

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI**

**P R O C J E N A
PROMETNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

Nekretnine : Građevinsko zemljište unutar gospodarske zone Novi Stankovci



Naručitelj procjene: ČAČIĆ d.o.o. u stečaju, Stankovci 160

Zagreb, prosinac 2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18

[Handwritten signature]

Izradio:
TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.

**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO
PROCJENU NEKRETNOSTI**

**ZAGREB
Gračec 18**

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 - Su -1170/16
Zagreb, 09. siječnja 2017.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nada Nekić Plevko, odlučujući povodom zahtjeva Tihomira Borića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Tihomir Borić, (OIB: 74123011310) rođen 03.04.1956. godine u Zagrebu, sa stalnim mjestom boravka u Zagrebu, Gračec 18; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjene nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Imenovani sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. 12. i 12a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova

sudske uprave

2
Nada Nekić Plevko



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

MBS:081088307
Tt-17/11373-4

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tina Jakupak u registarskom predmetu upisa u sudski registar osnivanja j.d.o.o. po prijedlogu predlagatelja BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, Zagreb, Gračec 18, 23.03.2017. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

osnivanje jednostavnog društva s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge, sa sjedištem u Zagreb, Gračec 18, u registarski uložak s MBS 081088307, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

U Zagrebu, 23. ožujka 2017. godine



S U D A C

Tina Jakupak

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudobnik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- * - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- * - usluge vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina
- * - kupnja i prodaja robe
- * - pružanje usluga u trgovini
- * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- * - zastupanje inozemnih tvrtki
- * - istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- * - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- * - promidžba (reklama i propaganda)
- * - usluge prevođenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- jedini osnivač j.d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

Tihomir Borić, OIB: 74123011310
Zagreb, Gračec 18
- direktor
- zastupa društvo samostalno i neograničeno

TEMELJNI KAPITAL:
10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

D002, 2017-03-27 13:27:27



Stranica: 1 od 2

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

PODACI ZA UPIS U GLAVNU KNJIGU SUDSKOG REGISTRA
(prilog uz rješenje)

Pod brojem upisa 1 za tvrtku BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo
s ograničenom odgovornošću za usluge upisuje se:

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

Izjava o osnivanju društva BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. od
17.03.2017.godine.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

PRIMIJEJENJENI PROPISI

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12)
- Zakon o gradnji (NN 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- Podaci o cijenama građevinskog zemljišta prema raznim izvorima
- Odluka o komunalnom doprinosu Grada Samobora
- HRN ISO 9836:2002 Standard za obračunavanje površina objekata
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja
- Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
- Podaci Hrvatske burze nekretnina o prodajnim cijenama sličnih objekata na istoj lokaciji
- Hedonistički index cijena nekretnina prema podacima HNB
- European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
- Pravilnik općine Grada Zagreba za procjenu nekretnina (ing. Vlado Verner, 1936.)
- Arhiva vještaka

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, ČAČIĆ d.o.o. u stečaju iz Stankovaca, Stankovci 160 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u sklopu gospodarske zone Novi Stankovci, oznake z.k.č.br. 244/26 k.o. Velim (Zemljišnoknjižni odjel Benkovac Općinskog suda u Zadru) koja je upisana u z.k.ul.br. 336 k.o. Velim, a odgovara kat.čest.br. 244/26 k.o. Velim koja je upisana u posjedovnom listu br. 575 k.o. Velim.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te utvrđivanje

PROMETNE - vrijednosti **P_g** tj. tržišne vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja, u mjesecu prosincu 2020. godine

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida	05.12.2020.
Datum procjene kvalitete	05.12.2020.
Datum procjene vrijednosti	10.12.2020.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled predmetnog zemljišta uz fotografsko snimanje.
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

