



PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Nekretnina:
**zk.č.br 1511/3 i 1511/4, upisane u zk.ul.br. 3957, k.o. Rakovica,
građevinska zemljišta, odvojak Šoićeve ulice, Kladje**

Naručitelj:
**GP 88 d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Jablanska ulica 64, 10000 Zagreb
OIB 57507670914**

Tržišna vrijednost:
zk.č.br. 1511/3: **16.300,00 €**
zk.č.br. 1511/4: **23.000,00 €**

Dan vrednovanja:
16. siječnja 2024. g.

Oznaka elaborata:
25-01-08

Procjenitelj:
Tomislav Trputac dipl.ing.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

direktor

Zagreb, 16. siječnja 2025. godine

S A D R Ž A J :

1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE	2
2.	IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	3
3.	ZADATAK I SVRHA PROCJENE	4
4.	LOKACIJA	4
5.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	6
5.1	E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	6
5.2	OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINA	7
5.3	POVRŠINA NEKRETNINA.....	7
6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	8
6.1.	PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	8
6.2.	IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM	8
6.3.	DAN VREDNOVANJA.....	9
6.4.	DAN KAKVOĆE.....	9
6.5.	UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE	9
6.6.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	11
6.7.	IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
7.	ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA	15
8.	PRILOG A - FOTOGRAFIJE.....	16
9.	PRILOG B - DOKUMENTACIJA	18
	RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	
	RJEŠENJE O OVLAŠTENJU TVRTKE ZA OBAVLJANJE POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	
	E-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE	
	E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

1. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
5. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
6. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
7. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
8. Uhlir Ž., Majčica B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
9. Zbornik radova (2004), Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
10. Državni zavod za statistiku (2024), publikacija CIJ-2024-2-1/3, indeksi cijena stambenih objekata – Ostalo
11. Podaci s Portala e-Nekretnine (2024), preglednik službenih stranica ISPU-a, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim 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 najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi ovog nalaza i mišljenja nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 16. siječnja 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

3. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Naručitelj, trgovačko društvo GP 88 d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, sa sjedištem u Zagrebu, Jablanska ulica 64, je zatražilo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u Kladju kod Samobora, u svrhu provođenja stečajnog postupka.

Predmetne nekretnine su upisane u zk.ul.br. 3957, k.o. Rakovica, kao zk.č.br. 1511/3, Oranica Šumešec u Šumešcu i zk.č.br. 1511/4, Oranica Šumešec u Šumešcu. Zemljišnoknjižnim česticama broj 1511/3 odnosno 1511/4, obje k.o. Rakovica, odgovaraju katastarske čestice broj 1511/3 odnosno 1511/4, upisane u p.l.br. 2825, k.o. Rakovica.

Predmetne nekretnine su u naravi neizgrađena zemljišta.

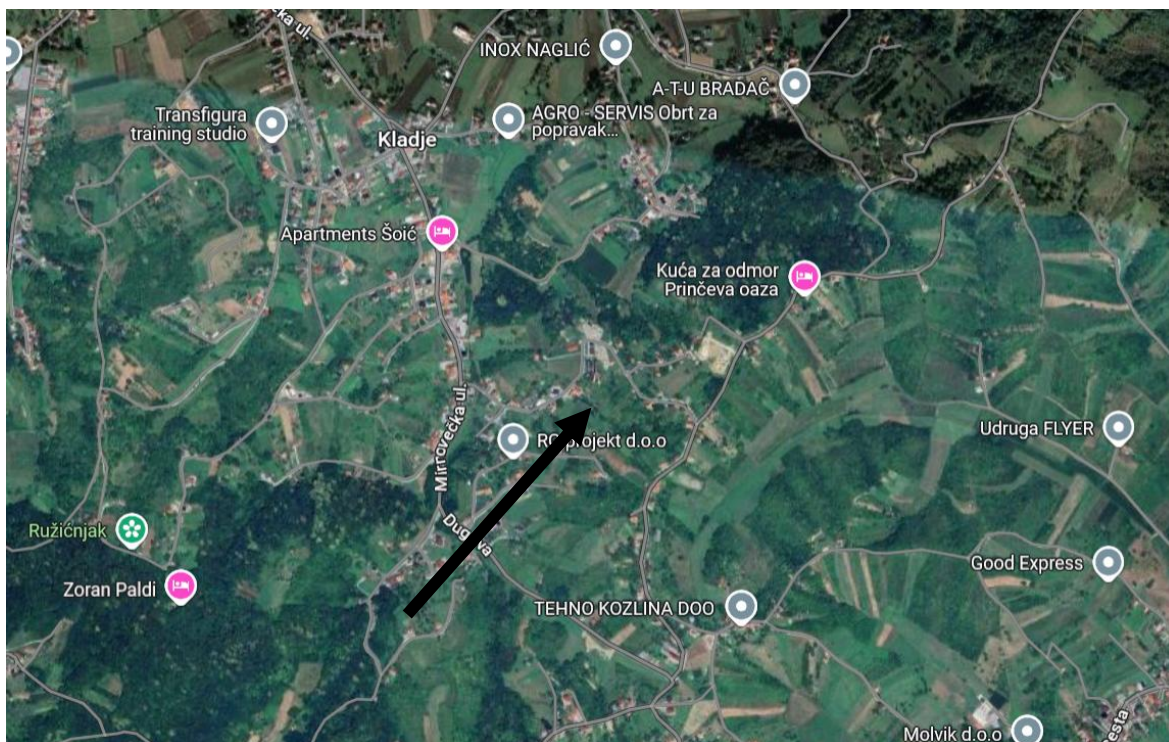
Nakon pregleda nekretnina na licu mjesta te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

