

# PROCJEMBENI ELABORAT



Br. elaborata: 27/2024

Naručitelj: **Stečajna masa iza ZIRIS d.o.o. u stečaju**  
**OIB: 40702685129,**  
**Trg dr. Franje Tuđmana 12, Našice**

Građevina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: k.č.br. 663/1 k.o. Vukovina

Svrha: Potencijalna prodaja nekretnine

Izradila: **Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.**  
**Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina**



Datum: Sranj 2024.

**SAŽETAK:**

<b>Naručitelj:</b>	Stečajna masa iza ZIRIS d.o.o. u stečaju
Adresa:	Trg dr. Franje Tuđmana 12, Našice
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
<b>ZK IZVADAK</b>	
ZK odjel:	Velika Gorica
ZK uložak:	1100
Katastarska općina:	Vukovina
Broj čestica:	663/1
<b>Vlasništvo:</b>	
	ZIRIS d.o.o., OIB: 54043915031, Zagreb, Magovca Božidara 47
Udio vlasništva:	1/1
Status zakonitosti nekretnine:	-
Upisana prava:	-
Zabilježbe:	-
<b>GRADSKI URED ZA KATASTAR</b>	
Broj posjedovnog lista:	973
Katastarska općina:	Vukovina
Broj čestica:	663/1
Nositelj prava:	ZIRIS d.o.o., OIB: 54043915031, Zagreb, Magovca Božidara 47
<b>OPĆI PODACI</b>	
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
<b>PREDMET PROCJENE</b>	
Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Površina	1798 m²
Sudski vještak procjena:	64.000,00 eura
Napomena:	-
Dan vrednovanja:	23.07.2024.
Dan kakvoće:	23.07.2024.
Datum izrade:	23.07.2024.
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	<b>64.000,00 eura</b>

### **S a d r Ź a j:**

1. Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3. – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina
2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature
3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka
4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama
5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost
6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina
7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora
8. Obrazloženje za odabir metode
9. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku  
Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti
10. Tržišna vrijednost nekretnine
11. Privitci
  - Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga
  - Kopija Posjedovnog lista
  - Lokacijska informacija

<b>1.</b>	<b>Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3 – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina</b>
-----------	--



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-299/2022-3  
Velika Gorica, 13. svibnja 2022.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Snježane Vrdoljak, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. svibnja 2022.

**r i j e š i o j e**

Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., OIB: 29263850579, iz Zagreba, Zemljakova 9, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Stalna sudska vještakinja Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku uvjerenja Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline o položenom stručnom ispitu, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositeljica zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njezinom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-272/18-4 od 14. svibnja 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositeljica zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njezin zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:  
13-05-2022  
08:45:27



DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=#130D48523138353830303037353131  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠČAK  
G=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK  
SN=HR05375747423.1.34

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Snježana Vrdoljak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana



Broj zapisa: **eb30c-01fd7**

Kontrolni broj: **04e42-0c99d-330da**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

**<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>**



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,  
**Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

**2.**

**Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su sljedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 1/2/22,
- Burza nekretnina, [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com),
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj, [www.dzs.hr](http://www.dzs.hr)

<b>3.</b>	<b>Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka</b>
-----------	---

Zadatak vještačenja je izrada procjembenog elaborata za zemljište na lokaciji k.č.br. 663/1 k.o. Vukovina.

