29%	2,34	Zadovoljava				
2	8,97	10%	0,84	Zadovoljava				
3	9,64	18%	1,50	Zadovoljava				
	8,14	prosjeak	2,90	pravilo 2-sigma				

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
8,14	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8,14
	1,00						

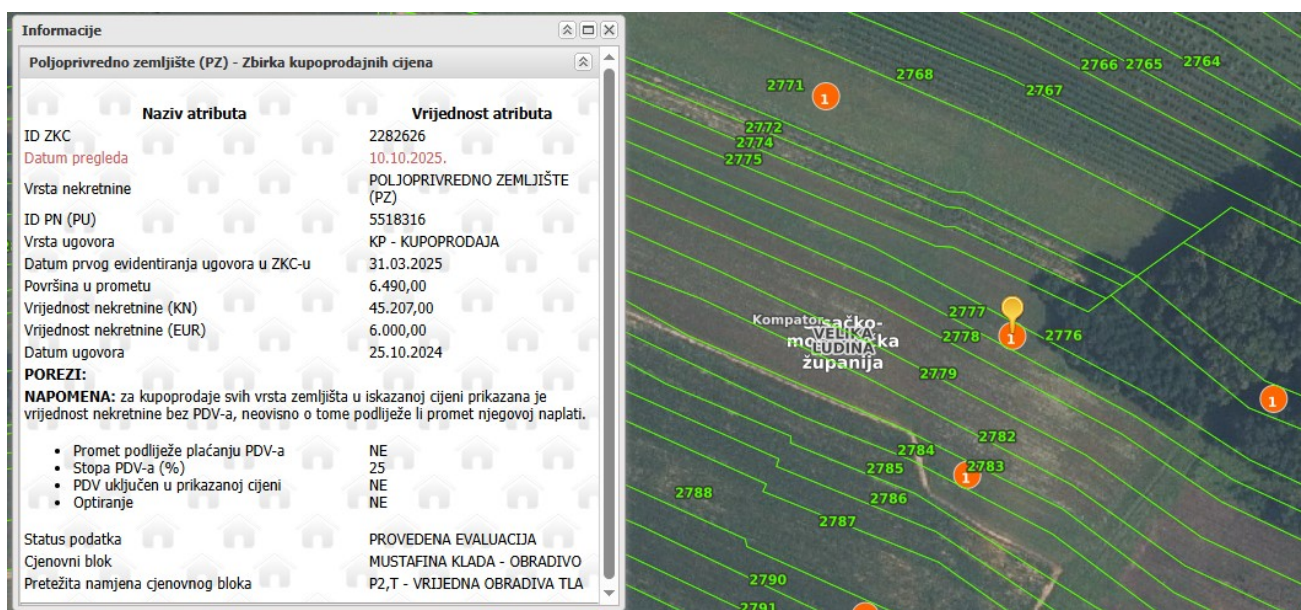
Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
1275, 1276 – građevinski dio	8,14	4.125,00	33.578
Zaokruženo			33.600

Ukupna kalkulacija obuhvaća sve troškove, korekcije i prilagodbe na temelju karakteristika zemljišta i okruženja, te se navedena vrijednost može smatrati završnom tržišnom procjenom.

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom – poljoprivredni dio zemljišta

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu <https://nekretnine.mgipu.hr>:

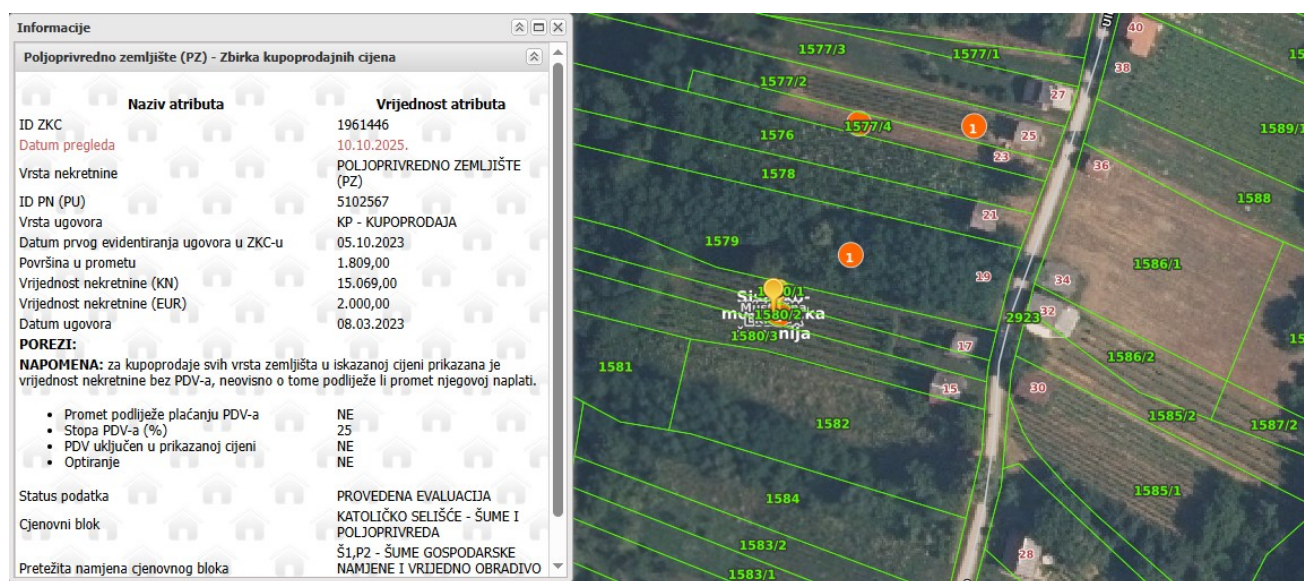


Prva prodaja zabilježena je 25. listopada 2024., kada je prodano zemljište površine 6.490 m² po cijeni od 6.000 eura.

PROCJEMENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE



Druge transakcija dogodila se 16. travnja 2024., a odnosila se na parcelu veličine 6.959 m², koja je prodana za 6.900 eura.



Treća kupoprodaja evidentirana je 8. rujna 2023., pri čemu je zemljište od 1.809 m² promijenilo vlasnika za ukupno 2.000 eura.

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Izvedeno je međuvremensko izjednačenje poredbenih transakcija pomoću baznog indeksa (1. tromjesečje 2025. g. Državnog zavoda za statistiku):

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Ukupno	Novi stambeni	Postojeći stambeni	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
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	160,65	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
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52

Izvor: DZZS

PROCJEMENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
14.9.2025	NOVOSELEC	Ivanić Grad	1275, 1276	17.817,00	ostalo	1,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m²)	Površina (m²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	25.10.2024	NOVOSELEC	Ivanić Grad	0,92	6.490,00	ostalo	1,0	1.
2	16.4.2024	NOVOSELEC	Ivanić Grad	0,99	6.959,00	ostalo	1,0	1.
3	8.3.2023	NOVOSELEC	Ivanić Grad	1,11	1.809,00	ostalo	1,0	1.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	0,92	Ostalo	25.10.2024	154,22	202,52	1,313	1,21
2	0,99		16.4.2024	167,17		1,211	1,20
3	1,11		8.3.2023	165,78		1,222	1,35

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	1,21	1.	100%	1.	100%	1,000	1,21
2	1,20			1.	100%	1,000	1,20
3	1,35			1.	100%	1,000	1,35

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	1,21	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10
2	1,20	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10
3	1,35	1,10 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,10

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,10	ostalo	Ne	1,0	1,00	1,00	1,10	1,34
2	1,10				1,00	1,00	1,10	1,32
3	1,10				1,00	1,00	1,10	1,49

STATISTIČKA OBRADA							
--------------------	--	--	--	--	--	--	--

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja	2)	2)	2)
1	1,34	-3%	0,05	Zadovoljava			
2	1,32	-4%	0,06	Zadovoljava			
3	1,49	8%	0,10	Zadovoljava			
	1,38	prosjeak	0,13	pravilo 2-sigma			

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
1,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,38
	1,00						

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)
1275, 1276 – poljoprivredni dio	1,38	17.817,00	24.587
Zaokruženo			24.600

Ukupna kalkulacija obuhvaća sve troškove, korekcije i prilagodbe na temelju karakteristika zemljišta i okruženja, te se navedena vrijednost može smatrati završnom tržišnom procjenom.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

Područje procjene vrijednosti nekretnina

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama
(„Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade
(„Narodne novine“, broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe

Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja
(„Narodne novine“ broj 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 28/19)

Uredba o Tarifi upravnih pristojbi
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
(„Narodne novine“ broj 93/17)

LIP PROCJENE D.O.O., Lana Čengija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
procjene@lip-projekt.com, 099/8874-699, Kraljevićeva 30, 10000 Zagreb

Zakonodavstvo EU

Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010
Tekst značajan za EGP

(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

Ostali dokumenti i informacije

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019. javno je dostupan putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja MPGI, Plan približnih vrijednosti

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2020.

Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019.

