

Naručitelj: METRANS d.o.o.
 Zagreb, Pete Poljanice 12
 OIB: 65699582974

Predmet: POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE
 Veleškovec, Veleškovec

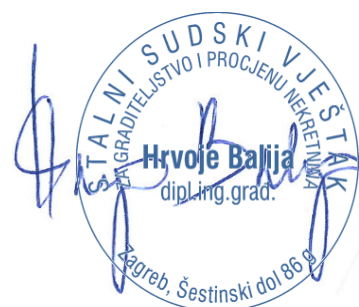
Identifikacija: k.o. Veleškovec
 zk.ul.br. 3410
 zk.č.br. 286/2

Površina zemljišta: 5.395,00 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2021.G.



Tržišna vrijednost: 18.100,00 kn = 2.390,90 EUR



Izradio:

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

Zagreb, 24.03.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. zk.č.br.	Veleškovec 3410 286/2
-------------------------------	-------------------------------	-----------------------------

nekretnina: na lokaciji:	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE Veleškovec, Veleškovec
-----------------------------	--

Dan kakvoće:	05.12.2020.
Dan vrednovanja:	24.03.2021.
Datum očevida:	05.12.2020.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

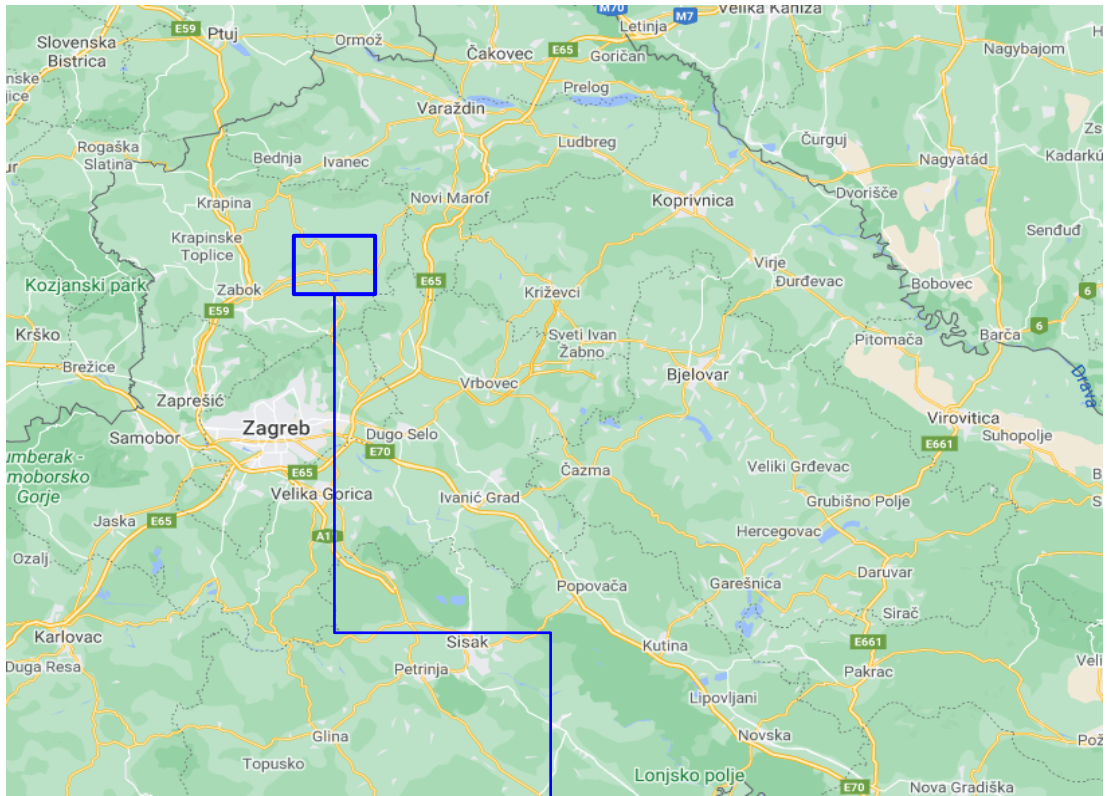
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti 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.**



