Naručitelj: Stečajna masa iza I-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Zagreb, Rendićeva 31
OIB: 50124854537

Predmet: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Veleševec, Orle

Identifikacija: k.o. Veleševec
zk.ul.br. 20
zk.č.br. 1140

Površina zemljišta: 8.884 m2

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I VRIJEDNOSTIMA U V/2025.G.



Tržišna vrijednost nekretnine: **9.900,00 EUR**

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Hrvoje Balija
dipl.ing.grad
Zagreb, Šestinski dol 57

Izradio:

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

Zagreb, 22.05.2025. 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 NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije (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 Balija, 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 Balija, 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 Balija
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:

k.o. Veleševec	
zk.ul.br.	zk.č.br.
20	1140

nekretnina: **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Veleševec, Orle**

Dan kakvoće: 21.05.2025.
Dan vrednovanja: 22.05.2025.
Datum očevida: 21.05.2025.

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, 145/24)
- 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 predočenih 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

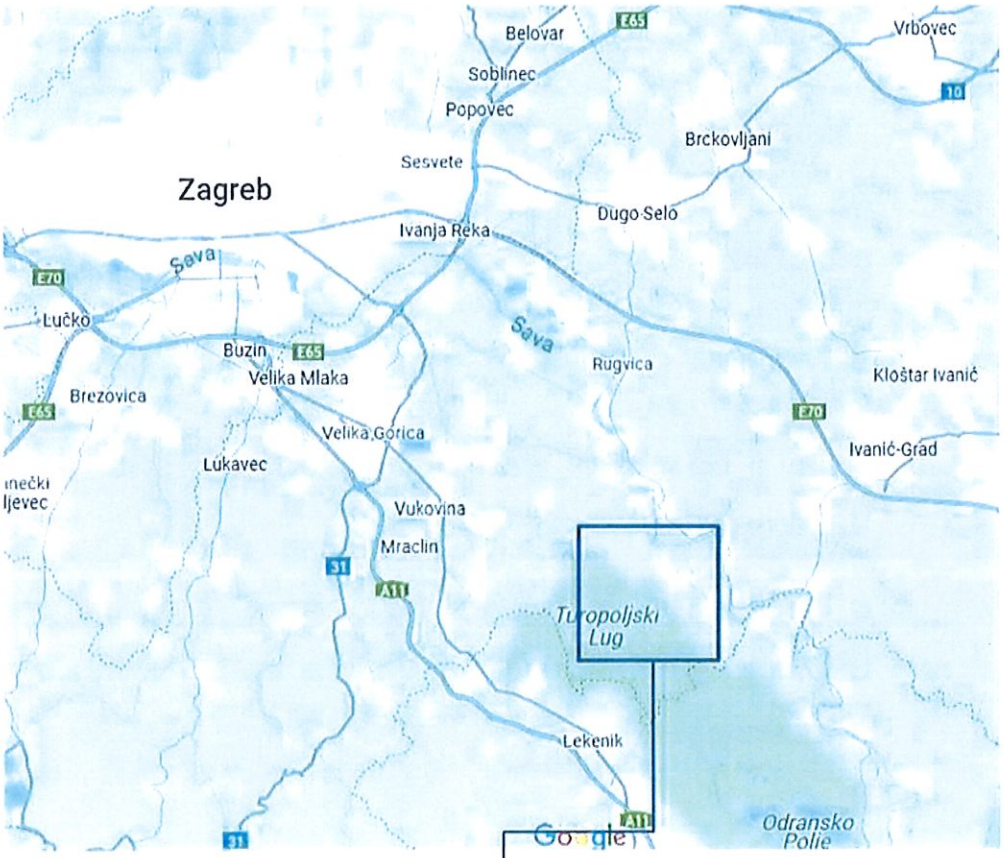
- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



