NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 03.03.2026. 14:14

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Broj ZK uloška: 5907

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-7927/2025
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	3202	22	HORVATINŠĆINA	5668	
			ORANICA	5668	
		UKUPNO:		5668	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
ARIS 2000 D.O.O. U STEČAJU, OIB: 06571045637, FRATERŠČICA 60, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-1613/11 Na temelju prijedloga radi upisivanja plombe zabilježbe ovrhe i preslike prijedloga za ovrhu zaprimljenog pri Općinskom sudu u Zlataru pod posl.br. Ovr-986/11 upisuje se plomba br. Z-1613/11 radi pridržaja prvenstvenog reda buduće zabilježbe ovrhe pod posl.br. Ovr-986/11.	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 05.10.2022.g. pod brojem Z-11899/2022 ZABILJEŽBA, SPOR, Na temelju tužbe zaprimljene kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl.br. P-1773/2022 te temeljem čl. 86. i 87. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 63/2019) zabilježuje se spor u predmetu tužitelja Aris 2000 d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Fraterščica 60, OIB: 06571045637 i Šimić Hrvoja, Šenoina 3, 10000 Zagreb, OIB: 45735250142 protiv tuženika Nava banke d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27, OIB: 07492912398 na nekretninama u A i to radi utvrđenja ništetnosti te izdavanje isprave kojom se dopušta uknjižba brisanja založnog prava provedenog Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl.br. Z-122/2010 od 21. siječnja 2010.	
2.1	Zaprimljeno 29.08.2024.g. pod brojem Z-10389/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK, TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, POSL. BR. ST-264/2024-46 28.08.2024, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom ARIS 2000 d.o.o., te stečajnim upraviteljem imenovan je Jugoslav Puran, OIB: 70582689973, Bjelovar, J. Jelačića 12, a postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Osijeku pod posl. br. St-264/2024	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 20.01.2010. broj Z-122/10 Na temelju Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 15. siječnja 2010. uknjižuje se pravo zaloga za glavnicu u iznosu od 300.000,00 kuna / tristotisuća kuna/ u protuvrijednosti EUR-a po srednjem tečaju HNB na dan izvršenja svakog pojedinog posla, uvećano za ugovorne i zakonske zatezne kamate te troškove, uključujući i troškove prisilne naplate, s rokom dospijeća tražbina sukladno zaključenim ugovorima o kreditu ili na dan raskida pojedinih ugovora o kreditu odnosno na dan raskida Sporazum,a o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 15.01.2010.god, na nekretninama u A, za korist: **NAVA BANKA D.D. U STEČAJU, OIB: 07492912398, TRATINSKA ULICA 27, 10000 ZAGREB**	300.000,00 KN	GLAVNA HIPOTEKA
1.2	uz zabilježbu, da je osnovana zajednička hipoteka na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 953 i 1402. kat.opć.Lovrečan kao Sporedna hipoteka.		na 1.1
1.3	Zaprimljeno 25.07.2016.g. pod brojem Z-7695/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENA U TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU BR.P-1997/2016 19.07.2016, radi izdavanja brisovnog očitovanja hipoteka upisanih pod br. Z-122/10.		
2.			
2.1	Zaprimljeno 29.12.2010. broj Z-1863/10 Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zlataru od 27. prosinca 2010. god. br. OVR-1138/10, uknjiužuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 45.377,97 kuna (četrdesetpettisućatristosedamdesetsedam kuna i devedesetsedam lipa) na ime glavnice, te kamate, na nekretninama u A, za korist: **RH MINISTARSTVO FINANCIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED KRAPINA**	45.377,97 KN	
2.2	uz zabilježbu ovršnosti tražbine prema trećim osobama.		
3.			
3.1	Zaprimljeno 28.10.2020.g. pod brojem Z-11424/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, Na temelju prijedloga za ovrhu od 26. listopada 2020. i rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zlataru br. Ovr-394/2020 od 28. listopada 2020.g.zabilježuje se ovrha na nekretninama u A i to utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Nava banke d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27, OIB: 07492912398 iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
4.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.1	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-2647/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Klanjcu br. Ovr-123/2021 od 5. ožujka 2021. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =7. 552,00 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na 7.552,00 kuna od 15.veljače 2021. do isplate; prema stopi u visini određenoj članku 29. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) 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 pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka također sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja pa do namirenja, koje teku prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a 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 pet postotna poena, za korist: **ŠIMIĆ HRVOJE, OIB: 45735250142, ŠENOINA 3, 10000 ZAGREB**	7.552,00 KN	
4.2	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-2647/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		na 4.1
4.3	Zaprimljeno 05.03.2021.g. pod brojem Z-2647/2021 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju učinak da se ovrha na toj nekretnini smije provesti i prema trećoj osobi koja je te nekretnine kasnije stekla.		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-3003/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OPĆINSKOG SUDA U ZLATARU BR. OVR-475/2020 12.03.2021, uknjižba založnog prava radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =525.600,00 kuna, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama prema stopi u visini određenoj članku 29. Zakon. hr o obveznim onosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18) 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 pet postotna poena, kao i troškova ovog postupka također sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja pa do namirenja, koje teku prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijski trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotna poena, za korist: **ŠIMIĆ MAJA, OIB: 47549266260, FRATERŠČICA 60, 10000 ZAGREB**	525.600,00 KN	
5.2	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-3003/2021 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, radi čijeg osiguranja je uknjižba dopuštena		na 5.1
5.3	Zaprimljeno 15.03.2021.g. pod brojem Z-3003/2021 ZABILJEŽBA, uknjižba založnog prava i zabilježba ovršnosti tražbine imaju učinak da se ovrha na tim nekretninama smije provesti i prema trećim osobama koja je te nekretnine kasnije stekla		na 5.1
6.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.1	Zaprimljeno 13.04.2022.g. pod brojem Z-4476/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, O-DO-133/2022-3 05.04.2022, RJEŠENJE 12.04.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 67.733,33 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 27.rujna 2019.g. do isplate, prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a (Narodne novine 35/05) , 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 pet postotnih poena, kao i troškova ovog postupka također sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja rješenja pa do namirenja, koje teku prema stopi u visini određenoj čl. 29. ZOO-a (Narodne novine 35/05), 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 pet postotnih poena za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE, OIB: 52634238587**	67.733,33 KN	
6.2	Zaprimljeno 13.04.2022.g. pod brojem Z-4476/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE, koja ima učinak da se ovrha na tim nekretninama smije proveti i prema trećoj osobi koja bi te nekretnine kasnije stekla		na 6.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 03.03.2026.

SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
GORDANA HABAJEC ING GRAĐ

HAGMA PLAN D.O.O.
VLAŠKA 64/II
ZAGREB
OIB 20131139806

POSLOVNI BROJ: 18 Ovr -286/2021-89

NALAZ I MIŠLJENJE O PROCIJENJENOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - ZEMLJIŠTA



NEKRETNINA:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE U K.O. VELEŠKOVEC K.Č. BR. 3202 K.O. VELEŠKOVEC ZKČ. BR 3202 K.O. VELEŠKOVEC ZK ULOŽAK 1402
NARUČITELJ:	OPĆINSKI SUD U ZLATARU STALNA SLUŽBA U ZABOKU
VLASNIK NEKRETNINE:	NOVABELA GRUPA dioničko društvo u stečaju AUGUSTA ŠENOA 3, ZAGREB OIB 07492912398 I ARIS 2000 D.O.O. FRATERŠČICA 60, ZAGREB OIB 06571045637
IZRADILA:	STALNA SUDSKA VJEŠTAKINJA ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA GORDANA HABAJEC ING. GRAĐ.
DATUM:	listopad 2021 godine

GORDANA HABAJEC
Digitalno potpisao: GORDANA HABAJEC
Datum: 2021.11.08 09:44:38 +01'00'

IZVOD IZ PROCJENE

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišna vrijednost nekretnine, poljoprivrednog zemljišta: k.č. broj 3202 k.o. Veleškovec iznosi:

k.č. broj	Površina m2	Jedinična cijena Kn/m2	Ukupno: kn
1756	5.668,00	10,00	56.680,00
Ukupno:	5.668,00	10,00	56.680,00 7.500,00 EUR
IZRADILA:	Gordana Habajec ing građ. stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

