

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

Predmet: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Veleševac, Orle

Identifikacija: k.o. Veleševac
zk.ul.br. 159
zk.č.br. 1901/1

Površina zemljišta: 5.891 m²

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



Tržišna vrijednost nekretnine:

6.500,00 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. Veleševac	
zk.ul.br.	zk.č.br.
159	1901/1

nekretnina:
na lokaciji:

POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
Veleševac, 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 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.

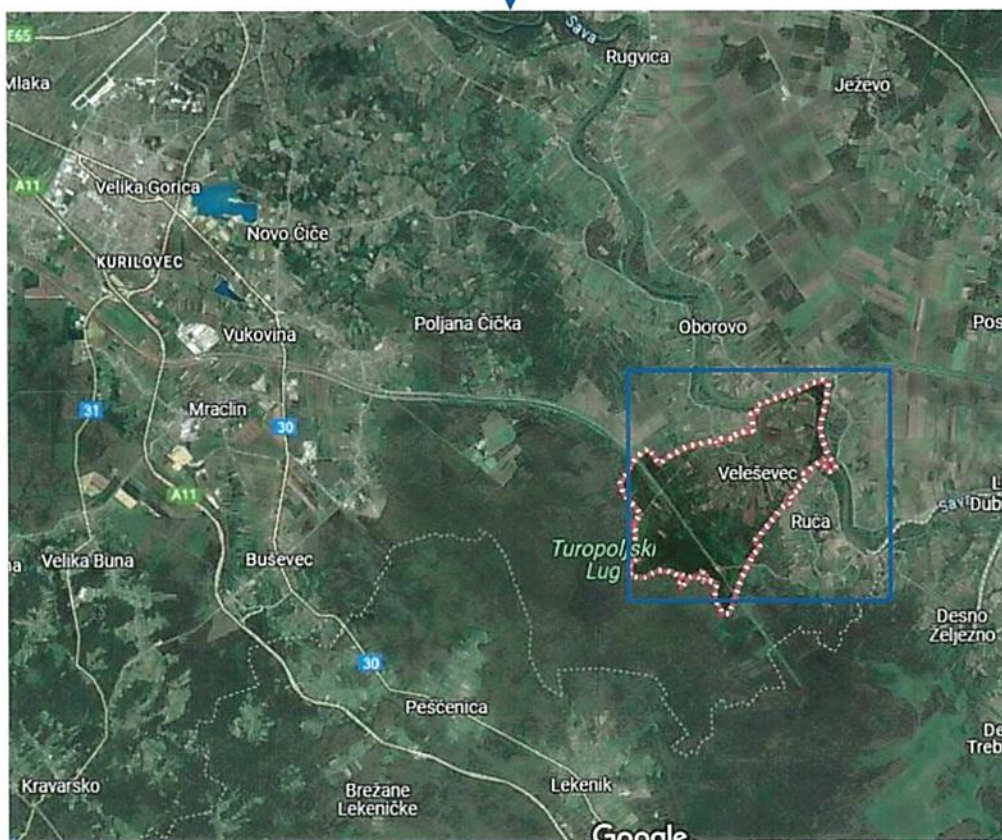


Izradio:

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. uložka iskazano je:

k.o. Veleševac

zk.ul.br.	zk.č.br.		Površina		
			(jutro)	(čhv)	(m2)
159	1901/1	livada	1	38	5.891
Ukupno:					5.891

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

Vlasnik: - zk.ul.br. 159

I.-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Kuće, Svetog Fabijana 34
OIB: 32782935482

2. Vlasnički dio: 1/1

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. Veleševac

pl.br.	k.č.br.		Površina (m2)
1330	1901/1	livada	5.891
Ukupno:			5.891

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. Veleševe c	P (m2)
zk.č.br. 1901/1	5.891
Ukupno:	5.891

Katastarski operat:

k.o. Veleševe c	P (m2)
k.č.br. 1901/1	5.891
Ukupno:	5.891

Dakle, usvojena površina zemljišta iznosi:

$$P = 5.891 \text{ m}^2$$

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. 159, k.o. VELEŠEVEC'. Below the search bar are two buttons: 'Neslužbeni izvadak' and 'Izradi izvadak'. A navigation menu includes 'Posjedovnica I' (selected), 'Posjedovnica II', 'Vlastovnica', and 'Teretovnica'. A data table shows the following information:

Broj zemljišta (kat. čestice)	1901/1
Površina	1 jutro - 38 čhv

To the right of the interface is a satellite map showing a plot of land outlined in yellow. The plot is labeled '1901/1' and 'VELEŠEVEC'. Other plots are labeled with numbers like 1903, 1904, 1902, 1901/3, 1900/1, 1900/2, and 1899.