ZEMLJOPISNJA 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 zk. uložka iskazano je:

k.o.	Veleškovec		
zk.ul.br.	3410		
zk.č.br.	286/2	livada	5.395 m2

Vlasnik:	METRANS d.o.o.	1. Vlasnički dio: 1/1
	Zagreb, Pete Poljanice 12	

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Veleškovec		
p.l.br.	3259		
k.č.br.	286/2	livada	5.395 m2

c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:

k.o.	Veleškovec	P (m2)	
zk.č.br.	286/2	5.395	odgovara

Katastarski operat:

k.o.	Veleškovec	P (m2)
k.č.br.	286/2	5.395

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P =	5.395 m2
------------	-----------------



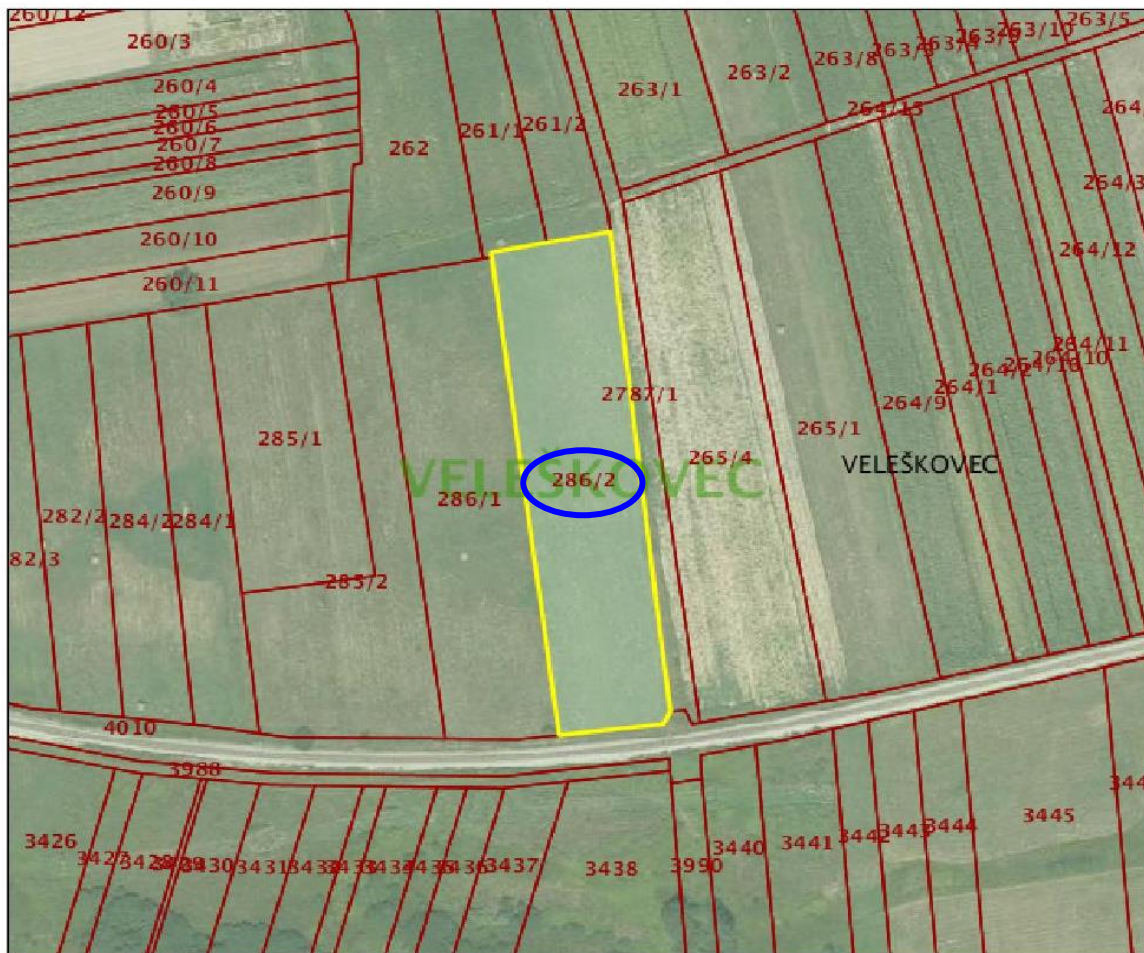
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELEŠKOVEC, 336173
k.č. br.: 286/2


IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



DOF LOKACIJE S UKLOPLJENIM KATASTARSKIM PLANOM

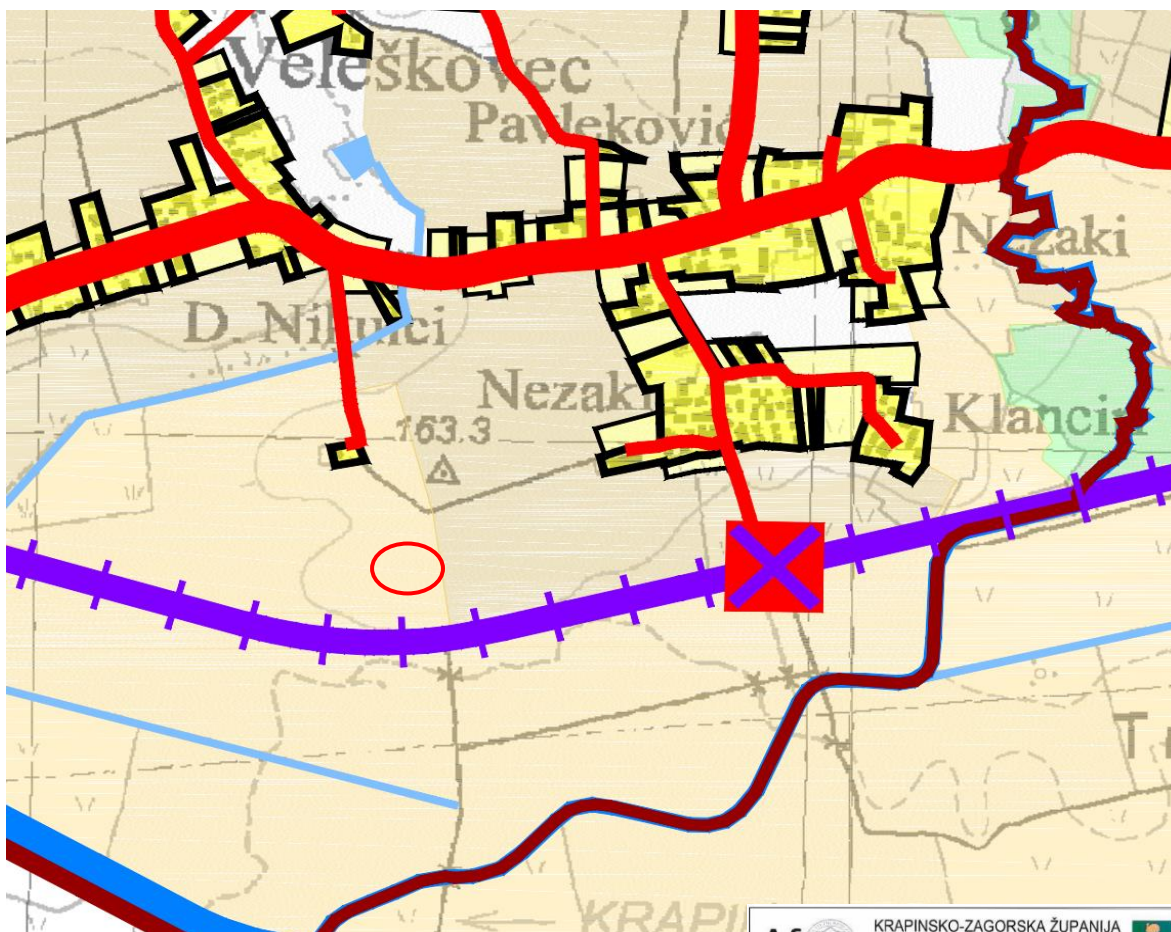
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

 predmetna čestica zemljišta

2.2. Prostorno-planski uvjeti

- Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja i dan kakvoće:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće V. Izmjene i dopune PPU Općine Zlatar Bistrica, dostupne na web stranici: <https://www.zlatar-bistrica.hr/dokumenti/prostorni-plan/>.