1,00 m2 = 10,00 kn
1,33 EUR

56.680,00 kn

odnosno na dan vrednovanja prema srednjem tečaju HNB

7.500,00 EUR

Iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zaboku, listopad 2021 godine

IZRADILA:	Gordana Habajec ing građ. stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOM VJEŠTAKINJOM

I/ OPĆENITI PODACI

1. UVOD
- OPĆENITO
- NARUČITELJ
- PREDMET PROCJENE
- PRIMJENJENI PROPISI I PRAVILNICI

2. LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA
- LOKACIJA
- IDENTIFIKACIJA
- PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNMOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3. ODABIR METODE PROCJENA
- ODREĐIVANJE JEDINIČNE CIJENE ZEMLJIŠTA
- MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE
- INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE
- ODABRANA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA

4. ZAKLJUČAK

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-153/2021
Zagreb, 3. ožujka 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Gordane Habajec, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

r i j e š i o j e

Gordana Habajec (OIB 66884348170), ing.grad. iz Zaboka, Josipa Jurja Strossmayera 3, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Gordana Habajec, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

O tome obavijest:
1. Gordana Habajec
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVOD

OPĆENITO

Temeljem Zaključka određena sam vještakinjom za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta katastrske oznake k.č. broj 3202 k.o.Veleškovec I zemljišnoknjižne oznake k.č. broj 3202 k.o. Veleškovec zk uložak broj 2011.
Nalaz i mišljenje izrađeno je na temelju izvršenog očevida obavljenog 07 . 10 2021 godine na licu mjesta kao i dobivenih i prikupljenih podataka od Naručitelja.

NARUČITELJ: OPĆINSKI SUD U ZLATARU
STALNA SLUŽBA U ZABOKU

VLASNIK NEKRETNINE OVRŠITELJI:

NOVABELA GRUPA dioničko društvo u stečaju
AUGUSTA ŠENOA 3, ZAGREB
OIB 07492912398
I
ARIS 2000 D.O.O.
FRATERŠČICA 60, ZAGREB
OIB 06571045637

PREDMET PROCJENE

Zemljište: parcela k.č. broj 2011 k.o. Veleškovec

Datum očevida:	07.	10	2021.
Dan vrednovanja	27.	10	2021.
Dan kakvoće	07.	10	2021.

HRVATSKA NARODNA BANKA

Utvrđena na dan 15 10 .2021.
Primjenjuje se od 15 10 .2021.
Tečajevi u kunama — kn

1 EUR = 7,51 KN

Država	Šifra valute	Valuta	Jedinica	Kupovni za devize	Srednji za devize	Prodajni za devize
EMU	978	EUR	1	7,489419	7,511955	7,534491

Primjenjeni propisi i pravilnici

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

a Građevinski propisi
Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13)
Zakon o gradnji (N.N. 153/13)

b Propisi o vrednovanju
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretznina (N.N. 105/2015)

c Zakoin o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(N.N. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12i 152/14)

Propisi jedinica lokalne samouprave (PPU Zlatar Bistrica)