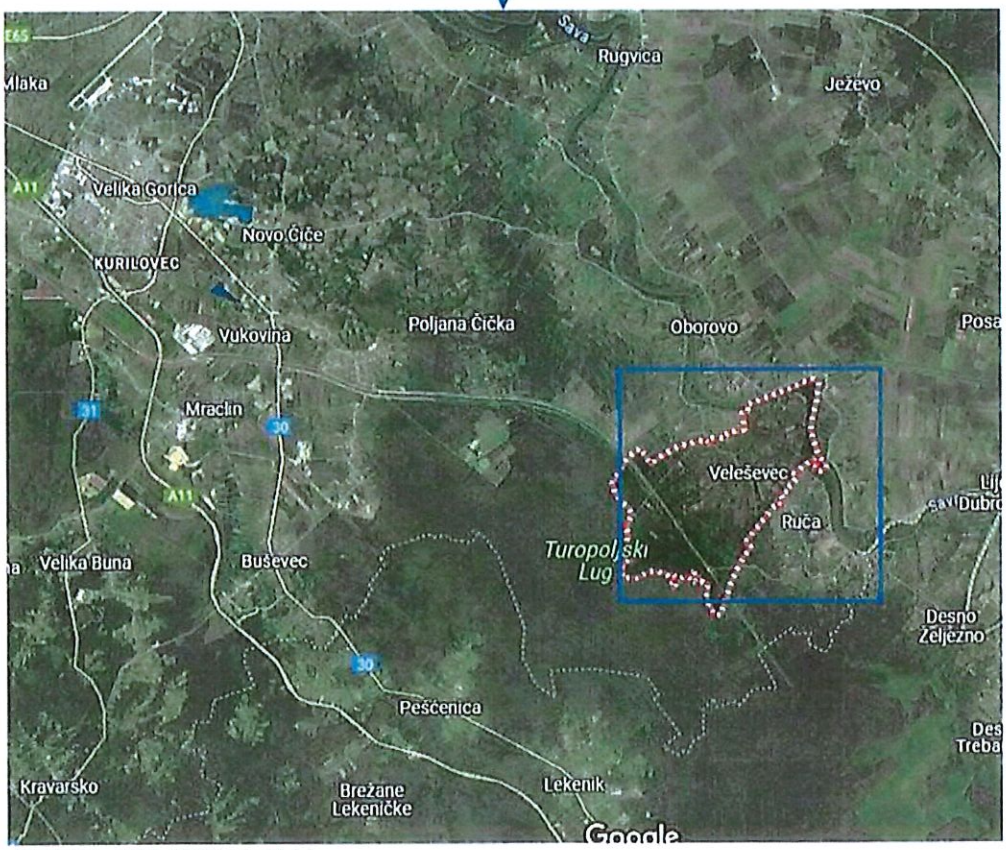
Izradio:

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

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com



ZEMLJOPISNA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uloška iskazano je:

k.o. **Veleševec**

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina		
			(jutro)	(čhv)	(m2)
20	1140	livada	1	870	8.884
Ukupno:					**8.884**

Naputak: 1 čhv ≈ 3,5967 m2
1 jutro ≈ 5.754,64 m2

Vlasnik: - zk.ul.br. 20 **VUČIN STJEPAN (IVAN)** 1. Vlasnički dio: 1/1
Veleševec 82

Napomena:
U zk.ul.br. 20 evidentirana je zabilježba od 01.07.2019.g. da je odbijen prijedlog za uknjižbu, prava vlasništva, predlagatelja I.-GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB: 32782935482, Kuče, Sv. Fabijana 34, na k.č.br. 1140, ovosudno rješenje, od 05. srpnja 2019.g.

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. **Veleševec**

pl.br.	k.č.br.		Površina (m2)
282	1140	livada	8.884
Ukupno:			**8.884**

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni:

Zemljišno-knjižni operat:

k.o. Veleševec	P (m2)
zk.č.br. 1140	8.884
Ukupno:	8.884

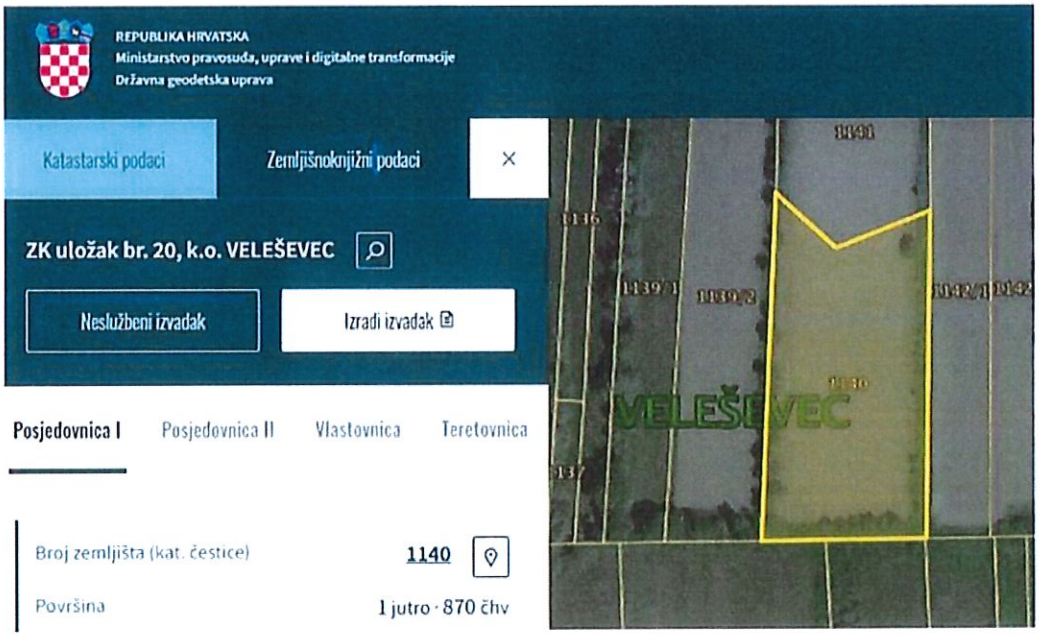
Katastarski operat:

k.o. Veleševec	P (m2)
k.č.br. 1140	8.884
Ukupno:	8.884

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

P = 8.884 m2

Identifikacija predmetne zk. čestice u katastarskom operatu izvršena je uvidom u javno dostupne podatke u servisu "Uređena zemlja" na internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave (https://oss.uredjenazemlja.hr).



(Izvor: https://oss.uredjenazemlja.hr/map)

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

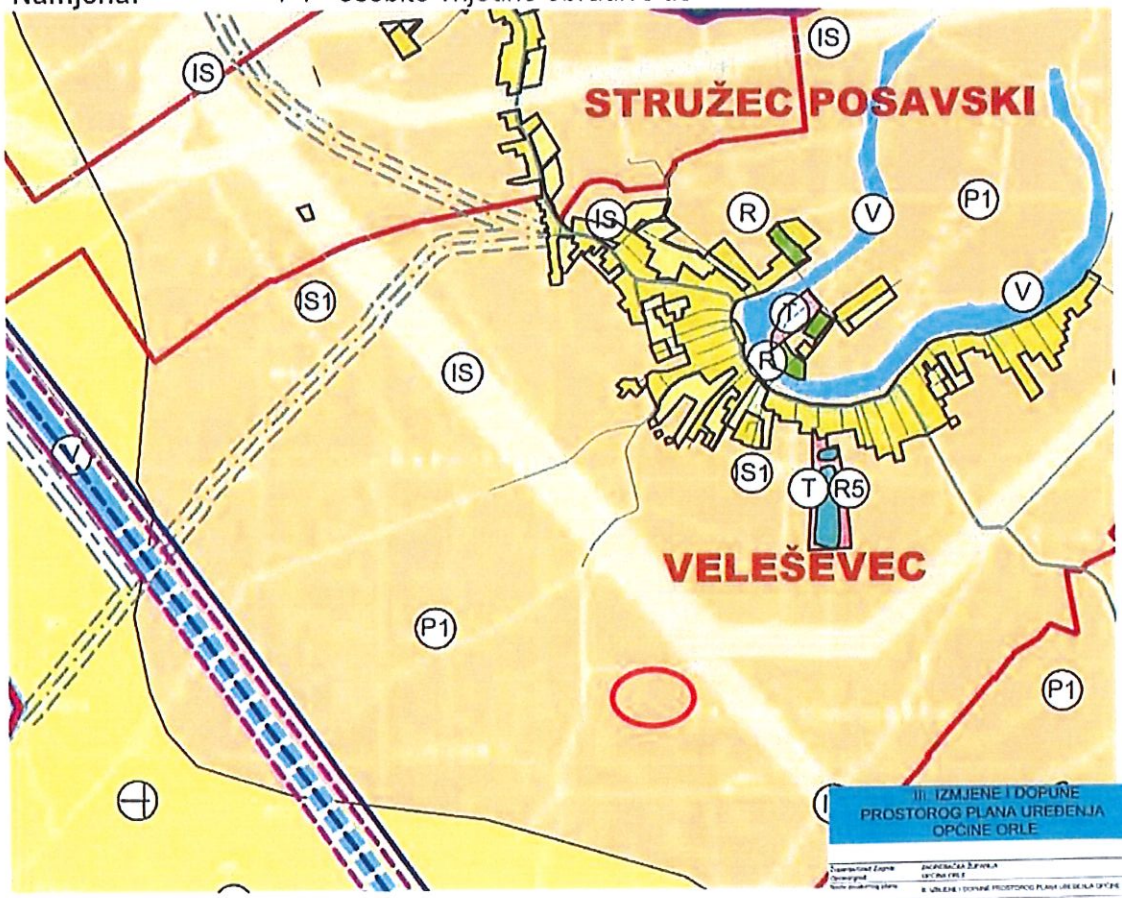
2.2. Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na području naselja Veleševec, isto je u sastavu općine Orle, na području Zagrebačke županije. Na mikrolokaciji predmetne nekretnine prevladavaju šumska i poljoprivredna zemljišta. Teren na lokaciji je približno ravan.