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

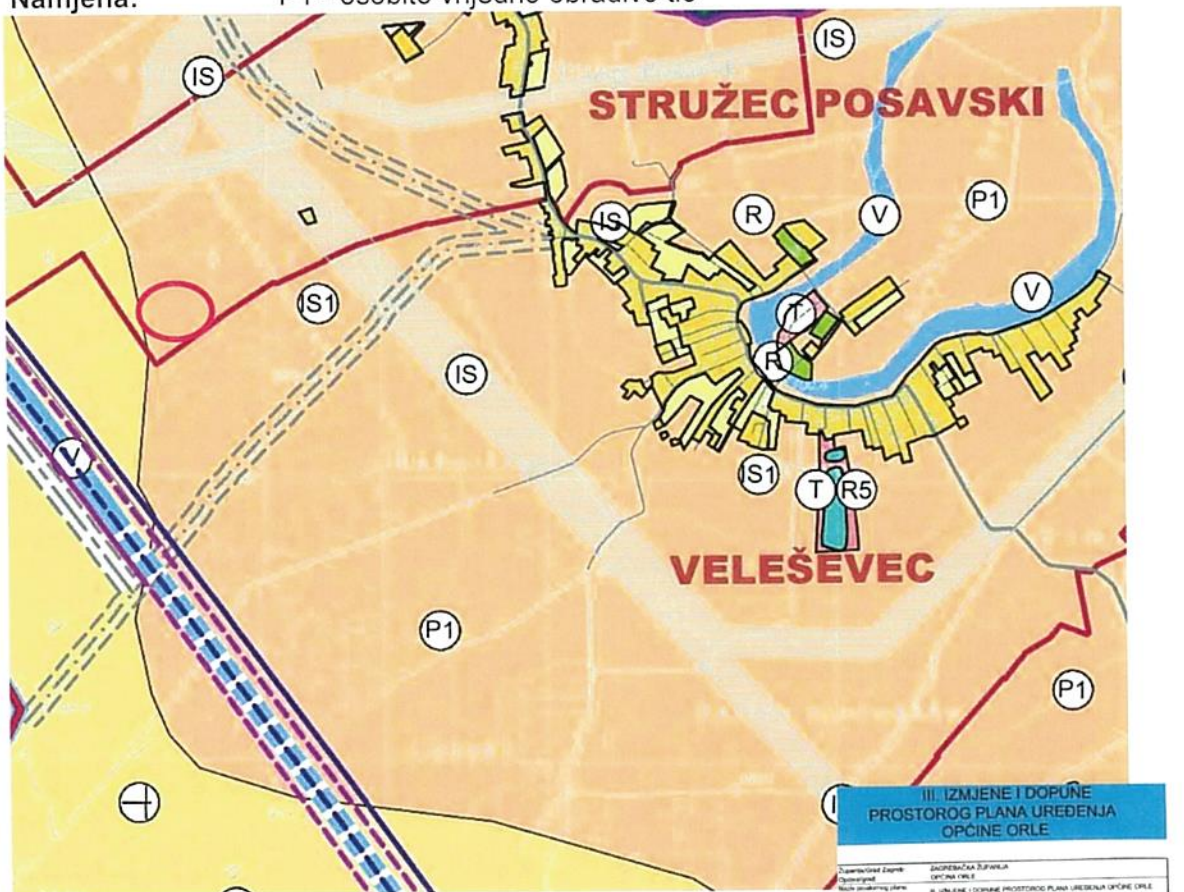
2.2. Opis lokacije

Predmetna nekretnina se nalazi na području naselja Veleševac, 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. liD 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 liD PPUO ORLE ZA LOKACIJU NEKRETNINA Korištenje i namjena površina

○ lokacija predmetnih čestica zemljišta

TUMAČ ZNAKOVLJA: TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE	
	GRANICA ŽUPANIJE
	GRANICA OPĆINE
	GRANICA NASELJA
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA RAZVOJ I UREĐENJE PLOŠTINA NASELJA - GRANIČNICA PODRUČJA	
	GRAĐEVINERSKO PODRUČJE NASELJA
	UGOSTITELJSKO-TURISTIČKA NAMJENA - VIKEND
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
	CENTAR ZA UGOĐNE ŠPORTOVE - IS
	AVIJA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
RAZVOJ I UREĐENJE PLOŠTINA IZVAN NASELJA IZDOVENJE GRANIČNICA PODRUČJA IZVAN NASELJA	
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA
	POSLOVNA NAMJENA - POSLOVNA