2. Podatke o utvrđrnim početnim cijenama građevinskog zemljišta.

– **Lokacija i opis nekretnina**

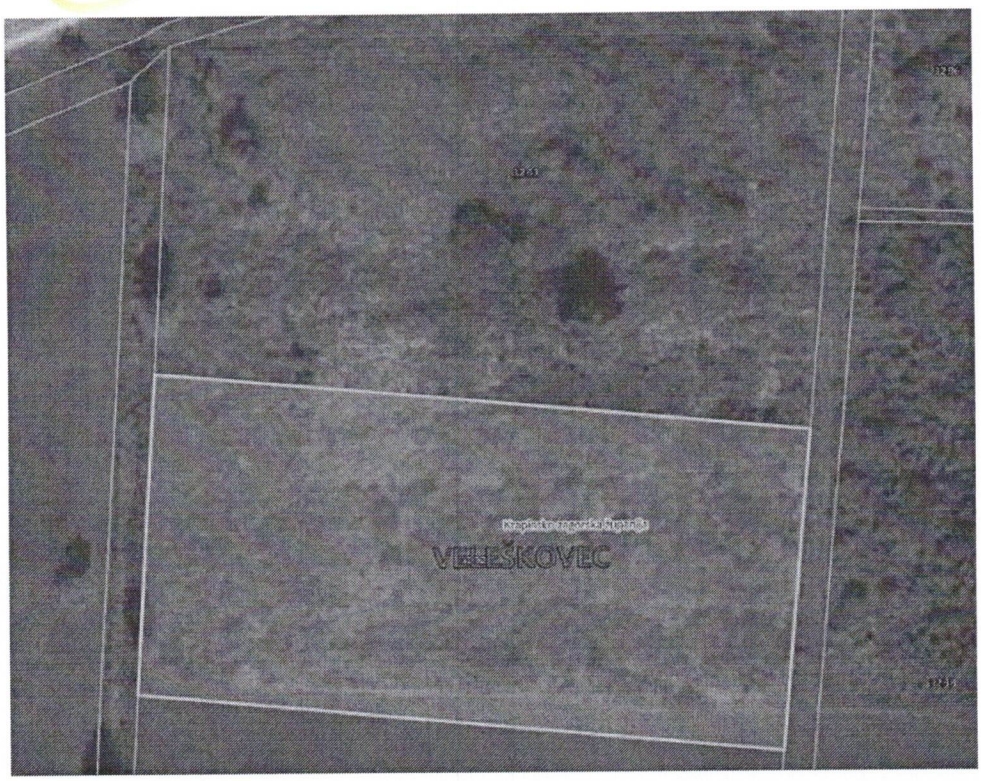
Predmet procjene je zemljišna čestica k.č. broj 3202 u k.o. Veleškovec koja se Prostornom planu uređenja općine Zlatar Bistrica , nalaze u zoni poljoprivredne namjene.
Uvidom u katastarski operat utvrđena je namjena parcele oranica
Uvidom u zemljišno knjižne izvatke utvrđen je vlasnik, i površine.

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA k.č. broj 3202 k.o. Veleškovec

ZEMLJIŠNO-KNJIŽNO STANJE
k.o.Veleškovec
zkč br 3202 (zk ul. 2011)
oznaka zemljišta: oranica
površina 5. 668,00m2 (1.576,00 chv)

KATASTARSKO STANJE
k.o. Veleškovec
kčbr. 3202

KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
K.Č. BROJ 3202 K.O. VELEŠKOVEC



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

ZKČ BROJ 3202 K.O. VELEŠKOVEC
ZK ULOŽAK 2011

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 22.10.2021. 23:33

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uloška: 2011

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3003/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3202	ORANICA HORVATINŠČINA		1576	5668	
		UKUPNO:		1576	5668	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1 ARIS 2000 D.O.O., OIB: 06571045637, ZAGREB,FRATERŠĆICA 60		
2.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-1613/11 Na temelju prijedloga radi upisivanja plombe zabilježbe ovrhe i preslike prijedloga za ovrhu zaprimljenog pri Općinskom sudu u Zlataru pod posl.br. Ovr-986/11 upisuje se plomba br. Z-1613/11 radi pridržaja prvenstvenog reda buduće zabilježbe ovrhe pod posl.br. Ovr-986/11.	
2.2	Zaprimljeno 23.11.2011. broj Z-1622/11 Na temelju rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zlataru od 21.studenog 2011.g. posl.br. Ovr-986/11 i prijedloga za ovrhu od 15.studenoga 2011.g. br. No:197/14-5-a/IG zabilježuje se ovrha radi naplate novčanog potraživanja ovrhovoditelja Raiffeisenbank Austria d.d. Zagreb, Petrinjska 59 na nekretninama u A uz zabilježbu da se prvenstveni red zabilježbe ovrhe određuje sa prvenstvenim redom upisane plombe br. Z-1613/11 pod B rbr. 2.1.	