2.3. Prostorno-planski uvjeti

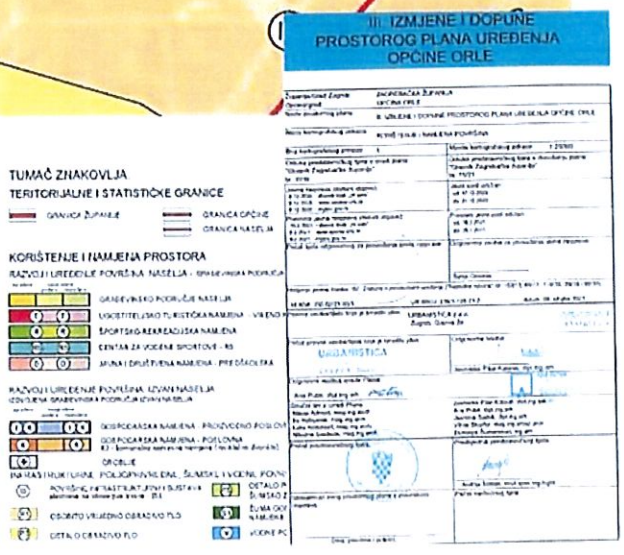
Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće III. IiD PPUO Orle, kartografski prikaz korištenje i namjena površina, dostupan na web stranici: https://www.opcina-orle.hr/kartografski-prikaz-procisceni/.

Namjena: P1 - osobito vrijedno obradivo tlo



IZVOD IZ III IiD PPUO ORLE ZA LOKACIJU NEKRETNINA
Korištenje i namjena površina

lokacija predmetnih čestica zemljišta



2.4. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnina.
Uvidom u kartografski prikaz korištenje i namjena površina, važećih III IiD PPUO Orle, kategorije zemljišta su iskazane kako slijedi u tablici:

zk.č.br.	Namjena	Površina (m2)	Kategorija zemljišta
1140	P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	8.884	4.1.
Ukupno:		**8.884**	

2.5. Opis zemljišta

Lokacija: Naselje Veleševec u sklopu općine Orle.
Oblik parcela: Nepravilni oblici.
Nagib terena: Približno ravan.
Pristup: Šumski/poljski put.
Komunalni priključci: -
Udaljenost od naselja: U blizini.
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: Udaljeno.
Građevinske poboljšice: Nema.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

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.