IZVOD IZ PPU OPĆINE ZLATAR BISTRICA (V.II.D.) Kartografski prikaz: 1.A. Prostori za razvoj i uređenje

 predmetna čestica zemljišta

TUMAČ ZNAKOVA

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE		POLJOPRIVREDNE I ŠUMSKE POVRŠINE	
	GRANICA OPĆINE (GRANICA OBUHVATA PLANA)		VRJEDNO OBRADIVO TLO - P2
	GRANICA NASELJA		OSTALA OBRADIVA TLA - P3
GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA (GPN)			ŠUMA GOSPODARSKE NAMJENE - Š1
	MJEŠOVITA NAMJENA		OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO, ŠUME I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA	VODENE POVRŠINE	
	I4 - farma IP - industrijsko preradivačka		JEZERA I RIBNJACI
	GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA ILLI POSLOVNA		RJEKA KRAPINA
	GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA		OSTALI VODOTOCI
	ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA		KANALI
	R1 - golf igralište R2 - jahački centar R3 - moto-cross	CESTOVNI PROMET	
	GRUBLJE		BRZA CESTA
	INFRASTRUKTURNI SISTAVI		(DRŽAVNE) CESTE
	IS1 - trafostanica; IS2 - željeznički kolodvor		LOKALNE CESTE
			NERAZVRSTANE CESTE
			MOST
			ŽELJEZNIČKI PROMET
			ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA REGIONALNI PROMET
			KOLODVOR ZLATAR BISTRICA
			STAJALIŠTE DONJA LIPOVEC
			ŽELJEZNIČKI CESTOVNI PRIELAZ U JEDNOJ RAZINI

Namjena:

- ostala obradiva tla - P3

Af

KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA
OPĆINA ZLATAR BISTRICA



Šumarske: KRAPINSKO-ZAGORSKA

Općine: ZLATAR BISTRICA

Nadim prostornog plana: **V. Izmjene i dopune**
PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZLATAR BISTRICA

Nadim kartografskog prikaza: **1. KORISTENJE I NAMJENA PROSTORA**
1.A. PROSTORI ZA RAZVOJ I UREĐENJE

Škica kartografskog prikaza: 1. A. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000

Prostorni odobrenje: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu 10000 Zagreb, Fra Andrije Kadića Močbica 26, tel 0144639-444, fax: 0144626-326

Projektni Zastupnik: Prof.dr.sc. JESENIKO HORVAT, dipl.ing.arch. Odgovorni voditelj: Prof.dr.sc. NENAD LIPOVAC, dipl.ing.arch.

Šifra projekta: 3417. Datum: 07.08.2018. - www.mgju.hr Službeni glasnik Krapinsko-zagorske županije br. 3417. Datum: 16.08.2018. - 24.08.2018.

Opis: Službeni glasnik Općine Zlatar Bistrica. Datum: 21.08.2018.

Zg. Nije odobreno za: Datum: 07.08.2018. - Vešernji list. Datum: 07.08.2018.

Šifra projekta: 3417. Datum: 07.08.2018. - www.mgju.hr Službeni glasnik Općine Zlatar Bistrica. Datum: 21.08.2018.

Opis: Službeni glasnik Općine Zlatar Bistrica. Datum: 21.08.2018.

Zg. Nije odobreno za: Datum: 07.08.2018. - Vešernji list. Datum: 07.08.2018.

Miljenko Zvončić za prostorno uređenje: Stjepan Čarko 197. Zakona o prostornom uređenju, MB: 153/13, 66/17. Datum: 07.08.2018. Hrvatska Republika. Ured broj: 2140-20-01-18-02. Datum: 07.08.2018.

Preddjelnik prostornog plana: Vladimiro Šćekić. Datum: 07.08.2018. Hrvatska Republika. Ured broj: 2140-20-01-18-02. Datum: 07.08.2018.

Zg. Nije odobreno za: Datum: 07.08.2018. - Vešernji list. Datum: 07.08.2018.

Šifra projekta: 3417. Datum: 07.08.2018. - www.mgju.hr Službeni glasnik Općine Zlatar Bistrica. Datum: 21.08.2018.