4. LOKACIJA

Predmetne nekretnine se nalaze u odvojku Šoićeve ulice u naselju Kladje kod Samobora, Zagrebačka županija.



Prikaz lokacije na DOF-u, zk.č.br. 1511/3 i 1511/4, k.o. Rakovica



Prikaz lokacije na Google karti

5. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

5.1 E- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 16.01.2025. 11:28

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325155, RAKOVICA

Broj ZK uložka: 3957

Broj zadnjeg dnevnika: Z-499/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1511/3	ORANICA ŠUMEŠEC U ŠUMEŠCU		146		
2.	1511/4	ORANICA ŠUMEŠEC U ŠUMEŠCU		206		
		UKUPNO:		352		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 GP 88 D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 57507670914, JABLANSKA ULICA 64, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2025.

5.2 OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINA

Predmetna zemljišta su u nagibu, izduženog oblika.

Dimenzija zk.č.br. 1511/3 je oko 13,6 x 48,7 m.

Dimenzija zk.č.br. 1511/4 je oko 13,6 x 55,8 m.

Zemljišta imaju direktan prilaz s asfaltiranog odvojka Šoićeve ulice,

5.3 POVRŠINA NEKRETNINA

Površina zemljišta zk.č.br. 1511/3 iznosi 146 čhv odnosno 525 m².

Površina zemljišta zk.č.br. 1511/4 iznosi 206 čhv odnosno 741 m².

6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

6.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je i kretanje cijena na tržištu nekretnina prema Državnom zavodu za statistiku (publikacija CIJ-2024-2-1/3)

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Samobora je Zaključkom Klasa: 364-01/24-02/1, Urbroj: 238-27-03-02/07-24-13 od 05. ožujka 2024. godine odlučilo da se za 2024. godinu i dalje koriste podaci Državnog zavoda za statistiku.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,4%. U odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 12,3%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 1,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 4,4%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za 2,5%, a u odnosu na treće tromjesečje 2023. za 13,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2024. u odnosu na drugo tromjesečje 2024. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 0,8%, za Jadran, za 3,4%, i za Ostalo, za 5,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. (na godišnjoj razini) za Grad Zagreb više su za 7,7%, za Jadran za 15,9%, a za Ostalo za 16,8%.

S obzirom na promjenjivost vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, na cijene iz zabilježenih transakcija primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju prethodno navedenih priopćenja Državnog zavoda za statistiku. Izvršit će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje se ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

6.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

U skladu sa čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 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. Metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija zemljišta, sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona, koji nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

6.3. DAN VREDNOVANJA

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, dakle dan izrade elaborata, 16. siječnja 2025. godine.

6.4. DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Za predmetne nekretnine, zk.č.br. 1511/3 i 1511/4, obje k.o. Rakovica, dan kakvoće je važeći PPUG Grada Samobora.

6.5. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

Prema odredbama Prostornog plana uređenja naselja Grada Samobora (Službene vijesti Grada Samobora 7/04, 7/07, 3/14, 2/15, 4/21, 8/21 i 2/22), prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, predmetne zk.č.br. 1511/3 i 1511/4, obje k.o. Rakovica, se nalaze u unutar građevinskog područja naselja – neizgrađeni dio, što je uporabno svojstvo predmetnih nekretnina.

Nekretnine se definiraju se kao zemljišta prve kategorije jer su u trenutku kakvoće bili ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje, u skladu sa čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).