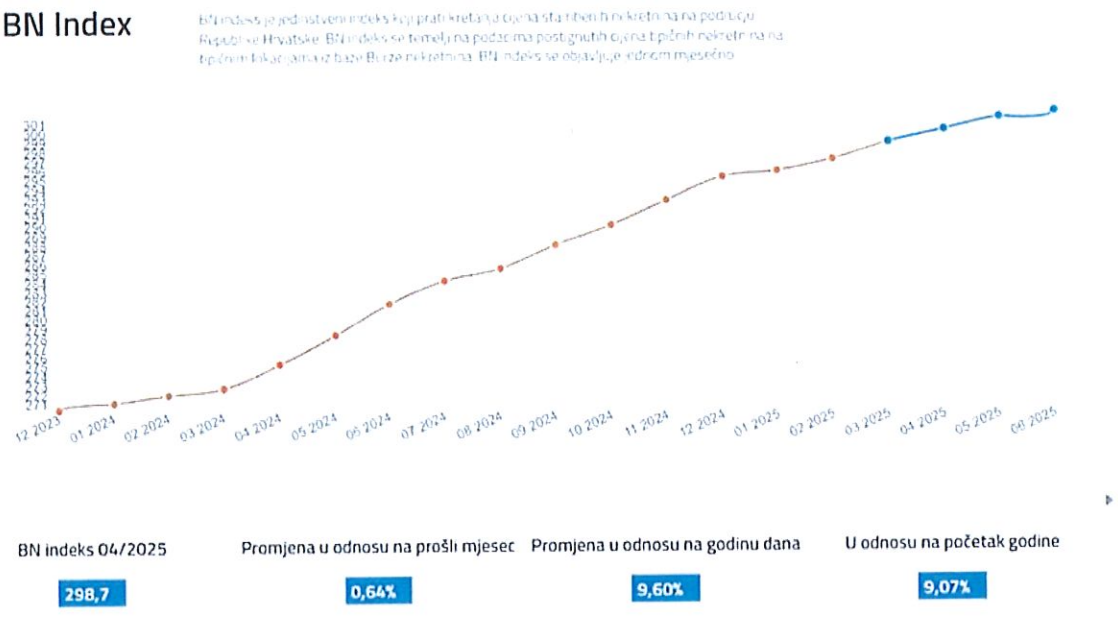
U projekcijskom razdoblju 2025.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

Rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Tržište je ušlo u period gdje će se trendovi rasta cijena vrlo vjerojatno mjenjati uz blagi porast cijena nekretnina, moguće regionalne varijacije i utjecaj novih zakonskih regulativa na tržište.

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

Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.
Podaci su preuzeti s web stranice: http://www.burza-nekretnina.com/.



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.

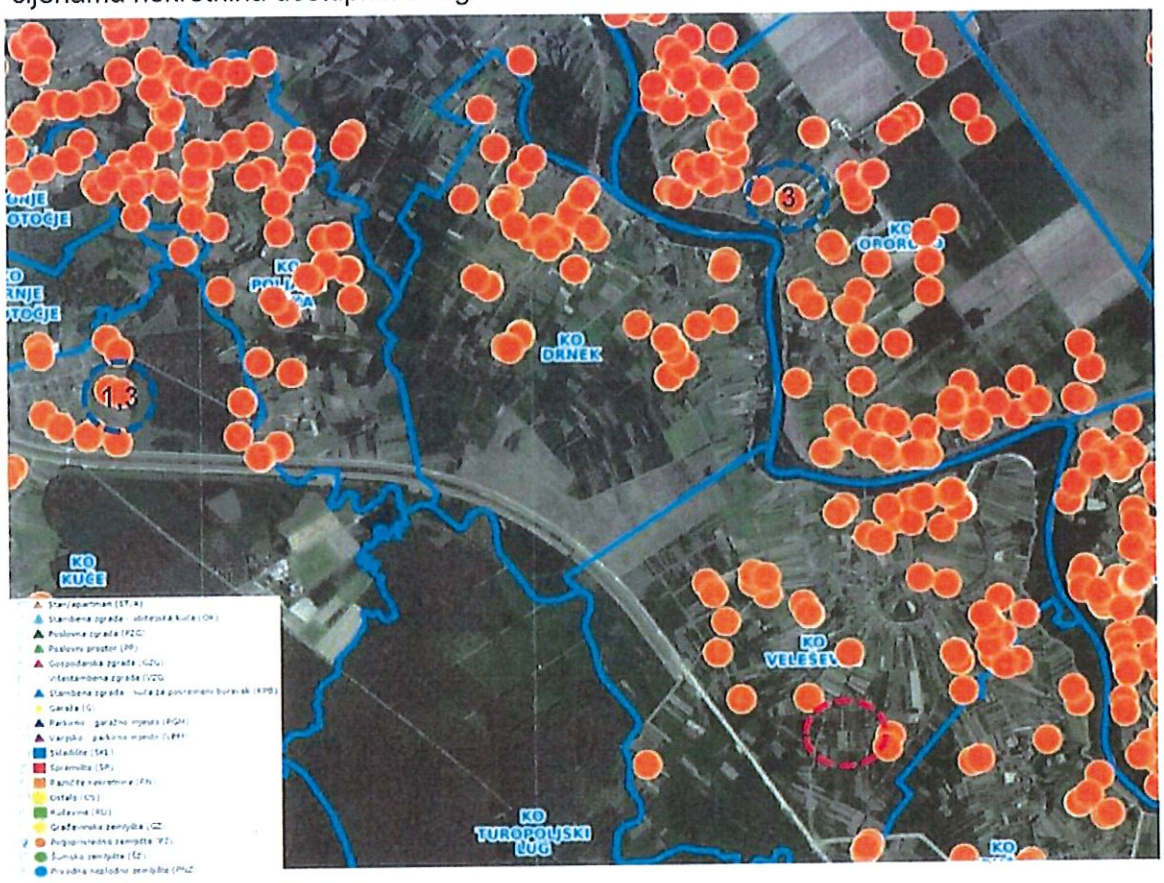
Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