III. IZMJENE I DOPUNE PROSTOROG PLANA UREĐENJA OPĆINE ORLE	
Završeni plan izdat: 11.11.2022.	GRANIČNICA ŽUPANIJE
Plan izdat: 11.11.2022.	OPĆINA ORLE
Namjena: P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	IZMJENE I DOPUNE PROSTOROG PLANA UREĐENJA OPĆINE ORLE
Naziv kartografskog lista: 1:5000	KORISTITELJ I NAMJENA PROSTORA
Broj kartografskog lista: 1:5000	GRANIČNICA ŽUPANIJE
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA OPĆINE
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA NASELJA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PODRUČJA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PROSTORA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Naziv predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Broj predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA
Opis predmetnog lista: 1:5000	GRANIČNICA PLOŠTINA

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
1901/1	P1 - osobito vrijedno obradivo tlo	5.891	4.1.
Ukupno:		5.891	

2.5. Opis zemljišta

Lokacija:	Naselje Veleševac 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.

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>

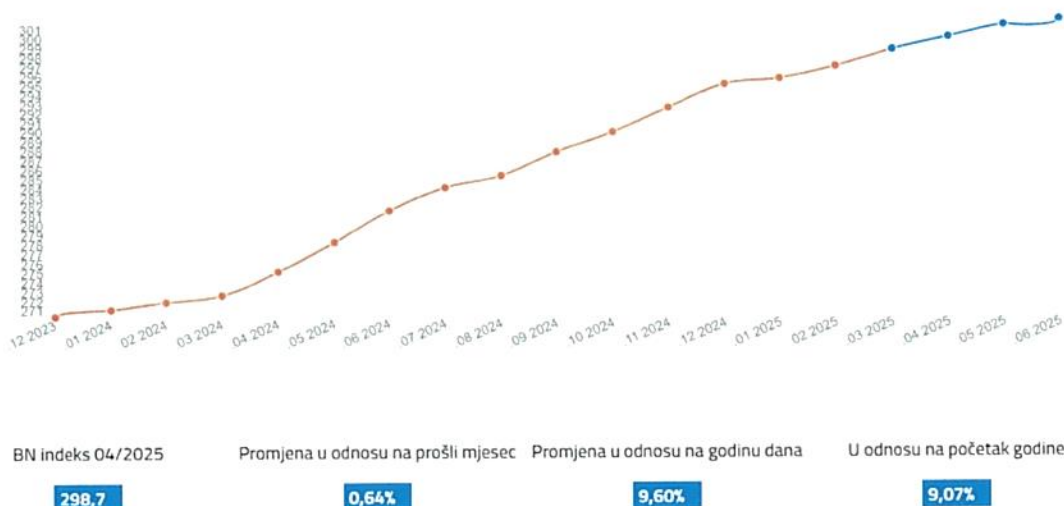
Tržište nekretnina

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.

