

Naručitelj: **Agroproteinka d.d.**

Strojarska cesta 11

HR-10360 Sesvete

OIB: 080124622



P R O C J E M B E N I E L A B O R A T

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

246/2021

Nekretnina: zemljišne knjige

**z.k.č.br. 8691, upisana u z.k.ul.br. 7683 k.o. Sesvetski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²,**

katastar

**k.č.br. 8691, upisana u p.l. 7683 k.o. Sesvetski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²**



Izradio:

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.

PREDMET: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : zemljišne knjige

**z.k.č.br. 8691, upisana u z.k.ul.br. 7683 k.o. Sesevski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²,**

katastar

**k.č.br. 8691, upisana u p.l. 7683 k.o. Sesevski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²**

VLASNIK:

B		
Vlastovnica		
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
I. Vlasnički dio: 1/1		
GRAD ZAGREB		

NARUČITELJ: **Agroproteinka d.d.**

Strojarska cesta 11

HR-10360 Sesevete

OIB: 080124622

PROCJENITELJ: **Ivan Čeović dipl. ing. građ.**

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesevete, Kašinski odvojak 15

DATUM OČEVIDA: **18.08.2021.**

PROCIJENJENA
TRŽIŠNA
VRIJEDNOST
NEKRETNINE NA
DAN
VREDNOVANJA:

3.200.000,00 kn

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesevete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

S A D R Ž A J

A – dio

- 1. Uvod**
- 2. Nalaz**
 - 2.1. Očevid
 - 2.2. Zadatak sudskog vještaka – procjenitelja
 - 2.3. Svrha izrade procjemenog elaborata
 - 2.4. Dokumentacija
- 3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
 - 3.1 Odabir metode procjene
 - 3.2 Procjena
- 4. Zaključak**
- 5. Izjava vještaka**

B - dio

- 1. e – vlasnički list**
- 2. e – posjedovni list**
- 3. Kopija katastarskog plana**
- 4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sa zahtjevom**

C - dio

- 1. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1102/2020 od 16.11.2020.**

OPĆI AKTI	Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)
	Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 79/2014)
	Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007
	HRN ISO 9836:2002 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora
	Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
	Zakon o zemljišnim knjigama
	Zakon o komunalnom gospodarstvu
	Zakon o prostornom uređenju i gradnji
	Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
	HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
	Uredba o visini vodnoga doprinosa
	Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
	Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
	Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
	Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
	Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
	Važeći građevinski normativi i propisi u RH
ISPRAVE	Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
	<i>KLASA: 940-01/21-030/658</i>
	<i>URBROJ: 251-19-02/004-21-3</i>
	<i>Zagreb, 20. srpnja 2021.</i>

A – dio

1. Uvod

Temeljem poziva predstavnika **Naručitelja**, pristupio sam procjeni tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

zemljišne knjige

**z.k.č.br. 8691, upisana u z.k.ul.br. 7683 k.o. Sesvetski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²,**

katastar

**k.č.br. 8691, upisana u p.l. 7683 k.o. Sesvetski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²**

Ovaj Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina.

Nakon svestranog razmatranja predmeta procjene, obavljenog očevida na predmetnoj lokaciji, pregleda dostupne dokumentacije, analize tržišta nekretnina na predmetnom području, daje se slijedeći nalaz i mišljenje.