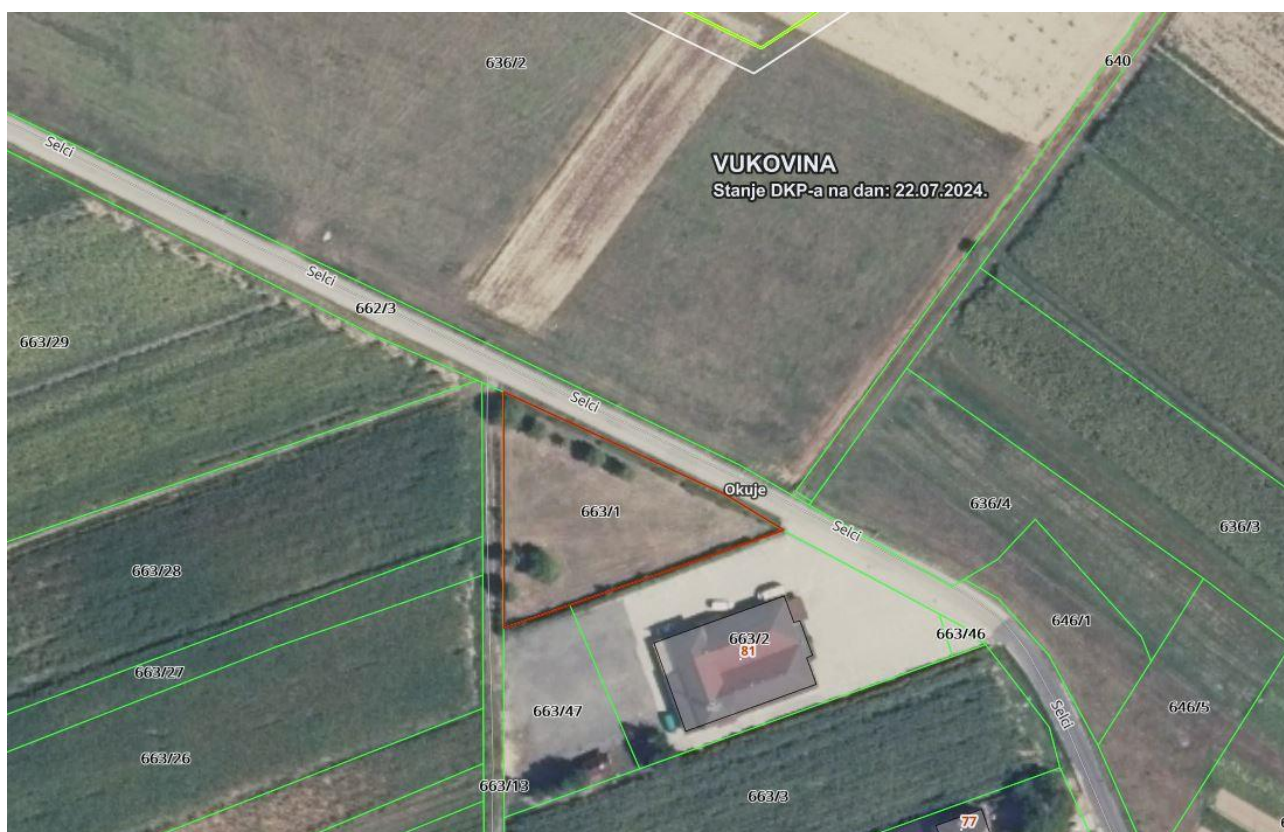
Dan vrednovanja: 23.07.2024.

Dan kakvoće: 23.07.2024.

### PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Predmetna čestica nalazi se u Zagrebačkoj županiji, na području grada Velike Gorice, u naselju Okuje.