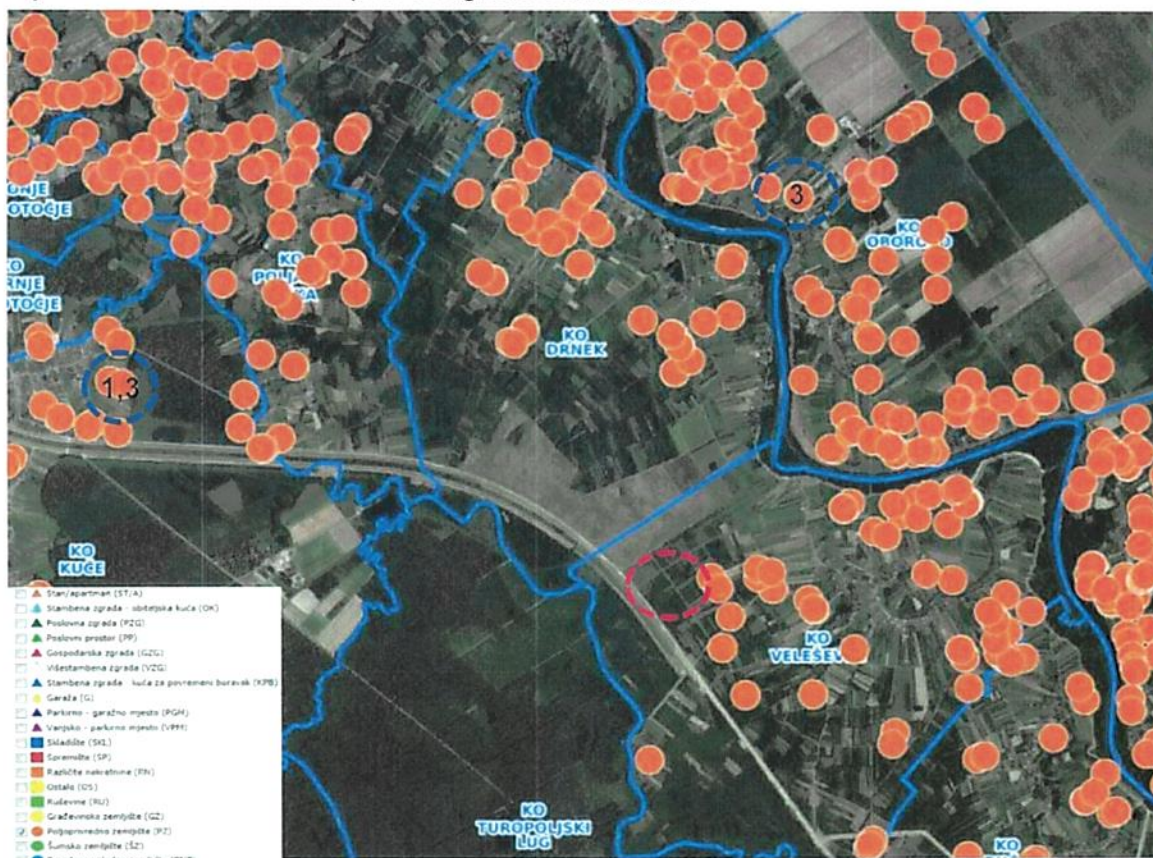
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), 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		2109908
Datum pregleda		21.5.2025
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		3.606,26
Vrijednost nekretnine (KN)		27.729,70
Vrijednost nekretnine (EUR)		3.602,00
Datum ugovora		05.09.2023
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
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
Prethodna namjena cjenovnog bloka		M - MJEŠOVITA NAMJENA



TRANSAKCIJA br. 2

Informacije		
Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		2160963
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:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		OBOROVO, PREVLJAKA, 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:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		POLJANA ČIČKA - OSTALA OBRADIVA TLA
Prethodna namjena cjenovnog bloka		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.	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: 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	

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)						
0,25	do	4,00	4.1.	4.1.	4.1.	4.1.
			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.	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. Veleševac

zk.ul.br.	zk.č.br.	P (m2)	c (EUR/m2)			Tržišna vrijednost
159	1901/1	5.891	*	1,11	=	6.539,36 EUR
Ukupno:		5.891				6.539,36 EUR

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

k.o. Veleševac

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost nekretnine
159	1901/1	5.891	6.500,00 EUR
Sveukupno:		5.891	6.500,00 EUR

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

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

k.o. **Veleševac**
zk.ul.br. **159**
zk.č.br. **1901/1**

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

5.3. Površina zemljišta

P =	5.891 m²
------------	----------------------------

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

k.o. **Veleševac**

zk.ul.br.	zk.č.br.	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost
159	1901/1	5.891	6.500,00 EUR
Sveukupno:		5.891	6.500,00 EUR

c = 1,10 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: 30.04.2025. 02:12

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331872, VELEŠEVEC

Broj ZK uložka: 159

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6651/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1901/1	LIVADA U KRČEVINA	1	38		
		UKUPNO:	1	38		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 I.-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 32782935482, ULICA SV. FABIJANA 34, KUĆE 10410 VELIKA GORICA	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

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



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.04.2025. 02:18

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠEVEC (Mbr. 331872)

Posjedovni list: 1330

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	I.-GRADNJA D.O.O., ULICA SV. FABIJANA 34, KUĆE 10410 VELIKA GORICA, HRVATSKA (VLASNIK)	32782935482

Podaci o katastarskim česticama

Zbr.	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
		1810/4	GMAJNE LIVADA	9009 9009	1		
		1810/9	GMAJNE LIVADA	9454 9454	1		
		1879	DUGA GREDA LIVADA	11743 11743	3		
		1901/1	GAJ LIVADA	5891 5891	1		
Ukupna površina katastarskih čestica				36097			

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

Predmetna k.č.br. 1901/1