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

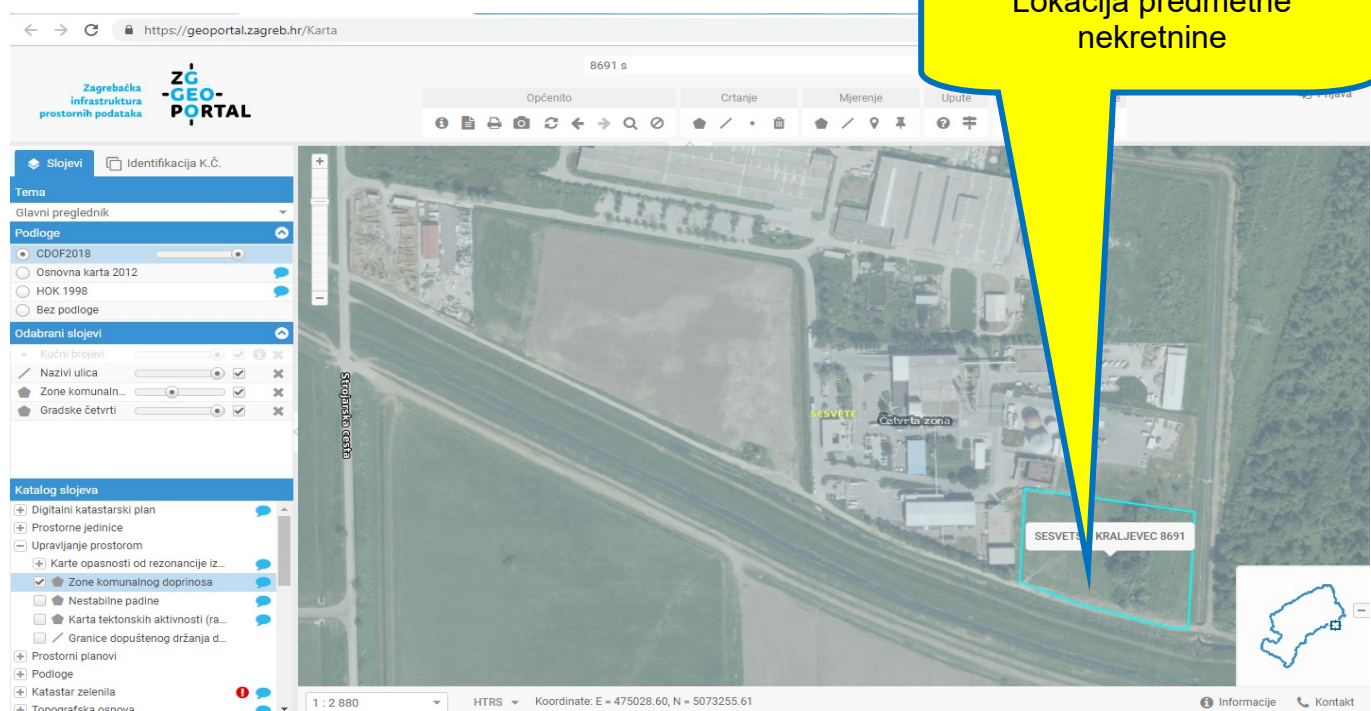
2. Nalaz

2.1. Očevid

Adresa (ulica i kućni broj): **Strojarska cesta, Sesevski Kraljevec**

Gradska četvrt: **SESVETE**

Zona komunalnog doprinosa: **IV**



Očevid na predmetnoj lokaciji obavljen je 18.08.2021. Prilikom očevida izvršen je pregled nekretnine, fotografiranje te su utvrđene bitne činjenice za izradu procjene tržišne vrijednosti nekretnine.

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Fotografije predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište, obraslo visokom travom i višegodišnjim drvenastim biljkama. Preko predmetne parcele pravcem sjever – jug prelaze dva nadzemna dalekovoda: DV 220 kV Mraclin - Žerjavinec i DV 2x400 kV Žerjavinec - Tumbri/Ernestinovo. Prilaz predmetnoj nekretnini je s poljskog puta.

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

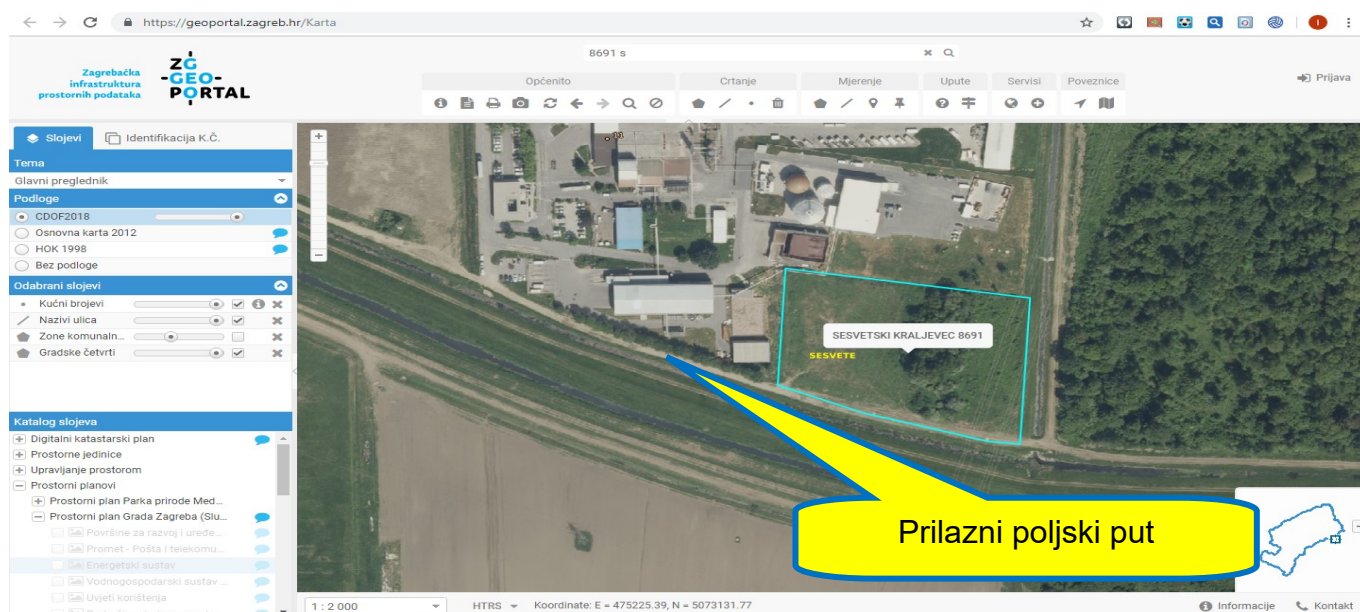
Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Prikaz pozicije dalekovoda na predmetnoj nekretnini