Prostorna identifikacija prema položaju

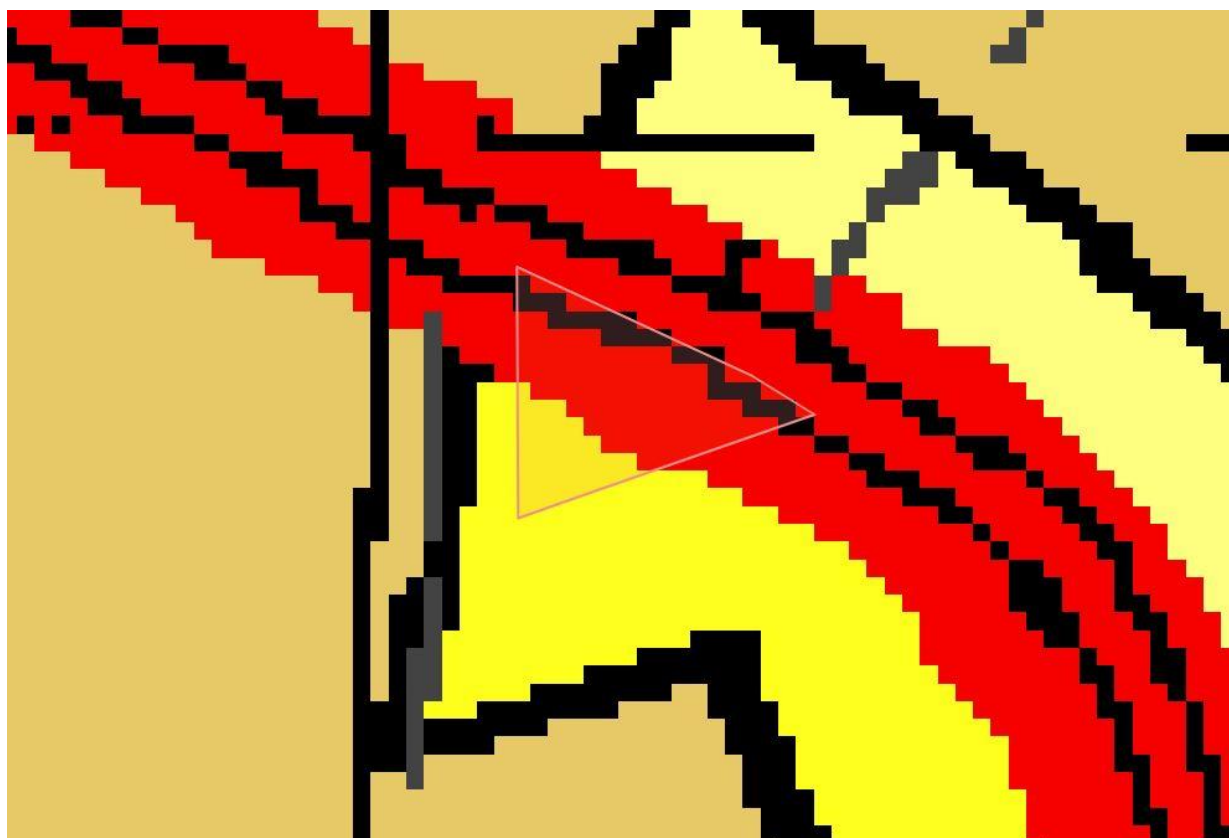




Kopija katastarskog plana







<b>4.</b>	<b>Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama</b>
-----------	---

#### 4.1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja, izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, u naravi zemljište na k.č.br. 663/1 k.o. Vukovina, a radi potrebe naručitelja radi saznanja o vrijednosti iste.

Zemljište se nalazi u Zagrebačkoj županiji, na području grada Velike Gorice, naselje Okuje, a definirano je PPUG-om Velika Gorica - IV. ID (službeno V. ciljane ID) (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-Ispravak Odluke, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst, 3/23 i 7/23-pročišćeni tekst).

#### 4.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Iskaz predmetne parcele – **upis u zemljišne knjige:**

z.k. uložak	Katastarska općina	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina čhv	primjedba
1100	Vukovina	663/1	ORANICA ZDRAVIŠĆE	500	nema

Vlasnik:

ZIRIS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE , ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 47

Iskaz predmetne parcele – **upis u posjedovnom listu:**

BPL	Katastarska općina	k.č.br.	Adresa	Način uporabe	Površina m <sup>2</sup>
973	Vukovina	663/1	ZDRAVIŠĆE	ORANICA	1798

Upisane osobe:

ZIRIS D.O.O., MAGOVCA BOŽIDARA 47, ZAGREB, OIB: 54043915031



### 4.3. LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području Velike Gorice, naselje Okuje, a definirano je PPUG-om Velika Gorica - IV. ID (službeno V. ciljane ID) (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-Ispravak Odluke, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst, 3/23 i 7/23-pročišćeni tekst).