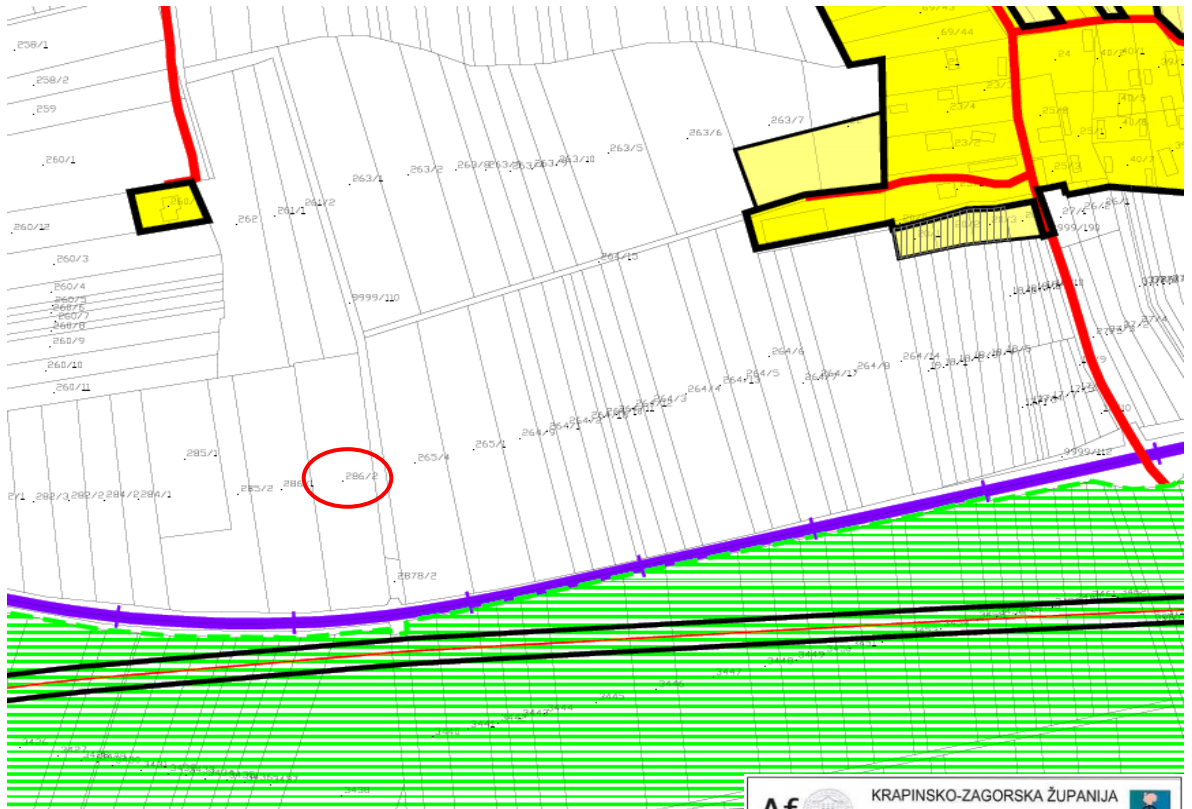
Opis: Službeni glasnik Općine Zlatar Bistrica. Datum: 21.08.2018.

Zg. Nije odobreno za: Datum: 07.08.2018. - Vešernji list. Datum: 07.08.2018.


Miljenko Zvončić za prostorno uređenje: Stjepan Čarko 197. Zakona o prostornom uređenju, MB: 153/13, 66/17. Datum: 07.08.2018. Hrvatska Republika. Ured broj: 2140-20-01-18-02. Datum: 07.08.2018.

Preddjelnik prostornog plana: Vladimiro Šćekić. Datum: 07.08.2018. Hrvatska Republika. Ured broj: 2140-20-01-18-02. Datum: 07.08.2018.

Zg. Nije odobreno za: Datum: 07.08.2018. - Vešernji list. Datum: 07.08.2018.





IZVOD IZ PPU OPĆINE ZLATAR BISTRICA (V.II.D.)
Kartografski prikaz: 4.B.1. k.o. Veleškovec - jug



 predmetna čestica zemljišta

TUMAČ ZNAKOVA

TERITORIJALNE I STATISTIČKE GRANICE

-  GRANICA OPĆINE (GRANICA OBUHVATA PLANA)
-  GRANICA NASELJA












OSTALE GRANICE

-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRABENI DIO
-  GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRABENI DIO





GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA (GPN)

-   MJEŠOVITA NAMJENA

IZDVOJENA GRAĐEVINSKA PODRUČJA IZVAN NASELJA (IGPIN)