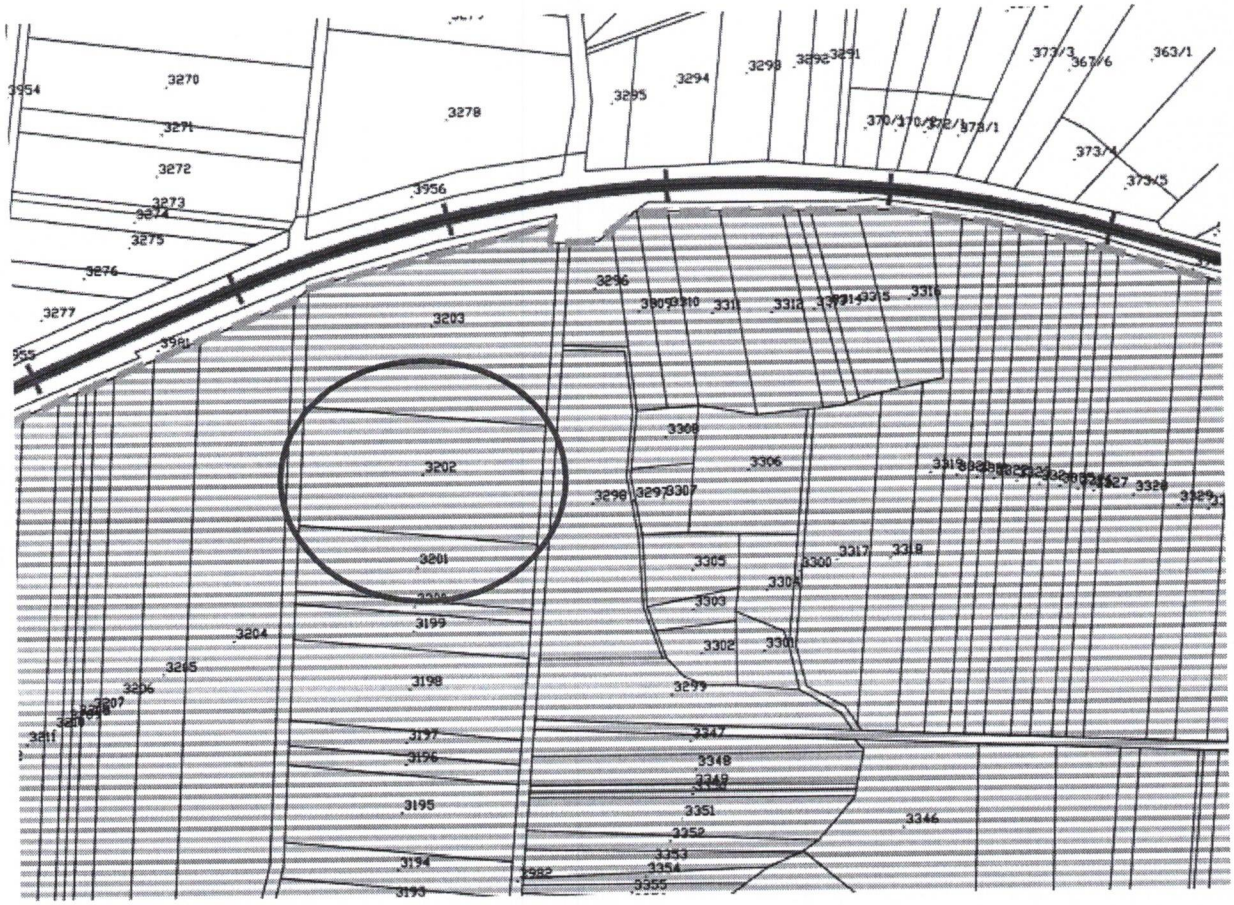
Opis lokacije i okoliša

Predmetne nekretnine nalaze se u Veleškovcu, općina Zlatar Bistrica, u Krapinsko - Zagorskoj Županiji.