Prikaz pristupnog poljskog puta



Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

2.2. Zadatak sudskog vještaka – procjenitelja

- Zadatak: **procjena tržišne vrijednosti nekretnine**

zemljišne knjige

**z.k.č.br. 8691, upisana u z.k.ul.br. 7683 k.o. Sesevski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²,**

katastar

**k.č.br. 8691, upisana u p.l. 7683 k.o. Sesevski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²**

- Dan kakvoće: **18.08.2021. (dan očevida)**
- Dan vrednovanja: **18.08.2021. (dan izrade elaborata)**

2.3. Svrha izrade procjembenog elaborata

- Procjembeni elaborat izrađen je za potrebe kupoprodaje predmetnog zemljišta.

2.4. Dokumentacija

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za poredbene nekretnine pribavljen od stručnih službi Grada Zagreba (Prilog B.4. ovog Elaborata).

3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

3.1. Odabir metode procjene

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina na temelju Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda (čl.23. Zakona). Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 24. Zakona i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

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.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

.....

Za izračun tržišne vrijednosti predmetne nekretnine – neizgrađeno građevinsko zemljište, odabiremo;

Poredbenu metodu .

.....

3.2. Procjena

3.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Pad hrvatskog bruto domaćeg proizvoda (BDP) u posljednjem lanjskom tromjesečju usporen je u odnosu na prethodne kvartale, no u cijeloj prošloj godini gospodarstvo je zbog koronakrize palo po rekordnoj stopi od 8,4 posto.

Državni zavod za statistiku (DZS) objavio je u petak prvu procjenu prema kojoj je BDP u proteklom kvartalu pao za 7 posto na godišnjoj razini. Pad je nešto manji od očekivanja analitičara.

Šest analitičara, koji su sudjelovali u anketi Hine, u prosjeku su očekivali pad BDP-a za 7,3 posto u odnosu na isti kvartal godinu dana prije. Njihove procjene pada kretale su se u rasponu od 6,5 do 8,3 posto.

To je treće tromjesečje zaredom kako je gospodarstvo palo na godišnjoj razini, što je posljedica restriktivnih mjera usmjerenih na suzbijanje koronavirusa.

No, pad je bio manji nego u prethodnim kvartalima. U drugom je tromjesečju, naime, BDP pao za 15,4 posto, najviše od 1995. od kada DZS vodi te podatke, a u trećem kvartalu za 10 posto. Zbog toga je u cijeloj prošloj godini gospodarstvo palo rekordnih 8,4 posto.

Dosad rekordni pad od 7,3 posto zabilježen je na početku globalne financijske krize 2009. godine.

(<https://www.poslovnih.hr/hrvatska/hrvatsko-gospodarstvo-u-2020-palo-rekordnih-84-posto-4275084>)

BN Komentar 30.06.2021.

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

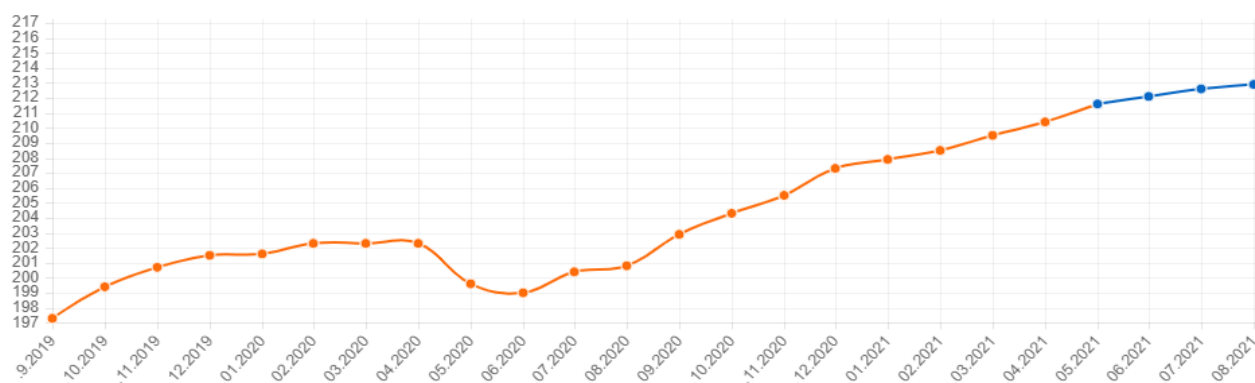
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