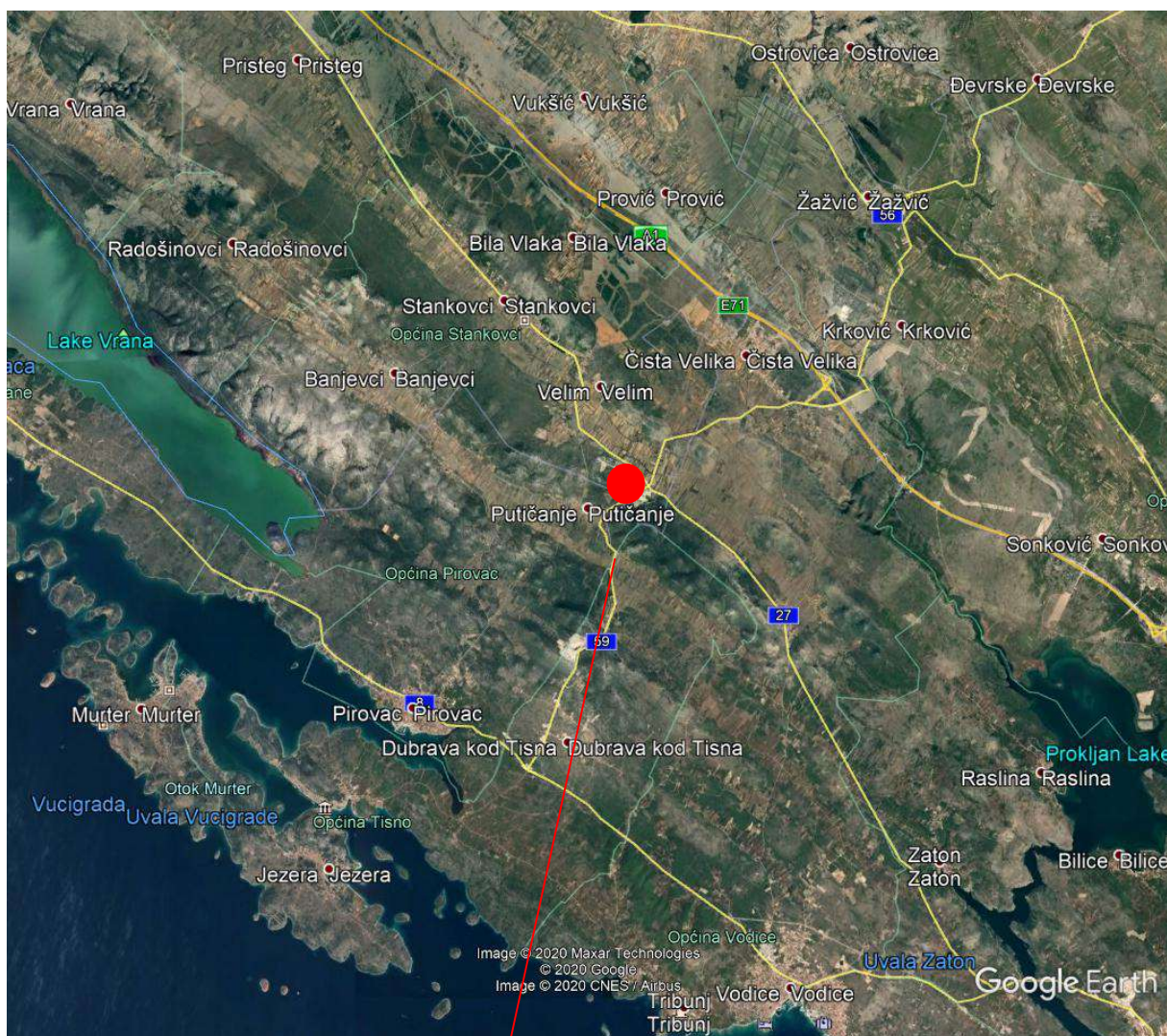
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru)	7.404,00 m ²		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	7.404,00 m ²		
vrsta građevine	Građevinsko zemljište	starost / god. lzgr.	dovršenost
		-	-
Stanje nekretnine	dobro		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
Priključci	Električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon u neposrednoj blizini		
Onečišćenja	nema		
Buka	nema		
Alternativna upotreba	-		
Zona gradnje	Gospodarska namjena - poslovna		
Plansko prostorna dokumentacija	Prostorni plan uređenja Općine Stankovci		
Tip okolnih objekata	Gospodarske zgrade		
Dodatni atributi	-		
Porez na promet nekretnina	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	utrživa nekretnina		
Namjena procjene	za potrebe naručitelja		