Predmetna nekretnina ima pristup sa javne površine.

#### *Položajno obilježje*





#### 4.4. GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE ČESTICE

Čestica je približno trokutastog oblika.



Fotodokumentacija:











<b>5.</b>	<b>Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost</b>
-----------	---

<b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:</b>	Prva kategorija  Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje
<b>VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA</b>	
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Neizgrađeno
POVRŠINA	1798 m <sup>2</sup>
<b>PRAVA I TERETI</b> (koji utječu na vrijednost nekretnine)	Nije predmet procjene
<b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA</b>	
PROMETNA POVEZANOST:	
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Dobro
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Dobro
UDALJENOST OD CENTRA GRADA:	Ne utječe
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Loše
PARKING:	Ne utječe
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA:	Ne utječe
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA:	Ne utječe
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Ne utječe
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Ne utječe
<b>NAMJENA:</b>	S – stambena namjena



6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

## BN Komentar 22.04.2024.

Početkom 2024. godine došlo je do bitnog usporavanja prometa nekretninama, iako je već u 2023. godini broj transakcija stambenim nekretninama bio manji za 6,9% u odnosu na 2022.

Cijene i dalje rastu, ali usporeno. U ožujku ove godine realizirane cijene su rasle svega 3% u odnosu na isto razdoblje lani. Manje kupuju strani državljani, ali i domaći. Standardni uzroci za smanjenje potražnje su previsoke tražene cijene, rast kamatnih stopa na kredite i smanjeni utjecaj inflacije s rastom kamata na depozite.

Možemo zaključiti da je tržište ušlo u novi ciklus u kojem će se trendovi mijenjati nakon 8 godina uzastopnog rasta tržišta i cijena. Tijekom 2024. očekujemo, osim pada prometa do čega je već došlo, posljedičnu korekciju cijena.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

## BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 03/2024

272,3

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,10%

U odnosu na početak godine

0,70%

Izvor: Burza nekretnina



# GRAĐEVINARSTVO

- Prema kalendarski prilagođenim indeksima, godišnji je rast obujma građevinskih radova u prosincu 2021. iznosio 7,7%, više nego u prethodna dva mjeseca.
- U cijeloj 2021. godini vidljivo je godišnje ubrzanje rasta u odnosu na dinamiku u prethodnoj godini. Naime, u 2021. godišnji je rast iznosio 9,6%, znatno više nego u istom razdoblju 2020. (3,8%). Istodobno, građevinska je aktivnost u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje pretpandemijske 2019. godine, bila viša za 13,7%.
- Struktura odrađenih sati je bila nešto drugačija nego ranijih godina: prvi puta se više od 60% odrađenih sati odnosilo na novogradnju te manje od 40% na ostale radove (rekonstrukcija, popravci, održavanje).
- U 2021. godini bruto dodana vrijednost građevinarstva realno je porasla za 9,3% u odnosu na 2020. godinu, a u odnosu na 2019. godinu za 13,8%.
- Prosječna nominalna plaća u građevinarstvu je na kraju 2021. godine iznosila 5 851 kunu te je nominalno bila 3,9% viša i realno 1,6% niža nego godinu dana prije.

**GOSPODARSKA**  
**KRETANJA**

2022.

