

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

Predmet: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Drnek

Identifikacija: k.o. Drnek
zk.ul.br. 639
zk.č.br. 1617/2

Površina zemljišta: 7.503 m²

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



Tržišna vrijednost nekretnine:

8.300,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



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.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (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),

riješio je

Hrvoje Balijske, 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 Balijske, 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 Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

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

Identifikacija nekretnine:	k.o. Drnek	
	zk.ul.br.	zk.č.br.
	639	1617/2

nekretnina: **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Drnek**

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 predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

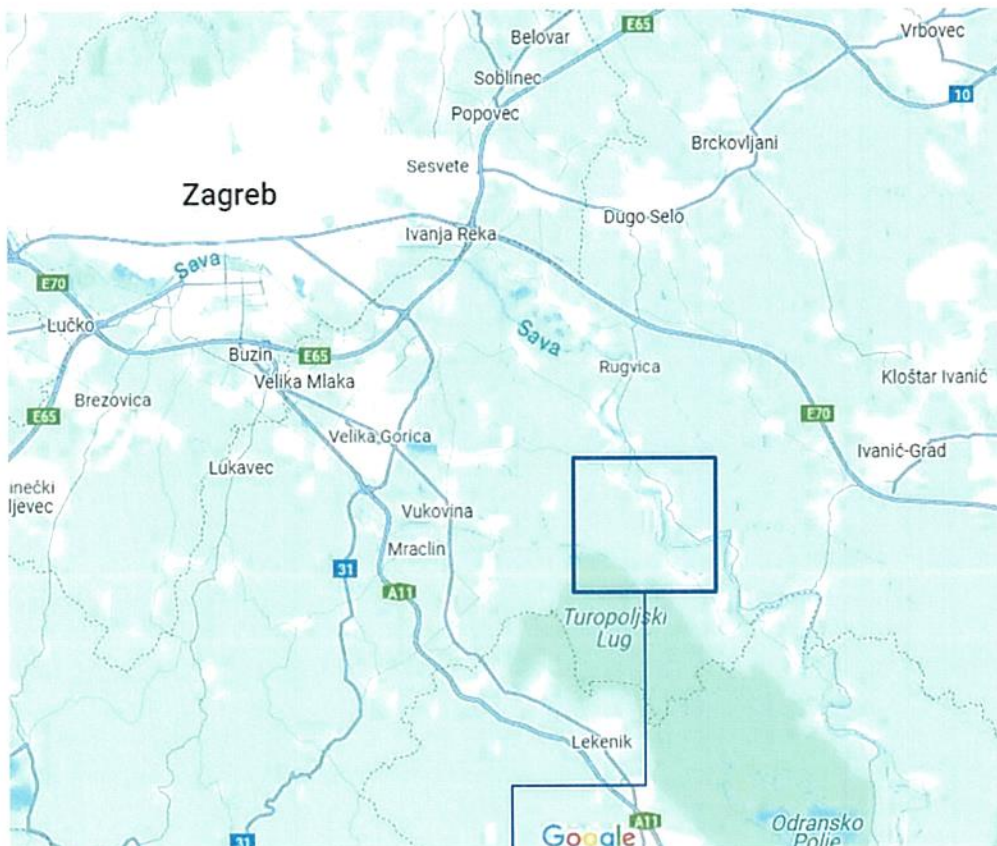
1.4. Izjava o nepristranosti

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

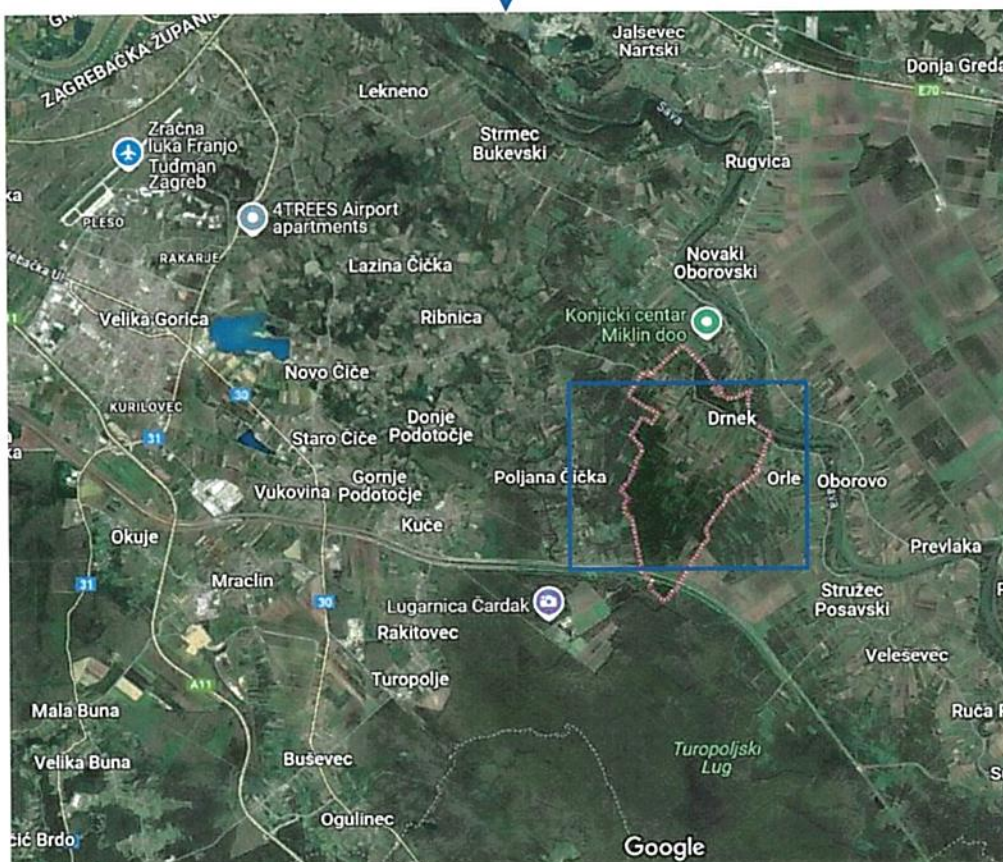


Izradio:

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



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. uložaka iskazano je:

k.o. Drnek

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina		
			(jutro)	(čhv)	(m2)
639	1617/2	oranica	1	486	7.503
Ukupno:					7.503

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

Vlasnik: I.-GRADNJA d.o.o.
 Kuće, Svetog Fabijana 34

2. Vlasnički dio: 1/1

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. Drnek

pl.br.	k.č.br.		Površina (m2)
1495	1617/2	šuma	7.503
Ukupno:			7.503

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. Drnek	P (m2)
zk.č.br. 1617/2	7.503
Ukupno:	7.503

Katastarski operat:

k.o. Drnek	P (m2)
k.č.br. 1617/2	7.503
Ukupno:	7.503

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

$$P = 7.503 \text{ m}^2$$

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>).