Zemljište je poljoprivredno. Parcela nije opremljene nikakvim infrastrukturnim sadržajima. Do iste nema puta

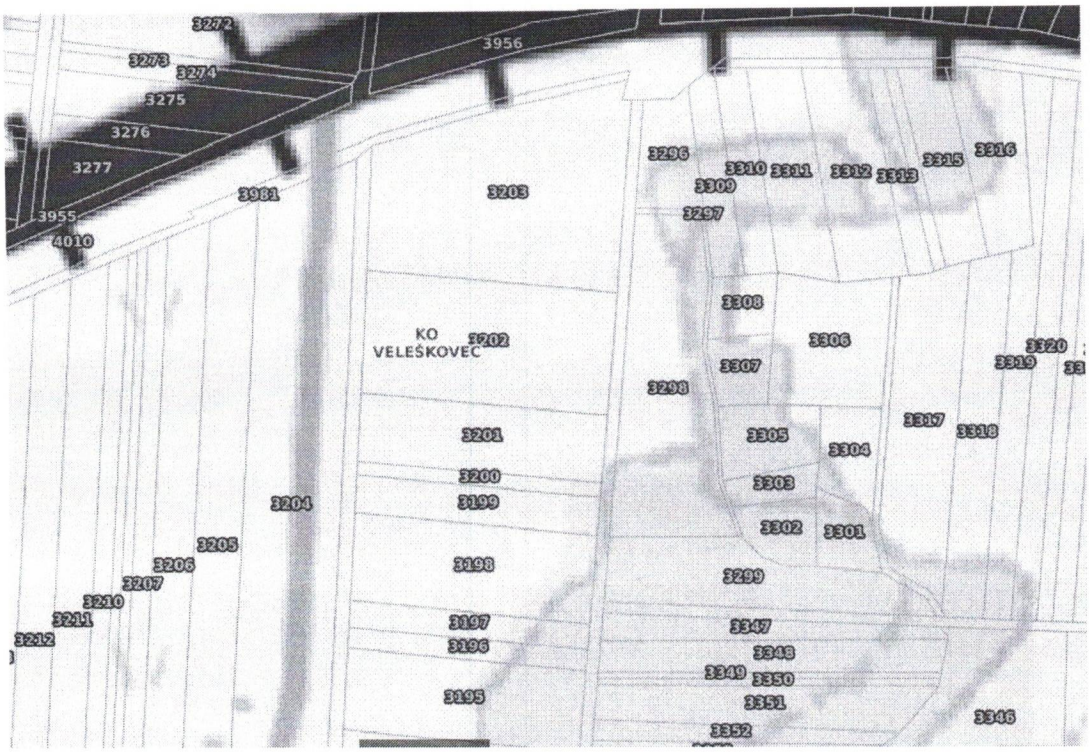
Ista je na ravnom terenu.Pola parcele je zaraslo, neodržavano, a druga polovica je pokošena, održavana.

K.Č. BROJ 3202 K.O. VELEŠKOVEC



ISPU

K.Č. BROJ 3202 K.O. VELEŠKOVEC



POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE

POSTOJEĆE	PLANIRANO	
		VRIJEDNO OBRADIVO TLO - P2
		OSTALA OBRADIVA TLA - P3
		ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE - Š1
		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

FOTOGRAFIJE









PREGLED STANJA TRŽIŠTA NEKRETNINA

BN Komentar 30.06.2021.

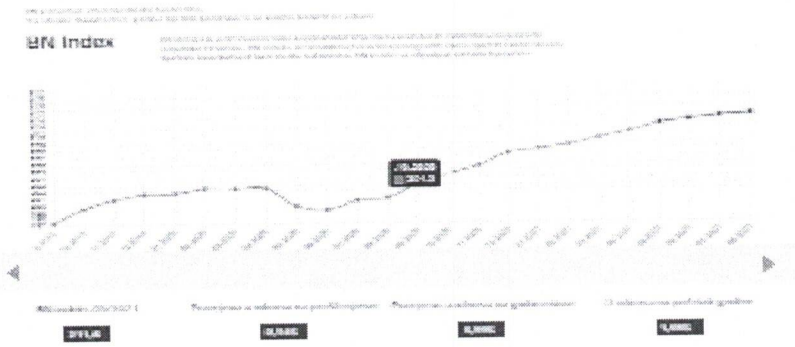
Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječeno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