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

HRN ISO 9836:2011 (Informacija o normi – HZN)

Tablice aktuarske matematike
(„Narodne novine“ broj 17/13)

05.06.2019. - Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika

24.04.2019. - Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uputa

19.11.2018. - Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembanih elaborata

13.09.2018. - Stanovi u vlasništvu županije odnosno velikog grada, uputa

20.07.2018. - Smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta

02.07.2020. – Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

06.11.2015. - Informacije županijama i velikim gradovima o najčešćim pogreškama prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvatanje procjembanih elaborata

14.09.2015. - Uputa županijama i velikim gradovima o primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
Geoportal ISPU-a

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost nekretnine:

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
Poljoprivredno zemljište	1,38	17.817,00	24.587
Građevinsko zemljište	8,14	4.125,00	33.578
Ukupno			63.148
Zaokruženo			63.000

Procijenjena tržišna vrijednost ne uzima u obzir troškove potencijalnog kupca, nisu uračunati troškovi prodaje, koji mogu biti znatni, niti porezne obveze na promet nekretninama (uključujući i PDV) koje mogu nastati prilikom prodaje. Ne uzimaju se u obzir nikakve naknade za troškove prijenosa pri prodaji nekretnina (bilo da ih plaća prodavač ili kupac), jer oni često ovise o strukturi kupoprodaje, niti se uzimaju bilo kakve kamate koje bi kupac ili prodavatelj bio dužan platiti.

Zagreb, 14.09.2025.

Izradila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Procjenitelj

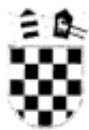
Ovjerila:

Iva Lecher, ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina



RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/825
URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 15. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ive Lecher, stručnog specijalista inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Slavka Batušića 41, OIB: 12186589777, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Iva Lecher, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Slavka Batušića 41, OIB: 12186589777, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina, s danom 26. studenog 2024.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Iva Lecher, stručni specijalist inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, ovjerenu presliku diplome Tehničkog veleučilišta u Zagrebu kojom je stekla stručni naziv stručnog specijalista inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032401825|5

FOTODOKUMENTACIJA



DOKUMENTACIJA
NESLUŽBENA KOPIJA



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 08.09.2025. 11:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 312401, NOVOSELEC

Broj ZK uložka: 1012

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4728/2025
Aktivne plombe: Z-6203/2025

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1276	ORANICA MALE KRČEVINE			9336	
		UKUPNO:			9336	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1 VEGGIE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71138392708, PEŠČENIČKA ULICA 23, RAZLJEV 10314 KRIŽ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.01.2025.g. pod brojem Z-608/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA, ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 15.01.2025, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VELIKOJ GORICI POSLOVNI BROJ: OVR-64/2025-4 23.01.2025, uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 58.585,31 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 01.12.2024.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope, koju je Europska središnja banka primjenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, kao i troškova ovog postupka za korist: MOJ GRUNTEK D.O.O., OIB: 13687660914, VOČARSKA 9, ČAZMA 43240	58.585,31 EUR	
2.2	Zaprimljeno 23.01.2025.g. pod brojem Z-608/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAZBINE		na 2.1
4.			

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 312401, NOVOSELEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1012

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-4726/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ ST-318/2024-11 26.05.2025, zabilježba mjere osiguranja radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL IVANIĆ GRAD
Stanje na dan: 08.09.2025. 11:27

Katastarska općina: 312401, NOVOSELEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4728/2025
Aktivne plombe: Z-6203/2025

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1496

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1275	ORANICA MALE KRČEVINE			12606	
		UKUPNO:			12606	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6.	Vlasnički dio: 1/1	
	VEGGIE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 71138392708, PEŠČENIČKA ULICA 23, RAZLJEV 10314 KRIŽ	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.			
2.1	Zaprimljeno 23.01.2025.g. pod brojem Z-608/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG RADI OSIGURANJA, ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 15.01.2025, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U VELIKOJ GORICI POSLOVNI BROJ: OVR-64/2025-4 23.01.2025, uknjižuje se založno pravo, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 58.585,31 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 01.12.2024.g. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope, koju je Europska središnja banka primjenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, kao i troškova ovog postupka za korist: MOJ GRUNTEK D.O.O., OIB: 13687660914, VOĆARSKA 9, ČAZMA 43240	58.585,31 EUR	
2.2	Zaprimljeno 23.01.2025.g. pod brojem Z-608/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1
4.			

PROCJEMBENI ELABORAT BR. 2025 – 53
GRAĐEVINSKO I POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE

Katastarska općina: 312401, NOVOSELEC
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 1496

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 26.05.2025.g. pod brojem Z-4726/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ ST-318/2024-11 26.05.2025, zabilježba mjere osiguranja radi utvrđivanja pretpostavki za otvaranje stečajnog postupka		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.09.2025.