*za ožujak i travanj 2020. godine nije bilo podataka te se koriste podatci od veljače

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 05/2021

211,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,54%

Promjena u odnosu na godinu dana

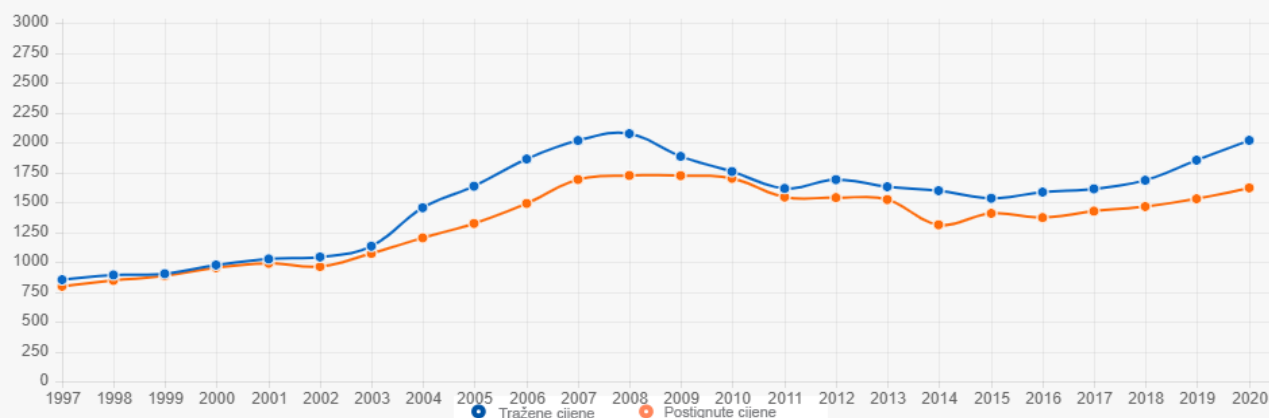
5,99%

U odnosu na početak godine

1,98%

Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



<https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

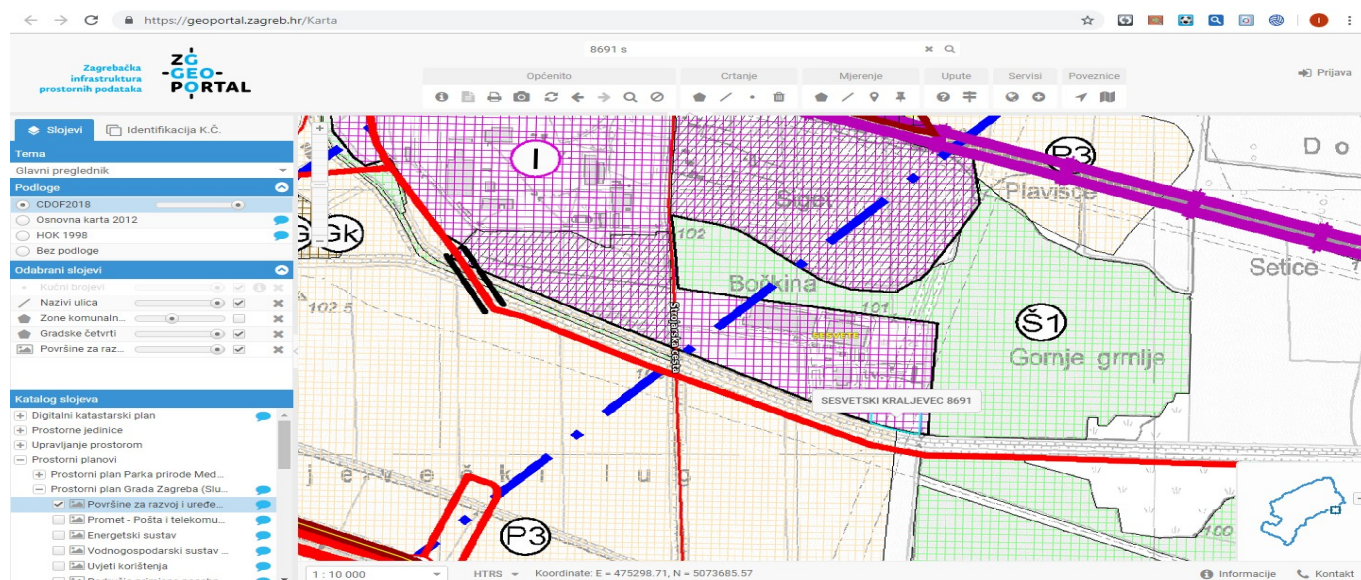
Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