- | POSTAVKE | PLANIRANO | OPIS |
|---|---|--|
|  |  | GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
IP - industrijsko prerađivačka, I4 - farma |
|  |  | GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA ILI POSLOVNA |
|  |  | GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA |
|  |  | ŠPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA
R1 - golf igralište; R2 - jahački centar; R3 - moto-cross |
|  |  | GROBLJE |
|  |  | POVRŠINE INFRASTRUKTURE
IS1 - trafostanica; IS2 - željeznički kolodvor |

PROMET

-  DRŽAVNA CESTA
-  LOKALNE CESTE
-  NERAZVRŠTENE CESTE
-  ŽELJEZNIČKA PRUGA OD ZNAČAJA ZA REGIONALNI PROMET

ZAŠTITNI POJASEVI INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

-  ZAŠTITNI POJASEVI DALKOVODIA
-  ZAŠTITNI POJASEVI PLINOVODA

Namjena:

- izvan građevinskog područja naselja

 KRAPINSKO-ZAGORSKA ŽUPANIJA OPĆINA ZLATAR BISTRICA	
	
Županije: KRAPINSKO-ZAGORSKA Općine: ZLATAR BISTRICA	
Naziv prostornog plana: V. Izmjene i dopune PROSTORNOG PLANA UREĐENJA OPĆINE ZLATAR BISTRICA	
Naziv kartografskog prikaza: 4. GRAĐEVINA PODRUČJA 4.B.1. k.o. Veleškovec - jug	
Broj kartografskog prikaza: 4.B.1. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:5000	
Pisana nadležnost koja je izdala Plan: Sveučilište u Zagrebu, ARHITEKTONSKI FAKULTET, Zavod za urbanizam, prostorno planiranje i pejzažnu arhitekturu 10000 Zagreb, Fra Andrije Kačića Mišića 26, tel. 01/4839-444, fax: 01/4839-326	
Predstojnik Zavoda: Prof. dr. sc. JESENIKO KORUŠET, dipl.ing. arh.	Odgovorni urednik: Prof. dr. sc. NENAD LIPOVAČ, dipl.ing. arh.
	
Žig prostornog plana koji je izdala Općina: Predstojnik Općine: NIKOLINA GRADECKI, mag.ing. arch.	
Datum izdavanja: 07.08.2016. - www.mgpa.hr 07.08.2016. - zlatar-bistrica.hr 07.08.2016. - najavna skica 07.08.2016. - Večernji list	Datum predloživanja: 15.08.2016. - 24.08.2016. Datum javnog izlaganja: 21.08.2016.
Žig šefa odjela prostornog plana: Žig šefa odjela prostornog plana:	Odgovorna osoba za prostorni plan (javni zastupnik): Nadležna Općina: Zlatko Miholić
Mjesta: Zlatar Bistrica, Brijuni, Brijuni (gornji), Brijuni (dolji), Brijuni (srednji), Brijuni (donji), Brijuni (sjeverni), Brijuni (južni), Brijuni (zapadni), Brijuni (istočni), Brijuni (severnozapadni), Brijuni (severnoistočni), Brijuni (južnozapadni), Brijuni (južnoistočni). Broj: 350-02/18-01/20 Datum: 07.08.2016.	Datum: 07.08.2016.
Predsjednik odjela prostornog plana: Predsjednik odjela prostornog plana:	Nadležna Općina: Zlatko Miholić
	

Prostorno-planski uvjeti za predmetnu česticu zemljišta:

Uvidom u kartografske prikaze PPU Općine Zlatar Bistrica (VI. Izmjene i dopune) utvrđuje se da se predmetna čestica zemljišta u cijelosti nalazi izvan građevinskog područja naselja.

Kategorija zemljišta: IV. 2.

2.3. Opisi**2.3.1. Lokacija**

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Veleškovec, ca. 7 km zapadno od grada Konjščine gdje se nalaze brojni objekti javnog, društvenog i komercijalnog sadržaja. Područje je izgrađeno pretežito obiteljskim stambenim kućama i gospodarskim objektima. Teren na lokaciji je u blagom padu.

2.3.2. Zemljište

Predmetno zemljište je približno pravokutnog oblika, neograđeno, isto nema direktan prilaz sa javne prometnice. Teren je ravan.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2021. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, preventivno zbog globalne pandemije virusa COVID-19.

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.