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA:



Lokacija zemljišta

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

Mikro lokacija zemljišta:



Predmetno građevinsko zemljište nalazi se u sklopu novo formirane i djelomično izgrađene gospodarske zone Novi Stankovci koja se nalazi cca 6 km jugoistočno od mjesta Stankovci u zadarskom zaleđu. Radi se o urbanistički definiranom i reguliranom području namijenjenom izgradnji objekata gospodarske proizvodno uslužne namjene, formiranom sukladno odredbama Prostornog plana Općine Stankovci. Karakteristika je predmetne lokacije potpuna opremljenost javnom mrežom komunalne infrastrukture – elektroopskrba, vodovod, kanalizacija, telefon – te dobra prometna povezanost s mjestima u okruženju.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. Općina:	Velim (Zemljišnoknjižni odjel Benkovac Općinskog suda u Zadru)
z.k.ul.br.:	336
z.k.čest.br.:	244/26
opis nekretnine:	PAŠNJAK površine 7404 m2
vlasnik nekretnina:	ČAČIĆ d.o.o. u stečaju, Stankovci, Stankovci 160 u cijelosti 1/1

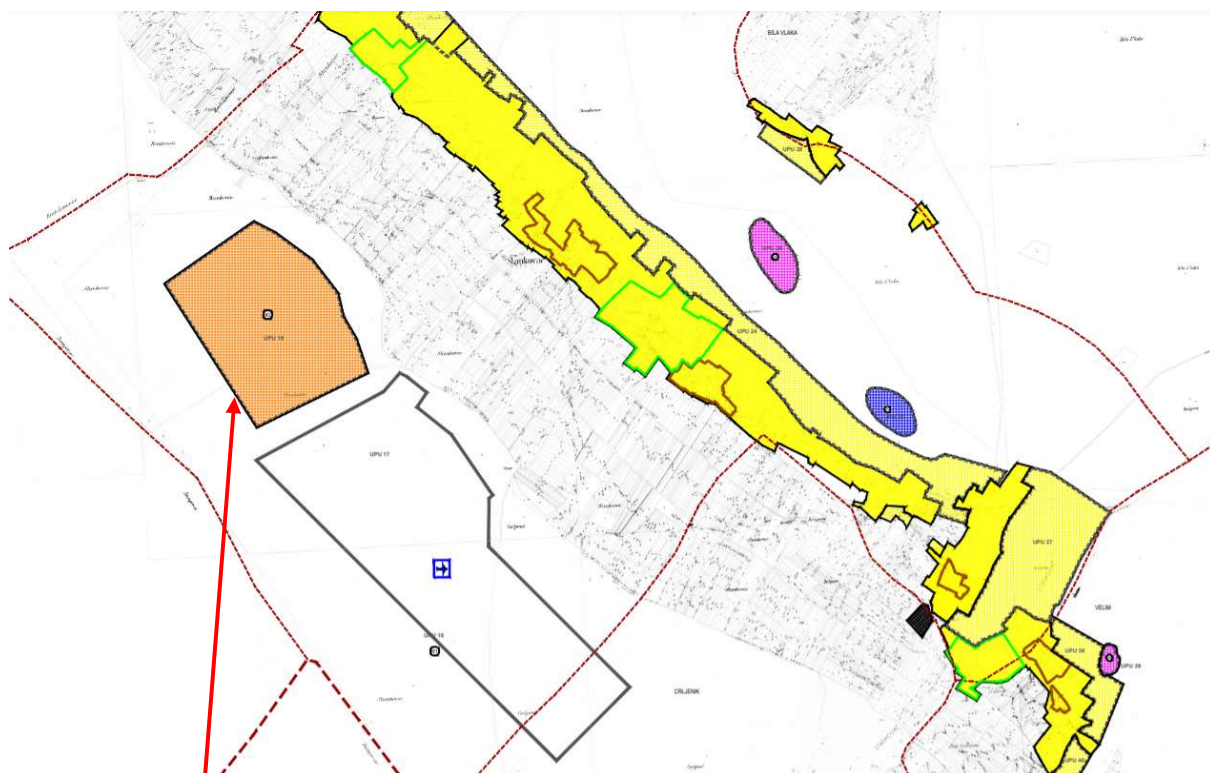
3.2.2. Katastarsko stanje

kat. Općina:	Velim
posjedovni list br.:	575
kat.čest.br.:	244/26
adresa kat.čest.:	POSL.-INDUSTR. ZONA površine 7404 m2 Pašnjak površine 7404 m2
posjednik :	ČAČIĆ d.o.o. u stečaju, Stankovci, Stankovci 160 u cijelosti 1/1

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

4. TEHNIČKI OPIS

Predmetna čestica građevinskog zemljišta nalazi se u zoni gospodarske namjene – poslovne prema odredbama Prostornog plana Općine Stankovci.



PROSTORNI PLAN UREĐENJA	
OPĆINA STANKOVCI- IZMJENE I DOPUNE	
4. GRAĐEVINSKA PODRUČJA NASELJA	
STANKOVCI	
1.2. RAZVOJ I UREĐENJE POVRŠINA IZVAN NASELJA	
	<ul style="list-style-type: none">- proizvodno poslovna namjena- sportsko rekreacijska poslovna namjena- vjerski objekti- spomen obilježje



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

a) KONFIGURACIJA

- **nagib:** ravna površina
- **oblik:** pravokutan
- **pristup:** ima pristup s javne prometne površine
- **odvodnja površinskih voda:** terenom
- **klizište:** nema
- **podzemne vode:** nema podataka

b) INFRASTRUKTURA

- **vodovodna:** izvedena u neposrednoj blizini
- **kanalizacijska:** izvedena u neposrednoj blizini
- **električna:** izvedena u neposrednoj blizini
- **telefonska:** izvedena u neposrednoj blizini
- **plinska:** nema
- **posebne napomene:** nema

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu, kao i druge okolnosti pojedinog slučaja.