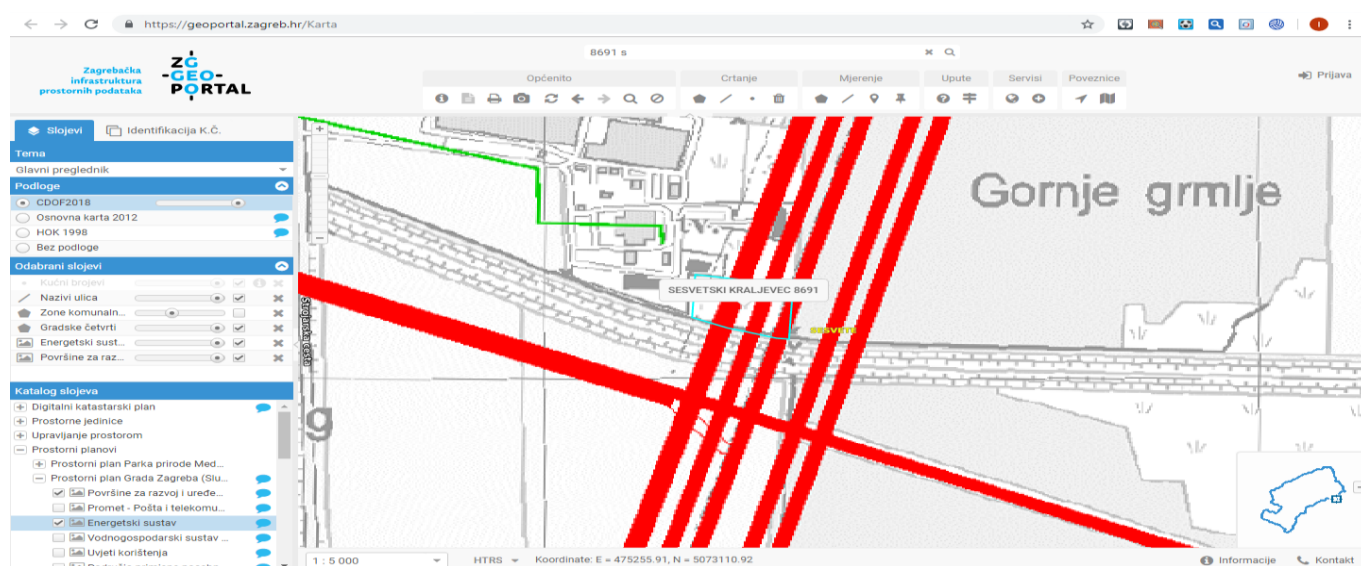
3.2.2. Prostorno planska namjena predmetne nekretnine

Prema podacima iz važećeg Prostornog plana Grada Zagreba – izmjene i dopune 2017. (Sl. glasnik Grada Zagreba br.: 22/17) predmetna nekretnina nalazi se u zoni **Gospodarske namjene, Proizvodne namjene, planska oznaka I.**

Površine za razvoj i uređenje



Energetski sustav



Ivan Čević dipl. ing. građ.