1/2

**INDEKSI OBUJMA GRAĐEVINSKIH RADOVA<sup>1)</sup>**

*Construction Works Indices<sup>1)</sup>*

	Indeksi fizičkog obujma građevinskih radova <sup>2)</sup>		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti građevina - u %		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti radova - u %	
	<i>Total volume indices of construction works<sup>2)</sup></i>		<i>Composition of hours worked on sites by type of construction - in %</i>		<i>Composition of hours worked on sites by type of works - in %</i>	
	Prosjeak 2015.=100 <i>Average 2015 =100</i>	Lančani Indeksi <i>Chain indices</i>	Na zgradama <i>Buildings</i>	Na ostalim građevinama <i>Civil engineering works</i>	Novogradnja <i>New construction</i>	Ostali radovi <i>Other works</i>
2013.	107,9	94,3	41,5	58,5	51,4	40,6
2014.	100,5	93,2	43,8	56,2	49,9	50,1
2015.	100,0	99,5	44,0	56,0	53,5	46,5
2016.	103,3	103,3	46,3	53,7	55,3	44,7
2017.	105,1	101,7	48,8	51,2	54,4	45,1
2018.	110,2	104,8	51,7	48,3	55,6	44,4
2019.	119,5	108,3	51,1	48,9	54,1	45,9
2020.	124,7	104,4	50,2	49,8	57,0	43,0
2021.	136,5	109,4	50,6	49,4	61,0	39,0
I 2020.	120,6	98,8	52,7	47,3	55,6	44,4
II	124,3	103,1	52,2	47,8	55,7	44,3
III	127,4	102,5	51,9	48,1	55,9	44,1
IV	119,0	93,4	50,4	49,6	58,5	41,5
V	121,8	102,4	49,6	50,4	57,1	42,9
VI	124,2	101,9	50,4	49,6	57,0	43,0
VII	135,0	108,8	49,6	50,4	56,5	43,5
VIII	112,3	83,1	49,5	50,5	57,2	42,8
IX	132,5	118,1	49,1	50,9	56,7	43,3
X	133,5	100,7	48,8	51,2	57,2	42,8
XI	125,2	93,8	49,4	50,6	58,4	41,6
XII	120,6	96,3	49,6	50,4	57,6	42,4
I 2021.	119,1	98,8	52,6	47,4	60,0	40,0
II	132,3	111,0	52,1	47,9	61,4	38,6
III	152,9	115,6	52,1	47,9	60,6	39,4
IV	142,6	93,3	51,0	49,0	61,0	39,0
V	142,6	100,0	50,6	49,4	61,8	38,2
VI	138,2	96,9	50,5	49,5	62,0	38,0
VII	139,1	100,7	48,9	51,1	60,8	39,2
VIII	125,6	90,3	49,5	50,5	62,0	38,0
IX	143,0	113,8	49,6	50,4	61,2	38,8
X	136,9	95,7	49,3	50,7	60,9	39,1
XI	134,0	97,9	50,7	49,3	60,8	39,2
XII	131,1	97,8	49,8	50,2	59,6	40,4

<sup>1)</sup> Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih

<sup>1)</sup> Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered

<sup>2)</sup> Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)

<sup>2)</sup> Basic indices (timely and seasonally non-adjusted)