The screenshot displays the 'Uređena zemlja' web application interface. At the top left, the logo of the Republic of Croatia and the text 'REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, Državna geodetska uprava' are visible. Below this, there are two tabs: 'Katastarski podaci' (selected) and 'Zemljišnoknjižni podaci'. A search bar contains the text 'ZK uložak br. 639, k.o. DRNEK'. Below the search bar are two buttons: 'Neslužbeni izvadak' and 'Izradi izvadak'. A horizontal menu below the buttons includes 'Posjedovnica I' (selected), 'Posjedovnica II', 'Vlastovnica', and 'Teretovnica'. A data table on the left shows the following information:

Broj zemljišta (kat. čestice)	1617/2
Površina	1 jutro · 486 čhv
	Više...

On the right side of the interface is a satellite map showing a cadastral plan with yellow lines. The parcel 1617/2 is highlighted in yellow. Other parcels visible on the map include 1616.3, 1616.5, 1617.1, 1617.2, 1618, 1619.3, 1619.4, 1620, and 1621. The name 'DRNEK' is written in green on the map.

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

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 liD PPUO Orle, kategorije zemljišta su iskazane kako slijedi u tablici:

zk.č.br.	Namjena		Površina (m ²)	Kategorija zemljišta
1617/2	P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	ca.	3.196	4.1.
	IS - površine infrastrukturnih sustava	ca.	4.307	4.1.
Ukupno:			7.503	

Uvidom u važeću prostorno-plansku dokumentaciju evidentirano je da je dio predmetne čestice zemljišta zahvaćen koridorom infrastrukture.

Prema čl. 46 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, dio predmetne nekretnine je površina javne namjene koja se tako koristi i namijenjena je prostornim planom da takva i trajno ostane (trajna površina javne namjene).

Za trajne površine javne namjene Zakon u čl. 47 propisuje da se tržišna vrijednost utvrđuje prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja (načelo prethodnog

2.4.1. Prostorno - planski uvjeti važeći na dan kakvoće

S obzirom da se predmetna čestica zemljišta nalazi na području gdje prevladava poljoprivredna namjena te ista nije u kontaktu sa građevinskim područjem, potpisani vještak je mišljenja i usvaja da prostorno planska namjena važeća na dan kakvoće odgovara prostorno planskoj namjeni na dan vrednovanja.

Prostorno-planska namjena važeća na dan kakvoće:

- izvan građevinskog područja

2.5. Opis zemljišta

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

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/>.