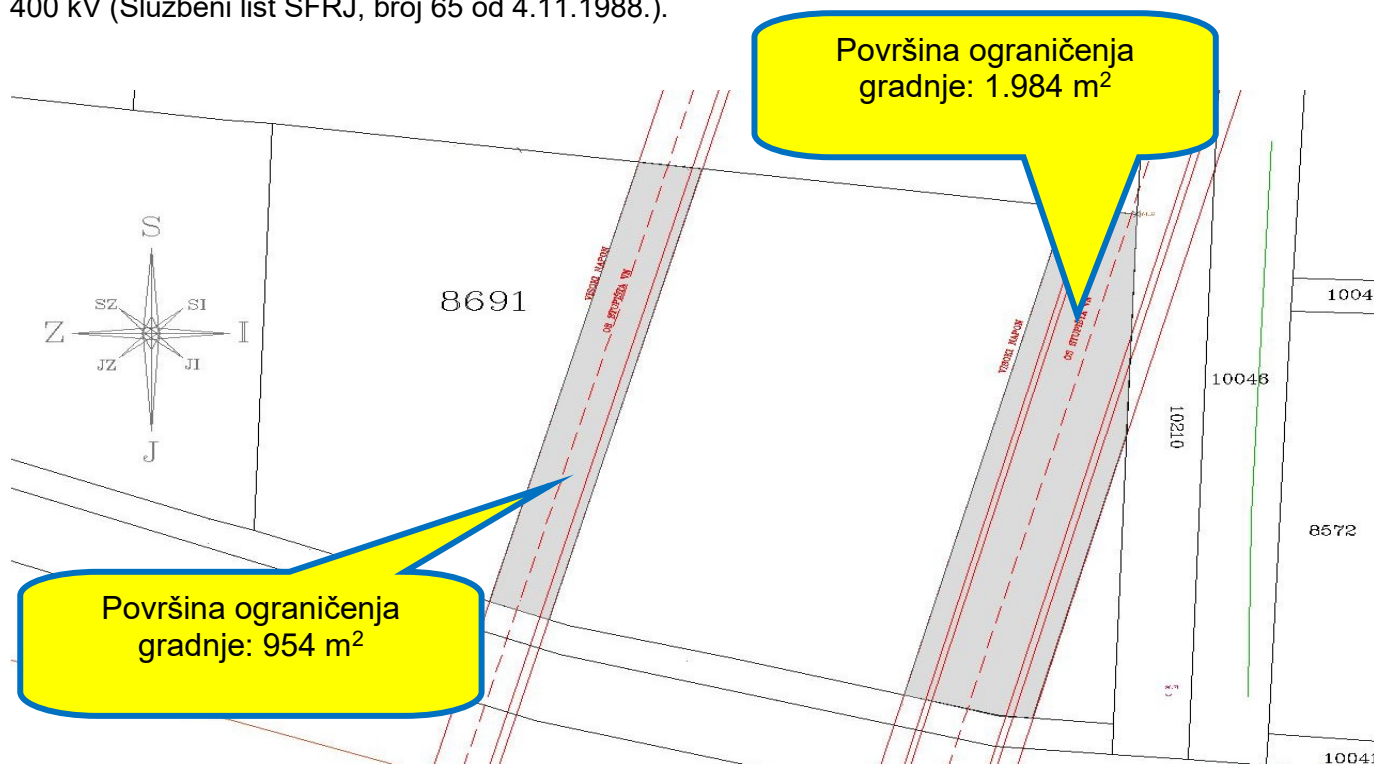
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Analizirajući stanje predmetne nekretnine glede uvjeta za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, utvrdio sam kako **predmetna nekretnina nema pristup s javnoprometne površine (pristup je s poljskog puta)** te činjenicu kako **preko predmetne nekretnine prelaze dva nadzemna dalekovoda: DV 220 kV Mraclin - Žerjavinec i DV 2x400 kV Žerjavinec - Tumbri/Ernestinovo.**

Na dijelu predmetne nekretnine, koji predstavlja projekciju vodova spomenutih dalekovoda (površina predmetne nekretnine na kojoj postoji ograničenje gradnje je ukupno 2.938 m², odnosno cca 22% ukupne površine nekretnine), može se graditi, ali uz značajna ograničenja, a sve sukladno Pravilniku o tehničkim normativima za izgradnju nadzemnih elektroenergetskih vodova nazivnog napona od 1kV – 400 kV (Službeni list SFRJ, broj 65 od 4.11.1988.).



Dakle, prema predhodno navedenim obilježjima predmetne nekretnine (bez pristupa na javno prometnu površinu, na cca 22% predmetne nekretnine postoji ograničenje gradnje), a sukladno članku 10. Pravilnika, predmetno zemljište je **II kategorije**, uz udio vrijednost zemljišta II kategorije u vrijednosti zemljišta I kategorije u iznosu od **60%** (Prilog 4. Pravilnika).

3.2.3. Izračun

Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine koristio sam Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena (*Grad Zagreb, KLASA: 940-01/21-030/658, URBROJ: 251-19-02/004-21-3, Zagreb, 20. srpnja 2021., Prilog B.4. ovog Elaborata*).

R. BR.	ADRESA	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Članak 10. Pravilnika	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	MAX. KOEFICIENT		
1	STROJARSKA CESTA	8697	SESVETSKI KRALJEVEC	8697	SESVETSKI KRALJEVEC	ZE	33290	454,00	45,00	26.06.2018.	I	PPGZ		1.	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA
2	STROJARSKA CESTA	8680	SESVETSKI KRALJEVEC	8680	SESVETSKI KRALJEVEC	ZE	22966	4,00	45,00	26.06.2018.	I	PPGZ		1.	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA
3	ULICA IVE POLITEA	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	ZE	3098	1.163,50	67,07	06.05.2019.	I	PPGZ		1.	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA
4	ULICA IVE POLITEA	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	ZE	3098	1.163,52	67,04	08.05.2019.	I	PPGZ		1.	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA

Kako je vidljivo iz predhodne tabele potrebno je napraviti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina te ih svesti na dan vrednovanja. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina provodimo putem godišnjih indeksa za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2020.