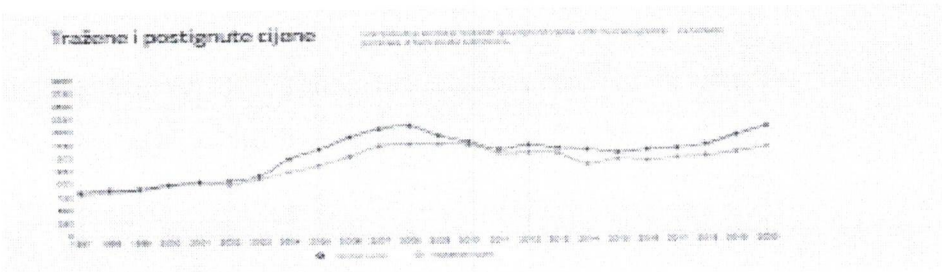
Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.
Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

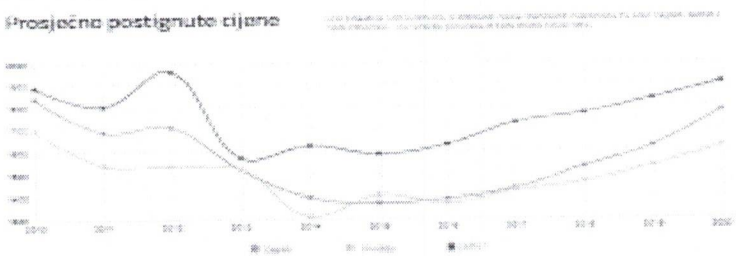
Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma" (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina
*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače







Odabir metode procjene

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja.između kupca i prodavatelja

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće metode:
POREDBENA METODA
TROŠKOVNA METODA
PRIHODOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti nekretnine koja se procjenjujeuzimajući u obzir običaje u uobičajenom poslovnom prometu a u odnosu na raspoložive podatke.
Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale se koriste za provjeru rezultata i potporu.

TROŠKOVNA METODA

se koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade
javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilčježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda se primjenjuje kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama i naknadnih ulaganja u građevine
Troškovna metoda može se koristiti kao potpora za procjenu vrijednosti nekretnina kod novih građevina koje su usmjerene na stvaranje prihoda radi utvršđivanja pokrivenosti troškova gradnje budućim prihodima od najma nekretnine.
Troškovna metoda se primjenjuje kod procjene vrijednosti starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtjevaju visoke troškove rekonstrukcije, sanacije i modernizacije i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u nekretninu
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir realni troškovi gradnje, umanjenje zbog starostikao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost

PRIHODOVNA METODA

se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenig građevinskih čestica na kojima se nalaze nekretnine u najmu , gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju postignutih prihoda na tržištu iz utvrđene vrijednosti zemljišta uvećane za kapitaliziranu razliku čistog prihoda i odgovarajućeg ukamaćivanja vrijednosti
Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izrčunati vrijednost građevine odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice
U ovom postupku odabrana je POREDBENA metoda procjene nekretnina.

POREDBENA METODA

se koristi za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta.
Koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, kuća u nizu, stanova, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.
Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene nekretnina koje se uspoređuju.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnosti.
Korištene poredbene cijene svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost obilježjima procjenjive procjenjivane katstarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačavanje ne prelaze 40 % izlazne vrijednosti.