Izvor: DZS; obrada: HJK

Source: CBS; edit: CCE

39

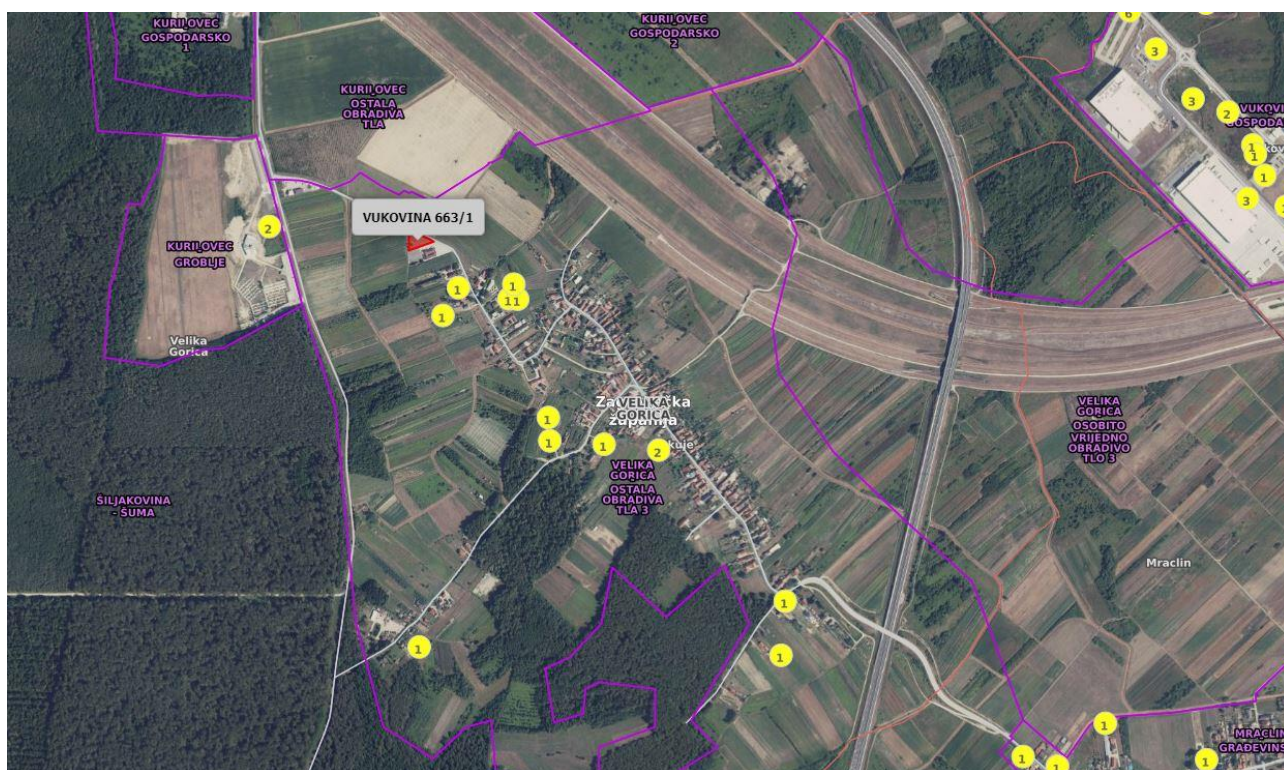
www.hgt.hr

<b>7.</b>	<b>Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora</b>
-----------	---

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Obzirom na podatke sustava e nekretnine prostor procijenjen temeljem cijene m<sup>2</sup> za prodane stambene prostore.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

## PRODANE NEKRETNINE





## ODABIR NAJSLIČNIJIH NEKRETNINA

### Građevinsko zemljište br. 1

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2037000
Datum pregleda	23.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	5198651
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.02.2024
Površina u prometu	1.079,00
Vrijednost nekretnine (KN)	276.516,15
Vrijednost nekretnine (EUR)	36.700,00
Datum ugovora	28.08.2023

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

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - OSTALA OBRADIVA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA

### Građevinsko zemljište br. 2

Informacije

Gradjevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1835763
Datum pregleda	23.7.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4942835
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2023
Površina u prometu	1.234,00
Vrijednost nekretnine (KN)	406.863,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	54.000,00
Datum ugovora	13.02.2023

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

Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - OSTALA OBRADIVA TLA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJESOVITA NAMJENA



### Građevinsko zemljište br. 3



### Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz dostavljenih i odabranih podataka

Iz dostavljenih podataka odabrane su nekretnine koje po veličini i ujednačenosti cijena odgovaraju poredbenoj nekretnini.