(<https://www.zagreb.hr/godisnji-indeksi-nizovi-za-zemljista/159995>).

Tablica 2. Međuvremensko izjednačenje

R. BR.	ADRESA	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena cijena [€/m ²]	Odstupanje od prosjeka
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							
1	STROJARSKA CESTA	8697	SESVETSKI KRALJEVEC	8697	SESVETSKI KRALJEVEC	45,00	26.06.2018.	94,70	89,30	0,94	42,43	-19,83%
2	STROJARSKA CESTA	8680	SESVETSKI KRALJEVEC	8680	SESVETSKI KRALJEVEC	45,00	26.06.2018.	94,70	89,30	0,94	42,43	-19,83%
3	ULICA IVE POLITEA	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	67,07	06.05.2019.	94,40	89,30	0,95	63,45	19,86%
4	ULICA IVE POLITEA	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	8388/3	SESVETSKI KRALJEVEC	67,04	08.05.2019.	94,40	89,30	0,95	63,42	19,81%
1 € = 7,490191 kn (srednji tečaj HNB -a na dan 18.08.2021.)												
										Prosjeak (medijan): 52,93 €		
*Godišnji indeksni nizovi za zemljište na području PPGZ i GUP - a Grada Zagreba i Sesveta 2012. - 2020., Oznaka niza II - 1										Prosjeak (medijan): 396,48 kn		

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

Nakon međuvremenskog izjednačenja, procijenjena jedinična cijena zemljišta I kategorije na predmetnom području iznosi: 52,93 €/m². No kako je predmetno zemljište II kategorije potrebno je korigirati dobivenu cijenu zemljišta I kategorije koristeći koeficijent sukladno Pravilniku , Prilog 4., a čija je vrijednost detaljno obrazložena pod točkom 3.2.2. ovog elaborata.

Nakon međuvremenskog izjednačenja, procijenjena jedinična cijena predmetnog zemljišta II kategorije iznosi:

$$0,6 \times 396,48 \text{ kn/m}^2 = 237,89 \text{ kn/m}^2 (31,76 \text{ €/m}^2)$$

4. Zaključak

Nakon obavljenog očevida, analize dostupne dokumentacije i provedenih izračuna, na temelju znanja i vještina, sukladno Zanonu o procjeni vrijednosti nekretnina te Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, **procjenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine oznake:**

zemljišne knjige

**z.k.č.br. 8691, upisana u z.k.ul.br. 7683 k.o. Sesevski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²,**

katastar

**k.č.br. 8691, upisana u p.l. 7683 k.o. Sesevski Kraljevec,
ukupne površine 13464 m²**

iznosi:

237,89	kn	x	13.464	m ²	=	3.202.950,96	kn	ili	427.616,64	€
--------	----	---	--------	----------------	---	--------------	----	-----	------------	---

1 € = 7,490191 kn (srednji tečaj HNB -a na dan 18.08.2021.)

a prema Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; **procjenjena tržišna cijena predmetne nekretnine na dan vrednovanja:**

3.200.000,00 kn

5. Izjava vještaka

Izjavljujem kako sam svoje dužnosti izvršio nepristrano i neovisno, u skladu s pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti, sadašnjosti ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koje mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost. Dostupnim podacima koristio sam se u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Zagreb, 18.08.2021.

Izradio:

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ivan Čeović d.i.g.

B - dio**1. e – vlasnički list**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE

Stanje na dan: 17.08.2021. 23:23

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC

Broj ZK uložka: 7683

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.	8691	LUG			13464	
		LIVADA LUG			13464	
		UKUPNO:			13464	

B**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1	
	GRAD ZAGREB	

C**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.08.2021.

Ivan Čeović dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

2. e – posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 17.08.2021. 23:23

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: SESVETSKI KRALJEVEC (Mbr. 325392)
Posjedovni list: 7683

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	61817894937

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
		8691	LUG	13464	83		
			LIVADA	13464			
Ukupna površina katastarskih čestica				13464			

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

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

3. Kopija katastarskog plana

8/18/2021

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETSKI KRALJEVEC, 325392
k.č. br.: 8691

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.08.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastralParcel>

1/1

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

22/28

8/18/2021

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. SESVETSKI KRALJEVEC, 325392
k.č. br.: 8691

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 18.08.2021

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/cadServices.jsp?action=publicCadastreParcel>