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

Prihodovna metoda primjerena je 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 je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih 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.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu buduće korištenje građevine koje je određeno njenim karakterom – poslovni prostor te imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta, sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

5.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - USPOREDNA METODA

Izračun vrijednosti zemljišta usporednom metodom prema odredbama

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom usporednih transakcija, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava, tj. provesti interkvalitativno izjednačenje pomoću koeficijenata za preračunavanje koje propisuje Pravilnik. Ukoliko to nije moguće iz raznih razloga (nepostojanje koeficijenata za određeno područje, nelogične usporedne cijene i sl.), vještak koristi ostale pomoćne metode i iskustvene, odnosno vlastite arhivske podatke.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene ove nekretnine poslužiti će podaci o prodaji sličnih nekretnina prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja te Hedonistički indeks cijena nekretnina (HNB).

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1069422
Datum pregleda		10.12.2020.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		3994714
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		7.018,00
Vrijednost nekretnine (KN)		187.591,14
Datum ugovora		21.03.2019
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		VELIM - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1104777
Datum pregleda		10.12.2020.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4038605
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		5.183,00
Vrijednost nekretnine (KN)		311.782,69
Datum ugovora		15.04.2019
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		VELIM - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1344619
Datum pregleda		10.12.2020.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4059278
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		25.11.2020
Površina u prometu		7.500,00
Vrijednost nekretnine (KN)		278.700,00
Datum ugovora		01.07.2019
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		VELIM - INDUSTRIJSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka		I1 - GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA (PRETEŽITO INDUSTRIJSKA)