Stoga će se jedinična cijena zemljišta odrediti na temelju podataka e- nekretnina gdje su kupoprodajni ugovori preuzeti od Porezne Uprave.
Budući da na predmetnoj lokaciji ne postoje kupoprodajni ugovori koji bi se mogli iskoristiti za usporedbu, poslužila sam se ugovorima iz susjednih katastarskih općina koje sa predmetnim nekretninama posjeduju dovoljno podudarnih svojstava.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1316409
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4326461
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.09.2020
Površina u prometu	3.028,00
Vrijednost nekretnine (KN)	25.000,00
Datum ugovora	15.09.2020
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	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	ZLATAR - BISTRICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P2S - VRIJEDNO OBRADIVO TLO

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1168871
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4124024
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	

Površina u prometu	1.748,00
Vrijednost nekretnine (KN)	15.000,00
Datum ugovora	20.08.2019

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
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	SELNICA - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	862047
Datum pregleda	23.10.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	3761383
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	2.842,00
Vrijednost nekretnine (KN)	14.700,00
Datum ugovora	05.03.2018

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
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	POZNANOVEC - POLJOPRIVREDNO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

kat. općina	opis/namjena	cijena /kn/	površina /m2/	kn/m2
ZLATAR BISTRICA	polj zemljište	25.000,00	3.028,00	8,25
SELNICA	polj Zemljište	15.000,00	1.748,00	8,58
POZNANOVEC	polj zemljište	14.700,00	2.842,00	5,17

8,25 + 8,58 + 5,17 /3 7,33

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST 7,00 kn/m2

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Kat. općina	Površina k.č.	Transakcijska cijena	Dan sklapanja	Bazni indeks na dan sklapanja	Bazni indeks na dan vrednovanj	Korekcijski faktor	Međuvremensko izjednačavanje
Zlatar Bistrica	3.028,00	8,25	15 09 2020	113,35	122,17	1,08	8,91
Poznanovec	1.748,00	8,58	25 09 2020	113,35	122,17	1,08	9,26
Zlatar	2.842,00	5,17	05 03 2018	99,57	122,17	1.22	6,31

8,16 kn/m2

Zaokružena vrijednost **8,00 kn/m2**

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[1)]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
	2. tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3. tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4. tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1. tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2. tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3. tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4. tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1. tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2. tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3. tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4. tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17

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

		KOEFICIJENT INTERKVALITETNOG IZJEDNAČENJA		
OZNAKA NEKRETNINE		1	2	3
JEDINIČNA CIJENA C1		8,91	9,26	6,31
VRSTA TRANSAKCIJE				
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (ČL 14)		FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE		
LOKACIJA				
0,80 DO 1,20	1,10	1,05	1,05	1,05
MIKROLOKACIJA/ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA/				
0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
CESTOVNI PRISTUP				
0,90 DO 1,10	1,00	1,05	1,05	1,05

JAVNI PRIJEVOZ 0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA 0,90 DO 1,10	1,00	1,10	1,10	1,10
OBLIK PARCELE 0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA 0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA 0,50 DO 2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE 0,90 DO 1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA				
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA 0,25 DO 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE 0,95 DO 1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA 0,90 DO 1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA 0,25 DO 4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
KOREKCIJSKI KOEFICIJENT		1,20	1,05	1,05
USKLAĐENA JEDINIČNA CIJENA		10,69	11,11	7,57

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

	1.	2.	3.
c 2.....IZJEDNAČENA CIJENA	10,69	11,11	7,57
C avg.... PROSJEČNA CIJENA		9,79	
ODSTUPANJA U ODNOSU NA c avg	0,92 %	0,88 %	1,29 %

Utvrđuje se da nema značajnih odstupanja izjednačenih kupoprodajnih cijena
Usvojena jedinična cijena zemljišta:

C = 10,00 kn/m2

.

MIŠLJENJE – ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišna vrijednost nekretnine, poljoprivrednog zemljišta: k.č. broj 3202 k.o. Veleškovec iznosi:

k.č. broj	Površina m2	Jedinična cijena Kn/m2	Ukupno: kn
1756	5.668,00	10,00	56.680,00
Ukupno:	5.668,00	10,00	56.680,00 7.500,00 EUR
IZRADILA:	Gordana Habajec ing građ. stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

1,00 m2 = 10,00 kn
1,33 EUR

56.680,00 kn

odnosno na dan vrednovanja prema srednjem tečaju HNB

7.500,00 EUR

Iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zaboku, listopad 2021 godine

IZRADILA:	Gordana Habajec ing građ. stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

GORDANA HABAJEC

Digitalno potpisao: GORDANA HABAJEC
Datum: 2021.11.08 09:43:25 +01'00'