1/1

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

23/28

4. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena sa zahtjevom



REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNOSTI



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	k.č.br. 8691 k.o. Sesvetski Kraljevec
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina : (zemljišna knjiga)	k.č.br. 8691 k.o. Sesvetski Kraljevec
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Industrijska zona, Sesvetski Kraljevec
1.4. Dan vrednovanja:	SRPANJ 2021.
1.5. Dan kakvoće:	SRPANJ 2021.
2. SVRHA ² (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	
2.1. Vrsta pravnog posla:	kupoprodaja
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4 st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	☒ 1. kategorija ☒ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	Proizvodna namjena (I)
3.3. Mjera građevinskog korištenja ³ :	PP Grada Zagreba
4. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.) predmetna nekretnina je II kategorije	
5. OVLAŠTENJE ⁴ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	21.11.2020.
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	21.11.2024.
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	IVAN ČEOVIĆ
6.2. Adresa:	KAŠINSKI ODVOJAK 15, 10 360 SESVETE
6.3. Telefon:	01/205 85 85-091/590 87 10
6.4. e-mail:	iceovic5@yahoo.com
Podnositelj zahtjeva:	Pečat i potpis: Ivan Čević dipl.ing.građ. ZAGREB SESVETE
IVAN ČEOVIĆ, dig	Nadnevak: Zagreb, 18.07.2021.

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primatelj: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

² Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

³ Koeficijent iskoristivosti (može se upisati raspon koeficijentata npr. 0,9-2,0)

⁴ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/21-030/658
URBROJ: 251-19-02/004-21-4
Zagreb, 20. srpnja 2021.

IVAN ČEOVIĆ
Kašinski odvojak 15
10 360 Sesvete

PREDMET: Zemljište k.č. 8691 k.o. Sesvetski Kraljevec
izvadak iz ZKC-a, ID 26958
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 8691 k.o. Sesvetski Kraljevec.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Sesvetski Kraljevec Stojarska.

Napominjemo kako zbog nedostatka zemljišta 2. kategorije dostavljamo Vam sve raspoložive kupoprodajne transakcije 1. kategorije u predmetnom cjenovnom bloku.

Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena uplaćeno je ukupno 200,00 kn na račun Grada Zagreba, sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem

PROČELNICA

dr.sc. Marina Zagorec, mag.iur.



Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

25/28

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: IVAN ČEOVIĆ (88314788554)

ID Izvatka: 26958

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STROJARSKA CESTA, GRAD ZAGREB	STROJARSKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA IVE POLITEA, GRAD ZAGREB	ULICA IVE POLITEA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	8697	8680	8388/3	8388/3
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		33290	22966	3098
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	454	4	1163,50	1163,52
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	8697	8680	8388/3	8388/3
11	K.O.	KATASTAR	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC	SESVETSKI KRALJEVEC
12	NAMJENA		I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Klin max			
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	332,04	332,04	496,65	496,55
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	45,00	45,00	67,07	67,04
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV				
	UKLJUČEN PDV				
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.06.2018	26.06.2018	06.05.2019	08.05.2019
19	CIJENOVNI BLOK	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA	SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
3	k.č. 8388/3 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC	ZEMLIŠTE U NARAVI DVORIŠTE; DIREKTOR TVRTKE KUPCA IMA ISTO PREZIME KAO PRODAVATELJ
4	k.č. 8388/3 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC	ZEMLIŠTE U NARAVI DVORIŠTE; DIREKTOR TVRTKE KUPCA IMA ISTO PREZIME KAO DRUGI SUVLASNIK ZEMLIŠTA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi INDUSTRIJSKA ZONA 0 odnosno na k.č. 8691 k.o. SESVETSKI KRALJEVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SESVETSKI KRALJEVEC STROJARSKA.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki zahtjev, izvadak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/21-030/658

URBROJ: 251-19-02/004-21-3

ZAGREB, 20.7.2021.

IZRADIO/IZRADILA:

MARTINA MIRENČIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO – građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje - neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena - pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena - komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – športsko - rekreacijska namjena, R1 – športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena - pretežito stambena, M2 – mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička - luka posebne namjene, L1 – turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 – Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 – turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 – športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine - javni park, Z2 – javne zelene površine - igralište, Z3 – javne zelene površine - odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com

C - dio

1. Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 4 Su – 1102/2020 od 16.11. 2020.



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

Broj: 4 Su-1102/2020
Zagreb, 16. studeni 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ivana Čevića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Ivan Čević (OIB 88314788554), dipl.ing.građ. iz Sesveta, Kašinski odvojak 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine, računajući od 21. studeni 2020.

Obrazloženje

Ivan Čević, 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.



O tome obavijest:

1. Ivan Čević
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Ivan Čević dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Sesvete, Kašinski odvojak 15

t 01/205 85 85 m 091/ 590 87 10 e iceovic5@yahoo.com