Obilježja procjenjivanih nekretnina

Površina prema z.k.ul. (ukupno):	7404 m2
Vrsta:	građevinsko
Lokacija:	Industrijska zona Novi Stankovci (Velim)
Dan vrednovanja:	10.12.2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

Cjenovni blok	Površina m ²	Kupoprodajna cijena Kn / €	Datum ugovora o kupoprodaji
Velim - industrijsko	7018,00	187.591,14 / 25.310	21.03.2019.
Velim - industrijsko	5183,00	311.782,69 / 41.955	15.04.2019.
Velim - industrijsko	7500,00	278.700,00 / 37.695	01.07.2019.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnosti

Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnosti jest 2015. = 100.)

2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	Velim - industrijsko	Velim - industrijsko	Velim - industrijsko
Datum transakcije:	21.03.2019.	15.04.2019.	01.07.2019.
Površina (m2) :	7018,00	5183,00	7500,00
Prodajna vrijednost (€):	25.310	41.955	37.695
Cijena (€/m2) :	4	8	5
Cijena (kn/m2) :	27	61	38
Indeks / dan transakcije:	117,55	120,6	121,36
Indeks / dan vrednovanja:	130,57	130,57	130,57
Korekcijski faktor:	1,11	1,08	1,08
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	30,16	65,99	40,72

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	7404,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Velim - industrijsko	Velim - industrijsko	Velim - industrijsko
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	30,16	65,99	40,72
Atraktivnost (lokacija)	lošija	bolja	ista
Prilagodba	40%	-40%	0%
Pristup	isti	isti	isti
Prilagodba	0%	0%	0%
Veličina	7.018,00	5.183,00	7.500,00
Prilagodba	0%	20%	0%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	40%	-20%	0%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	42,23	52,79	40,72

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

Statistika

Prosjeak:	45,25		
Odstupanja od prosjeka:	30,16	20,75	-4,53
Kvadrat odstupanja:	909,89	430,36	20,52
suma	1.360,76		
Standardno odstupanje:	21,30	47,07%	
Pravilo dva-sigma (±)	42,60		
Odstupanja od prosjeka:	-6,67%	16,68%	-10,01%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	45,25
Prosječna vrijednost (€/m ²):	6,01
Vrijednost nekretnine (kn)	335.011,05
Vrijednost nekretnine (eur)	44.490,18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

ZAKLJUČAK

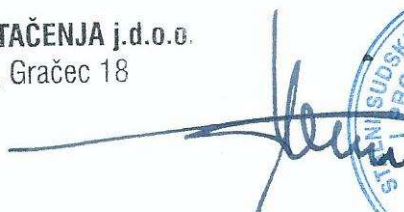
Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna – tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u sklopu gospodarske zone Novi Stankovci, oznake z.k.č.br. 244/26 k.o. Velim (Zemljišnoknjižni odjel Benkovac Općinskog suda u Zadru) koja je upisana u z.k.ul.br. 336 k.o. Velim, a odgovara kat.čest.br. 244/26 k.o. Velim koja je upisana u posjedovnom listu br. 575 k.o. Velim u iznosu od sveukupno:

335.011,05 kn odnosno 44.490,18 €

Elaborat procjene poslužiti će naručitelju kao osnova za bilo kakve pravno financijske radnje koje pretpostavljaju utvrđivanje stvarne prometne – tržišne vrijednosti nekretnina.