Prikaz zk.č.br. 1511/3 i 1511/4, obje k.o. Rakovica, na kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, PPUG Grada Samobora

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

POSTOJEĆE/PLANIRANO



IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA



NEIZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA

Legenda, PPUG Grada Samobora

U skladu sa svim prethodno navedenim, daje se specifikacija za procjenu:

1. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: zk.č.br. 1511/3, k.o. Rakovica
 Namjena: građevinsko područje naselja
 Kategorija: prva
 Prema: važeći PPUG Grada Samobora
 Površina: 525 m²
2. nekretnina koja je predmet postupka
 Oznaka: zk.č.br. 1511/4, k.o. Rakovica
 Namjena: građevinsko područje naselja
 Kategorija: prva
 Prema: važeći PPUG Grada Samobora
 Površina: 741 m²

6.6. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

REDNI BROJ	ID PN	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		PROST. PLAN		KUPOPRODAJNA CIJENA (€)	JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
					K.Č.	K.O.	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA				
1	5349304	Z	KP	517,92	927/5	KONŠČICA	GP	1.	16.000,00	30,89	8.3.2024.	RAKOVICA - ŠUMA
2	5180435	Z	KP	850,00	1615/3	RAKOVICA	GP	1.	20.000,00	23,53	18.8.2023.	RAKOVICA - ŠUMA
3	5126197	Z	KP	289,53	1633/2	RAKOVICA	GP	1.	7.500,00	25,90	15.5.2023.	RAKOVICA - ŠUMA
4	5055347	Z	KP	1.266,00	1511/3 1511/4	RAKOVICA	GP	1.	27.340,89	21,60	4.1.2023.	RAKOVICA - ŠUMA
5	4987931	Z	KP	763,00	1541/5	RAKOVICA	GP	1.	15.926,74	20,87	12.10.2022.	RAKOVICA - ŠUMA
6	4674117	Z	KP	1.266,00	1511/3 1511/4	RAKOVICA	GP	1.	24.929,38	19,69	28.10.2021.	RAKOVICA - ŠUMA
7	4640538	Z	KP	1.029,00	1627	RAKOVICA	GP	1.	25.000,00	24,30	7.10.2021.	RAKOVICA - ŠUMA
8	4606066	Z	KP	1.439,00	343/3	MOLVICE	GP	1.	33.000,00	22,93	30.8.2021.	MOLVICE - OSTALO OBRADIVO TLO

Podaci s Portala e-Nekretnine (2024)

Izvadak s Portala e-Nekretnine prikazuje poredbene transakcije zemljišta sljedećih obilježja:

- preuzete su transakcije zemljišta unutar građevinskog područja naselja, u blizini predmetne nekretnine

Analizom predmetnog izvatka je odlučeno da u daljnji proračun idu sve transakcije zemljišta te je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

REDNI BROJ	ID PN	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS* NA DAN KUPOPRODAJE	BAZNI INDEKS* NA DAN VREDNOVANJA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²
			K.Č.	K.O.					
1	5349304	517,92	927/5	KONŠČICA	30,89	8.3.2024.	170,84	189,95	34,35
2	5180435	850,00	1615/3	RAKOVICA	23,53	18.8.2023.	162,69	189,95	27,47
3	5126197	289,53	1633/2	RAKOVICA	25,90	15.5.2023.	165,78	189,95	29,68
4	5055347	1.266,00	1511/3 1511/4	RAKOVICA	21,60	4.1.2023.	154,22	189,95	26,60
5	4987931	763,00	1541/5	RAKOVICA	20,87	12.10.2022.	146,19	189,95	27,12
6	4674117	1.266,00	1511/3 1511/4	RAKOVICA	19,69	28.10.2021.	124,37	189,95	30,07
7	4640538	1.029,00	1627	RAKOVICA	24,30	7.10.2021.	124,37	189,95	37,11
8	4606066	1.439,00	343/3	MOLVICE	22,93	30.8.2021.	122,62	189,95	35,52

* Državni zavod za statistiku (2024), publikacija CIJ-2024-2-1/3, indeksi cijena stambenih objekata – Ostalo