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

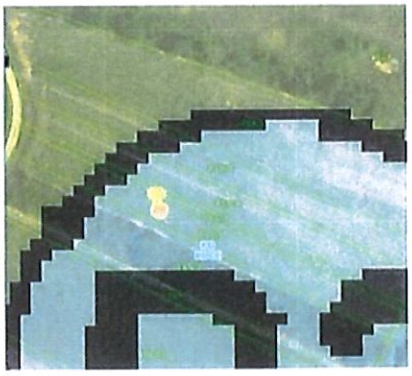
lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2109908
[illegible]	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5275004
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.05.2024
Površina u prometu	1.668,26
Vrijednost nekretnine (KN)	27.379,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	3.667,00
Datum ugovora	05.04.2023
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
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



TRANSAKCIJA br. 2

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2160953
[illegible]	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5345917
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	23.08.2024
Površina u prometu	2.394,00
Vrijednost nekretnine (KN)	18.062,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.400,00
Datum ugovora	24.06.2024
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
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	OBOROVO, PREVLAKA, PRESEKA OBOROVSKA, NOVAKI OBOROVSKI, RUGVICA - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO

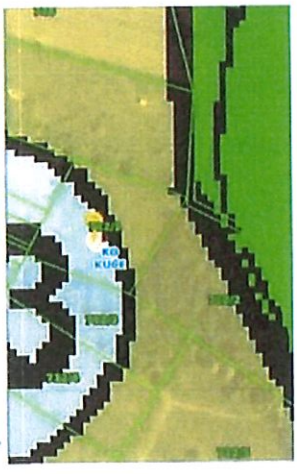


TRANSAKCIJA br. 3

Informacije

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1835836
[illegible]	[illegible]
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4941587
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2023
Površina u prometu	4.391,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.683,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	31.03.2022
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
• Opterećenje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

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.	Kuče	715/1	poljoprivredno zemljište	3.686,26
2.	Oborovo	749	poljoprivredno zemljište	2.394,00
3.	Kuče	712/1	poljoprivredno zemljište	4.391,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	05.09.2023.	3.687,00	1,00
2.	24.06.2024.	2.400,00	1,00
3.	31.03.2022.	5.000,00	1,14

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na područjuZagrebačke županije preuzetih s web stranice: https://www.zagrebacka-zupanija.hr/pretraga/?q=indeksni&kategorija=dokumenti.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ kupopr.	sada	k	c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	05.09.2023.	1,00	396,67	453,33	1,143	1,14	2,7%
2.	24.06.2024.	1,00	453,33	453,33	1,000	1,00	-9,9%
3.	31.03.2022.	1,14	436,67	453,33	1,038	1,18	6,3%
Prosječna vrijednost:						**1,11**	

INDEKSNI NIZOVI – ZAGREBAČKA ŽUPANIJA										
Vrsta nekretnine	GODINA									
	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.
Građevinsko zemljište	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
Poljoprivredno zemljište	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
Šumsko zemljište	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
Stanovi/apartmani	100,00	130,84	140,73	140,02	146,11	162,77	180,22	187,81	202,94	255,09

INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA ZA OBUHVAT ZAGREBAČKE ŽUPANIJE