<b>8.</b>	<b>Obrazloženje za odabir metode</b>
-----------	--------------------------------------

**Temeljem: PRAVILNIK– a O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

INDEKSNI NIZOVI (BAZNI INDEKSI) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

<b>9.</b>	<b>Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku</b>
-----------	--

Kada opći vrijednosti odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatzku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J. Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

**Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata**

		Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3.tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	4. tr.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	1. tr.	189,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84

Izvor: Državni zavod za statistiku

**Tablica poredbene nekretnine**

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA u kn	CIJENA u EUR	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	cijena po m <sup>2</sup> (EUR)
1	Građ.zem.	1.079,00	276.516,15	36.700,00	28.8.2023	34,01
2	Građ.zem.	1.234,00	406.863,00	54.000,00	13.2.2023	43,76
3	Građ.zem.	828,00	143.155,50	19.000,00	13.6.2023	22,95

**Tablica međuvremensko izjednačavanje**

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA EUR/m <sup>2</sup>	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks* na dan vrednovanja B	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka %
1	Građ.zem.	1.079,00	34,01	28.8.2023	162,69	170,84	1,05	35,72	0,64
2	Građ.zem.	1.234,00	43,76	13.2.2023	154,22	170,84	1,11	48,48	-34,86
3	Građ.zem.	828,00	22,95	13.6.2023	165,78	170,84	1,03	23,65	34,22
								<b>35,95</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>

Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna međuvrijednost građevinskog zemljišta po m<sup>2</sup> za k.č.br. 663/1 k.o. Vukovina. Iste cijene dobivene su na vrlo slične nekretnine po lokaciji i dimenziji.

<b>10.</b>	<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>
------------	---------------------------

*41. tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile*

(iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Ukupna vrijednost nekretnine je:

$$1798 \text{ m}^2 \times 35,95 \text{ EUR/m}^2 = 64.638,10 \text{ eura} \times 1,0 \text{ (koeficijent)} = 64.638,10 \text{ EUR}$$

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice;
- b) vrijednosti od 20.000,00 eura do 150.000,00 eura na cijele tisućice;
- c) vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele deset tisućice

<b>vrijednost zemljišta k.č.br. 663/1 k.o. Vukovina: 64.000,00 eura</b>
---

Slovima: šezdesetčetiritisućeeura i nulacenti

*Napomena:*

*Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.*

U Zagrebu, 23.07.2024.

Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.  
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina



11.	Privitci <ul style="list-style-type: none"><li>- Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga</li><li>- Kopija Posjedovnog lista</li></ul>
-----	---



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 14.06.2024. 09:13

Katastarska općina: 331945, VUKOVINA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-1913/2024  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1100

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	663/1	ORANICA ZDRAVIŠĆE		500		
		UKUPNO:		500		

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ZIRIS D.O.O. ZA PROIZVODNJU, TRGOVINU I USLUGE, ZAGREB, BOŽIDARA MAGOVCA 47	
1.2	Zaprimljeno 05.03.2024.g. pod brojem Z-1913/2024  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-2426/23 04.03.2024	na 1 (1.1)

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 21.04.2008. broj Z-2447/08  Na temelju Ugovora o zasnivanju založnog prava od 17. travnja 2008. uknjižuje se pravo zaloge na nekretnine u A, radi iznosa od 1.500.000,00 KN, ugovorenom kamatom prema Odluci o kamatnim stopama odnosno sa zakonskom zateznom kamatom ukoliko ista bude viša, računajući od dospijeca do namirenja tražbine, uvećano za sve poreze i ostale troškove prema ugovoru za korist:	1.500.000,00 KN	
1.2	Zaprimljeno 18.11.2019.g. pod brojem Z-7780/2019  UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA 27.09.2019 DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA		na 1.1
3.			



Katastarska općina: 331945, VUKOVINA

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 1100

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 20.06.2012. broj Z-2678/12  Na temelju ovosudnog rješenja od 5.srpnja 2012. broj Ovr-935/12. uknjižuje se ovršno pravo zalogu na nekretnine u A, radi osiguranja novčane tražbine i to u iznosu od 2.456.052,60 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 1.751.809,41 kuna koja teče od dana 16.rujna 2011. do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta, koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena kao i troškove ovog postupka osiguranja u iznosu od 24.570,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja rješenja o osiguranju do isplate, po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, uz zabilježbu ovršivosti na nekretnine u A, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA - MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA</b>	2.456.052,60 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.06.2024.