BN indeks 01/2021

207,9

Promjena u odnosu na prošli mjesec

-0,30%

Promjena u odnosu na godinu dana

3,12%

U odnosu na početak godine

0,00%

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.

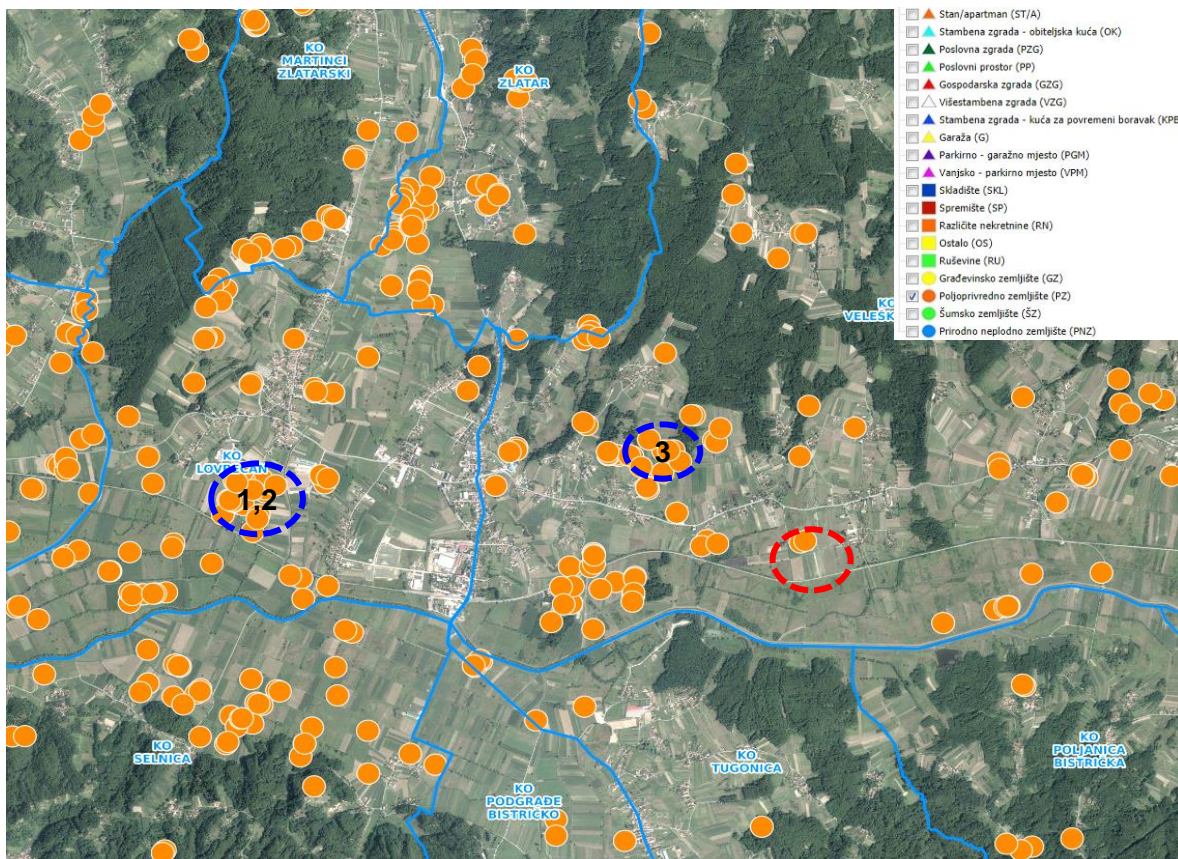
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.


4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

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




 lokacija nekretnine koja je predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA TRANSAKCIJA br. 1

Informacije	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		1370986
Datum pregleda		8.3.2021.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		4396638
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.01.2021
Površina u prometu		7.582,00
Vrijednost nekretnine (KN)		25.000,00
Datum ugovora		29.12.2020
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
	• Stopa PDV-a (%)	25
	• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
	• Optiranje	NE
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		LOVREČAN - OSTALA OBRADIVA TLA
Pretežita namjena cjenovnog bloka		P3 - OSTALA OBRADIVA TLA

POREDBENA TRANSAKCIJA br. 2



Informacije		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1302322	
Datum pregleda	8.3.2021.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4304225	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.08.2020	
Površina u prometu	4.072,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00	
Datum ugovora	06.08.2020	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE	
• Optiranje	NE	
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	LOVREČAN - OSTALA OBRADIVA TLA	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P3 - OSTALA OBRADIVA TLA	