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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

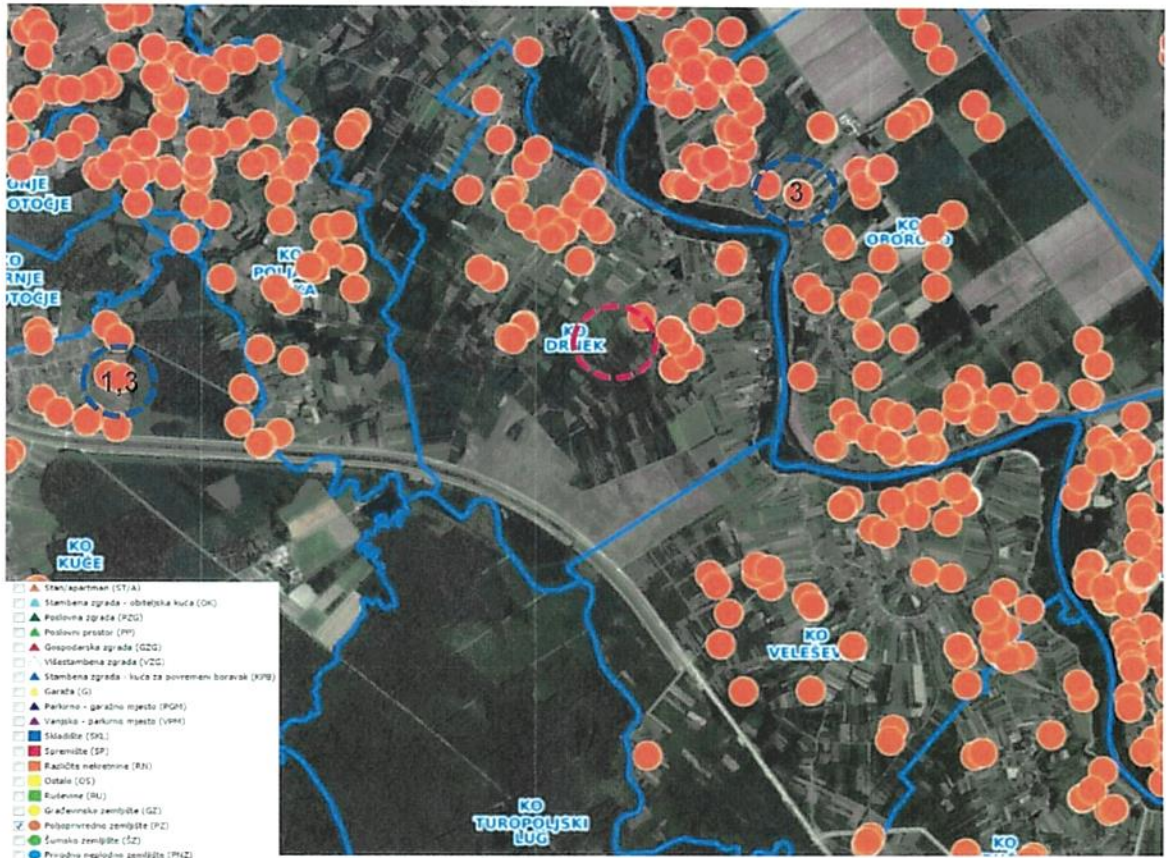
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>),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


4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta za lokaciju nekretnine

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



 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

TRANSAKCIJA br. 1

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2109508
Datum pregleda	21.3.2025.
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	3.988,26
Vrijednost nekretnine (KN)	27.779,70
Vrijednost nekretnine (EUR)	1.887,09
Datum ugovora	05.09.2023

POREZI:

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Oprisanje	NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretažba namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
M - MJEŠOVITA NAMJENA



TRANSAKCIJA br. 2

Informacije
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena


Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2150963
Datum pregleda	21.5.2025.
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)	18.082,80
Vrijednost nekretnine (EUR)	2.400,00
Datum ugovora	24.06.2024

POREZI:

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Oprisanje	NE

Status podatka
Cjenovni blok

PROVEDENA EVALUACIJA
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	1835838
Datum pregleda	28.4.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4941987
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	03.03.2023
Površina u prometu	4.391,00
Vrijednost nekretnine (KN)	37.883,42
Vrijednost nekretnine (EUR)	5.000,00
Datum ugovora	31.03.2022

POREZI:

Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
Stopa PDV-a (%)	25
PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
Oprisanje	NE

Status podatka
Cjenovni blok
Pretažba namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
M - MJEŠOVITA NAMJENA



Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina
1.	Kuće	715/1	poljoprivredno zemljište	3.686,26
2.	Oborovo	749	poljoprivredno zemljište	2.394,00
3.	Kuće	712/1	poljoprivredno zemljište	4.391,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m ²)
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 području Zagrebačke županije preuzetih s web stranice:

<https://www.zagrebacka-zupanija.hr/pretraga/?q=indeksni&kategorija=dokumenti>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	GODIŠNJI INDEKSNI NIZ			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
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.
<i>Građevinsko zemljište</i>	100,00	182,90	239,24	254,81	291,45	310,69	330,08	308,70	354,66	390,38
<i>Poljoprivredno zemljište</i>	100,00	100,00	236,67	283,33	233,33	340,00	373,00	436,67	396,67	453,33
<i>Šumsko zemljište</i>	100,00	100,00	138,71	138,71	154,84	200,00	164,52	216,13	241,94	293,55
<i>Stanovi/apartmani</i>	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

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA					1.	2.	3.
OZNAKA NEKRETNINE					1,14	1,00	1,18
JEDINIČNA CIJENA c1				-	realizacija	realizacija	realizacija
VRSTA TRANSAKCIJE					1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
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: ČI. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00		1,00	1,00	1,00
					1,00	1,00	1,00
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.
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
AKTI ZA GRAĐENJE				1,00	1,00	1,00
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00
VLASNIČKA PRAVA				1,00	1,00	1,00
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr.)				1,00	1,00	1,00
0,25	do	4,00	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/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Kuće	715/1	1,14	2,7%
2.	Oborovo	749	1,00	-9,9%
3.	Kuće	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.

$$c = 1,11 \text{ EUR/m}^2$$

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:

$$c = 1,11 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Drnek

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)	c (EUR/m2)			Tržišna vrijednost
639	1617/2	7.503	*	1,11	=	8.327,93 EUR
Ukupno:		7.503				8.327,93 EUR

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

k.o. Drnek

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost nekretnine
639	1617/2	7.503	8.300,00 EUR
Ukupno:		7.503	8.300,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
na lokaciji: Drnek

k.o. Drnek
zk.ul.br. 639
zk.č.br. 1617/2

5.2. Vlasnik I.-GRADNJA d.o.o.
Kuće, Svetog Fabijana 34

5.3. Površina zemljišta

P =	7.503 m ²
-----	----------------------

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

k.o. Drnek

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost
639	1617/2	7.503	8.300,00 EUR
Ukupno:		7.503	8.300,00 EUR

c = 1,11 EUR/m² zemljišta

Zagreb, 22.05.2025. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA
Stanje na dan: 21.05.2025. 11:29

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331511, DRNEK

Broj ZK uložka: 639

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6186/2020

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1617/2	ORANICA POPOVČINA U OGRADI	1	486		
		UKUPNO:	1	486		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 "I.- GRADNJA" D.O.O., KUĆE, SVETOG FABIJANA 34	
2.1	Zaprimljeno 07.10.2020.g. pod brojem Z-6186/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2498/2016-87 02.10.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ ST-2498/16 25.07.2019, RJEŠENJA O PRODAJI NEKRETNINA	na 2 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 5. oktobra 1934. Dn. 2369-34. Na temelju ovisodne pravomoćne uručbene isprave od 1. juna 1934. broj IO. 136/34-4. uknjižuje se pravo dosmrtnog uživanja jedne četvrtine nekretnina u A, za korist: BENKOVIĆ ROŽA, UDOVA, VRBOVO 100		
2.	2.1 Zaprimljeno 02.02.2015.g. pod brojem Z-600/2015 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, OVOSUDNO RJEŠENJE BROJ OVR-247/2014 23.12.2014, ovršno, radi osiguranja tražbine u iznosu od 12.095.909,69 kuna zajedno sa zakonskom zateznom kamatom na iznos od 7.953,869,35 kuna, koja teče od 4. studenoga 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, uz istovremenu zabilježbu ovršivosti tražbine, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA	12.095.909,69 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 21.05.2025.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 21.05.2025. 11:38

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DRNEK (Mbr. 331511)

Posjedovni list: 1495

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	I-GRADNJA D.O.O., SVETOG FABIJANA 34, KUĆE (VLASNIK)	32782935482

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		483/2	PODBREGOM VOČNJAK	309 309	3		
	D	483/3	PODBREGOM VOČNJAK	69 69	3		
		1617/2	POPOVČICA ŠUMA	7503 7503	7		
	D	1691/6	ZIRMINOVO LIVADA	3014 3014	4		
	D	1691/7	ZIRMINOVO LIVADA	2741 2741	4		
		1727/6	UDRUŽNE LIVADA	7672 7672	5		
		1731/5	UDRUŽNE ORANICA	2877 2877	3		
		2030	NIZINA LIVADA	8585 8585	3		
Ukupna površina katastarskih čestica				32770			

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



Predmetna k.č.br 1617/2