Zagreb, 10. prosinca 2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.
Zagreb, Gračec 18



Izradio:

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Klijenta (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz zemljišnih knjiga, katastra, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjenama
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata
- Usluga pružena od strane UREDA SUDSKOG VJEŠTAKA TIHOMIR BORIĆ obavljena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (ESV)
- Kod procjene vještak je djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima
- Naknada vještaku za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti predmetnih nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

P R I L O Z I

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL BENKOVAC
Stanje na dan: 10.12.2020. 23:10

Katastarska općina: 300721, VELIM

Broj zadnjeg dnevnika: Z-20898/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 336

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	244/26	PAŠNJAK			7404	
		PAŠNJAK			7404	
		UKUPNO:			7404	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ČAČIĆ D.O.O. STANKOVCI 160, MBS 110011147	
1.2	Zaprimljeno 15.04.2019.g. pod brojem Z-9361/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, Na temelju Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. 29 St-4423/16 od 10. travnja 2019 g., Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom Čačić d.o.o. Stankovci, MBS 110011147, na teret čest. zem. 244/26 ukupne površine 7404m2, uknjiženog prava vlasništva u korist Čačić d.o.o. Stankovci, MBS 110011147, za cijelo, 1/1, te se za stečajnog upravitelja imenuje Ivanović Dejana OIB: 82361868781, Zagreb, Svetog Mateja 124.	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 01.10.2010. broj Z-1433/10 Na temelju aneksa br. 1 Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju: U-PC-103/209/10 od 16. rujna 2010 g., solemniziranog od strane javnog bilježnika Emila Brkića iz Zadra 30. rujna 2010 g., pod posl. br. OV-8442/10 sklopljenog između OTP banke Hrvatska d.d. Zadar, kao kreditora i Probis d.o.o. Stankovci, kao korisnika kredita, Borisa Čačića, kao zalagodavca, te Čačić d.o.o. Stankovci, kao zalagodavca, i Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju: U-PC-103/161/10 od 05. srpnja 2010 g., solemniziranog od strane javnog bilježnika Emila Brkića 13. srpnja 2010 g., pod posl. br. OV-5818/10, sklopljenog između OTP banke Hrvatska d.d. Zadar, kao kreditora i Probis d.o.o. Stankovci, kao korisnika kredita, te Borisa Čačića iz Stankovaca, kao zalagodavca, uknjižuje se založno pravo (hipoteka) u iznosu od 2.300.000,00 kuna, s ugovorenim naknadama, troškovima i kamatom u skladu sa odredbama Ugovora, na teret čest. zem. 244/26, ukupne površine 7404 m2, uknjiženog prava vlasništva Čačić d.o.o. Stankovci, u korist: OTP BANKA D.D., OIB: 52508873833, DOMOVINSKOG RATA 61, 21000 SPLIT, HRVATSKA	2.300.000,00 KN	

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 300721, VELIM

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 336

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.			
4.1	Zaprimljeno 24.01.2014. broj Z-65/14 Na temelju rješenja o osiguranju Općinskog suda u Benkovcu, posl. br. Ovr -31/2014 od 22. siječnja 2014 g., uknjižuje se prisilno založno pravo na teret nekretnine čest. zem. 244/26 uknjiženog prava vlasništva Čačić d.o.o. Stankovci 160, u iznosu od 219.713,28 kn, sa zakonskom zateznom kamtom i to na iznos 200.011,83 kn, počevši od dana 11. prosinca 2013 g., pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a na iznos od 19.701,45 kn počevši od dana podnošenja ovog prijedloga pa do isplate, kao i radi naplate troškova postupka osiguranja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	219.713,28 KN	
4.2	Zaprimljeno 24.01.2014. broj Z-65/14 Zabilježuje se ovršivost tražbine radi čijeg osiguranja je dopuštena uknjižba.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.12.2020.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BENKOVAC

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. VELIM, 300721
k.č. br.: 244/26

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:2904



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE UNUTAR GOSPODARSKE ZONE NOVI STANKOVCI



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZADAR
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA BENKOVAC

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.12.2020. 23:10

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VELIM (Mbr. 300721)

Posjedovni list: 575

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ČAČIĆ D.O.O., MBS 110011147, STANKOVCI 160 (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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		244/26	POSLOVNO-INDUSTR. ZONA	7404	8		
			PAŠNJAK	7404			
Ukupna površina katastarskih čestica				7404			