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

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 egzaktan 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.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1			-	1,14	1,00	1,18
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: Čl. 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
MIKROLOKACIJA /ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	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
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90	do	1,10	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
OBLIK PARCELE						
0,90	do	1,10	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
				1,00	1,00	1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50	do	2,00	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

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)						
			4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
0,25	do	4,00	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**
VLASNIČKA PRAVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.)						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	**1,00**	**1,00**
Korekcijski koeficijent:				**1,0000**	**1,0000**	**1,0000**
Usklađena jedinična cijena c2:				**1,14**	**1,00**	**1,18**

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.	Kuče	715/1	1,14	2,7%
2.	Oborovo	749	1,00	-9,9%
3.	Kuče	712/1	1,18	6,3%
Prosječna vrijednost:			**1,11**	

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

c = 1,11 EUR/m2

4.2.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

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

c = 1,11 EUR/m2

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Veleševec

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
20	1140	8.884	*	1,11	=	9.860,98 EUR
Ukupno:		8.884				9.860,98 EUR

4.3. Tržišna vrijednost nekretnine u V/2025.g.

k.o. Veleševec

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost nekretnine
20	1140	8.884	9.900,00 EUR
Sveukupno:		8.884	9.900,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Veleševec, Orle**

k.o. **Veleševec**
zk.ul.br. **20**
zk.č.br. **1140**

5.2. Vlasnik

VUČIN STJEPAN (IVAN)
Veleševec 82

5.3. Površina zemljišta

P =	**8.884 m2**

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u V/2025.g.:

k.o. **Veleševec**

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost
20	1140	8.884	9.900,00 EUR
Sveukupno:		**8.884**	**9.900,00 EUR**

c = 1,11 EUR/m2 zemljišta

Zagreb, 22.05.2025. g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Hrvoje Balija
dipl.ing.grad
Zagreb, Šestinski dol 57

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.

Izradio:

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

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

6. GRAFIČKI PRILOZI

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 30.04.2025. 02:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331872, VELEŠEVEC

Broj ZK uloška: 20

Broj zadnjeg dnevnika: Z-5869/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1140	LIVADA U VELEŠEVCU	1	870		
2.	1680	ORANICA U LAZI	2	1132		
3.	1759/2	ORANICA U MEDJURČICI		1178		
4.	2245/1	GOR BOK			725	
		ŠUMA			725	
		UKUPNO:	3	3180	725	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
VUČIN STJEPAN (IVAN), VELEŠEVEC 82		
1.4	Zaprimljeno 01.07.2019.g. pod brojem Z-4493/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA UKNJIŽBU, PRAVA VLASNIŠTVA, predlagatelja I.-GRADNJA d.o.o. u stečaju, OIB:32782935482, Kuće, Sv. Fabijana 34, na k.č.br. 1140, OVOSUDNO RJEŠENJE, POSLOVNI BROJ Z-4493/19. OD 05. SRPNJA 2019.	na 1 (1 1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.04.2025.

Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com

NESLUŽBENA KOPIJA

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

Stanje na dan: 30.04.2025. 02:20

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠEVEC (Mbr. 331872)
Posjedovni list: 282

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VUČIN STJEPAN, IVAN, VELEŠEVEC 82, VELEŠEVEC (VLASNIK)	55184744269

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
		169	VRT	1949	8		
			ORANICA	1949			
		1140	GREDA	8884	8		
			LIVADA	8884			
	D	1221	GREDA	3255	8		
			ORANICA	3255			
	D	1308/2	SINOKOŠKA	3068	10		
			LIVADA	3068			
		1418/6	GMAJNE	2902	8		
			LIVADA	2902			
		1418/70	GMAJNE	2590	8		
			LIVADA	2590			
		1573/2	GMAJNE	4435	10		
			LIVADA	4435			
		1653	KRČI	2672	7		
			PAŠNJAK	2672			
		1680	BILEŠĆAK	15581	8		
			PAŠNJAK	7668			
			ORANICA	7913			
		1685/1	LAZI	2910	8		
			ORANICA	2910			
		1759/2	MEDJURČICA	4237	8		
			ORANICA	4237			
	D	1767	SUŠA	2467	7		
			ORANICA	1079			
			LIVADA	1388			



Predmetna k.č.br. 1140



Zagreb, Šestinski dol 57, e-pošta: cenzus1@gmail.com