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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 23.07.2024. 11:26

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: VUKOVINA (Mbr. 331945)**

**Posjedovni list: 973**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ZIRIS D.O.O., MAGOVCA BOŽIDARA 47, ZAGREB (VLASNIK)	54043915031

**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
		663/1	ZDRAVIŠĆE	1798	7		
			ORANICA	1798			
Ukupna površina katastarskih čestica				1798			

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

ID: P20240704-1556377-Z25



REPUBLIKA HRVATSKA

Zagrebačka županija

Grad Velika Gorica

Upravni odjel za prostorno planiranje, graditeljstvo i  
zaštitu okoliša

KLASA: 350-05/24-10/000324

URBROJ: 238-31-09-24-0003

Velika Gorica, 09.07.2024.

➤ SNJEŽANA VRDOLJAK  
HR-10000 Zagreb, ZEMLJAKOVA 9

**Predmet:** Lokacijska informacija  
- dostavlja se

Dostavljamo Vam za traženo zemljište k.č.br. 663/1 k.o. Vukovina (Okuje) sljedeće informacije:

**I. Popis prostornih planova unutar čijeg obuhvata se nalazi zemljište**

Utvrđeno je da se zemljište nalazi unutar obuhvata sljedećih planova:

- PPUG Velika Gorica - IV. ID (službeno V. ciljane ID) (Službeni glasnik Grada Velike Gorice broj 10/06, 6/08, 5/14, 6/14-Ispravak Odluke, 8/14-pročišćeni tekst, 2/15, 3/15-pročišćeni tekst, 3/23 i 7/23-pročišćeni tekst)

**II. Namjena prostora propisana prostornim planovima svih razina**

Nalazi se u površinama za razvoj i uređenje naselja u izgrađeno/uređenom građevinskom području naselja.

**III. Područja u kojima je posebnim propisima propisan poseban režim korištenja prostora**

Nalazi se u vodonosnom području, unutar granica kontroliranog zračnog prostora (CTR) ZLZ-a, unutar granica površine ograničenja prepreka ZLZ - postojeća i planirana USS, u zoni kontrolirane gradnje oznake 1-ZKG.

**IV. Obveze donošenja urbanističkog plana uređenja**

Ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju.

**V. Popis prostornih planova ili njihovih izmjena i dopuna čija je izrada i donošenje u tijeku**

Donesena je Odluka o izradi IV. izmjena i dopuna PPUGVG (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 05/19).

Donesena je Odluka o izradi VI. izmjena i dopuna PPUGVG (Službeni glasnik Grada Velike Gorice 08/23).

---

KLASA: 350-05/24-10/000324, URBROJ: 238-31-09-24-0003

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://signature.ec.europa.eu/eidas/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

1/2





ID: P20240704-1556377-Z25

**VI. Mjesto na kojem se može izvršiti uvid u prostorne planove i vrijeme kada se to može učiniti**

Mjesto: Zagrebačka županija, Grad Velika Gorica, Upravni odjel za prostorno planiranje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, OIB 75834963344

Vrijeme: uredovno vrijeme nadležnog tijela.

Ova lokacijska informacija izdaje se pozivom na odredbu članka 36. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine, broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19 i 67/23).

Na temelju ove lokacijske informacije ne može se pristupiti provedbi zahvata u prostoru niti izradi projekata propisanih posebnim zakonom.

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema napomeni 1 Tarifnog broja 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

PROČELNICA UPRAVNOG ODJELA  
Lana Kotrman, dipl.ing.arh.

**DOSTAVITI:**

- ispis elektroničke isprave u spis predmeta
- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
  - SNJEŽANA VRDOLJAK
  - HR-10000 Zagreb, ZEMLJAKOVA 9

---

KLASA: 350-05/24-10/000324, URBROJ: 238-31-09-24-0003

2/2

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