POREDBENA TRANSAKCIJA br. 3



Informacije		
Naziv atributa	Vrijednost atributa	
ID ZKC	1263469	
Datum pregleda	8.3.2021.	
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)	
ID PN (PU)	4245909	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA	
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.04.2020	
Površina u prometu	5.611,00	
Vrijednost nekretnine (KN)	22.000,00	
Datum ugovora	15.04.2020	
POREZI:		
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		
• Stopa PDV-a (%)	25	
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	ZLATAR - BISTRICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1	
Pretežita namjena cjenovnog bloka	P25 - VRIJEDNO OBRADIVO TLO	

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine 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.	Lovrečan	1865	poljoprivredno zemlj.	7.582,00
2.	Lovrečan	1879	poljoprivredno zemlj.	4.072,00
3.	Veleškovec	708/7	poljoprivredno zemlj.	5.611,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1.	29.12.2020.	25.000,00	3,30
2.	06.08.2020.	12.000,00	2,95
3.	15.04.2020.	22.000,00	3,92

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	29.12.2020.	3,30	113,35	113,35	1,000	3,30	-1,8%
2.	06.08.2020.	2,95	113,35	113,35	1,000	2,95	-12,2%
3.	15.04.2020.	3,92	115,90	113,35	0,978	3,83	14,0%
Prosječna vrijednost:						3,36	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (© 2015. = 100) ²⁾ Indices (© 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

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 preračnavanje 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						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1	predmetna parcela			3,30	2,95	3,83
VRSTA TRANSAKCIJE				kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
				1,00	1,00	1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČI. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	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						
0,90	do	1,10	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 I NAČIN KORIŠTENJA						
(Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)			IV.2.	IV.2.	IV.2.	IV.2.
0,25	do	4,00	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; Glava 4.2 i dr.)						
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcionni koeficijent:				1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				3,30	2,95	3,83

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 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1.	Lovrečan	1865	3,30	-1,8%
2.	Lovrečan	1879	2,95	-12,2%
3.	Veleškovec	708/7	3,83	14,0%
Prosječna vrijednost:			3,36	

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

$$c = 3,36 \text{ kn/m}^2 = 0,44 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

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

$$c = 3,36 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. **Veleškovec**

zk.ul.	zk.č.br.	P (m ²)	c (kn/m ²)	Tržišna vrijednost
3410	286/2	5.395	* 3,36 =	18.127,20 kn
Ukupno:		5.395		18.127,20 kn

Tv =	18.100,00 kn	=	2.390,90 EUR
-------------	---------------------	----------	---------------------

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Veleškovec, Veleškovec**

k.o. **Veleškovec**
zk.ul.br. **3410**
zk.č.br. **286/2**

5.2. Vlasnik

METRANS d.o.o.
Zagreb, Pete Poljanice 12

1. Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 5.395 m²

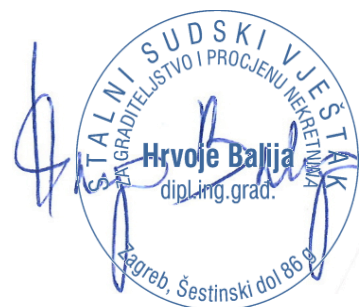
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

Tv = 18.100,00 kn = 2.390,90 EUR

c = 3,35 kn/m² zemljišta = 0,44 EUR/m² zemljišta

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,570356 kn

Zagreb, 24.03.2021. g.



Izradio:

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

6. GRAFIČKI PRILOZI



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 30.11.2020. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336173, VELEŠKOVEC

Broj ZK uložka: 3410

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	286/2	LIVADA CIGLANA		1500	5395	
		UKUPNO:		1500	5395	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 METRANS D.O.O., ZAGREB , PETE POLJANICE 12	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.11.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
 DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
 PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
 ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.11.2020. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELEŠKOVEC (Mbr. 336173)

Posjedovni list: 3259

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"METRANS" D.O.O., PETE POLJANICE 12, ZAGREB (VLASNIK)	

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
		286/2	CIGLANA	5395	13		
			LIVADA	5395			
Ukupna površina katastarskih čestica				5395			

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