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

REDNI BROJ	ID PN	POVRŠINA (m ²)	KATASTAR		JEDINIČNA KUPOPRODAJNA CIJENA €/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	PROST. PLAN		UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (PREDMETNA)	UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLJIŠTA (POREDBENA)	KOEf. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ²	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO)	KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNIH)
			K.Č.	K.O.			NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
1	5349304	517,92	927/5	KONŠČICA	30,89	34,35	GP	1.	1,00	1,00	1,00	34,35	-10,83%	-3,36	11,27
2	5180435	850,00	1615/3	RAKOVICA	23,53	27,47	GP	1.	1,00	1,00	1,00	27,47	11,36%	3,52	12,38
3	5126197	289,53	1633/2	RAKOVICA	25,90	29,68	GP	1.	1,00	1,00	1,00	29,68	4,23%	1,31	1,72
4	5055347	1.266,00	1511/3 1511/4	RAKOVICA	21,60	26,60	GP	1.	1,00	1,00	1,00	26,60	14,17%	4,39	19,28
5	4987931	763,00	1541/5	RAKOVICA	20,87	27,12	GP	1.	1,00	1,00	1,00	27,12	12,48%	3,87	14,97
6	4674117	1.266,00	1511/3 1511/4	RAKOVICA	19,69	30,07	GP	1.	1,00	1,00	1,00	30,07	2,96%	0,92	0,84
7	4640538	1.029,00	1627	RAKOVICA	24,30	37,11	GP	1.	1,00	1,00	1,00	37,11	-19,73%	-6,12	37,40
8	4606066	1.439,00	343/3	MOLVICE	22,93	35,52	GP	1.	1,00	1,00	1,00	35,52	-14,63%	-4,53	20,55

Prosjek (Cpr): 30,99

Standardno odstupanje (±): 3,85 12,41 %

Pravilo dva-sigma (±): 7,69

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

REDNI BROJ	ID PN	POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %)	ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA
1	5349304	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
2	5180435	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
3	5126197	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
4	5055347	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
5	4987931	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
6	4674117	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
7	4640538	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA
8	4606066	ZADOVOLJAVA	ZADOVOLJAVA

Odstupanja su u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost građevinskog zemljišta unutar građevinskog područja naselja, prva kategorija, iznosi:

30,99 €/m²

6.7. IZRAČUN PROCIJENJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procijenjena jedinična vrijednost građevinskog zemljišta unutar građevinskog područja naselja, prva kategorija, iznosi:

30,99 €/m²

Procijenjena vrijednost zemljišta, zk.č.br. 1511/3, k.o. Rakovica, površine 525 m², iznosi:

$525 \text{ m}^2 \times 30,99 \text{ €/m}^2 = 16.269,75 \text{ €}$

Procijenjena vrijednost zemljišta, zk.č.br. 1511/4, k.o. Rakovica, površine 741 m², iznosi:

$741 \text{ m}^2 \times 30,99 \text{ €/m}^2 = 22.963,59 \text{ €}$

7. ZAKLJUČAK O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI PREDMETNIH NEKRETNINA

Tržišna vrijednost nekretnine, zk.č.br. 1511/3, upisane u zk.ul.br. 3957, k.o. Rakovica, u naravi građevinsko zemljište površine 525 m², na dan vrednovanja 16. siječnja 2025. godine, procjenjuje se na:

16.300,00 € *

Tržišna vrijednost nekretnine, zk.č.br. 1511/4, upisane u zk.ul.br. 3957, k.o. Rakovica, u naravi građevinsko zemljište površine 741 m², na dan vrednovanja 16. siječnja 2025. godine, procjenjuje se na:

23.000,00 € *

* Zaokruženo u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g.

Procijenjene vrijednosti ne uključuju PDV.

Elaborat je elektronički potpisan i elektronički dostavljen naručitelju, a zapis ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 16. siječnja 2025. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

8. PRILOG A - FOTOGRAFIJE





9. PRILOG B - DOKUMENTACIJA



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

Broj: 4 Su-1354/2020
Zagreb, 1. veljače 2021.

R J E Š E N J E

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Tomislava Trputac, 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

Tomislav Trputac (OIB 61376648963), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Poljička ul. 29, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Tomislav Trputac, 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.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Trputac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 1354/2022
Zagreb, 21. prosinca 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Projekti i eksperti d.o.o. (OIB 24113470894), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Poljička ul. 29 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenih područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba Projekti i eksperti d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Projekti i eksperti d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tomislava Trputca stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Projekti i eksperti d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda

doc. dr. sc. Zdenko Konjić



O tome obavijest:

1. PROJEKTI I EKSPERTI d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 16.01.2025. 11:28

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 325155, RAKOVICA

Broj ZK uložka: 3957

Broj zadnjeg dnevnika: Z-499/2025

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1511/3	ORANICA ŠUMEŠEC U ŠUMEŠCU		146		
2.	1511/4	ORANICA ŠUMEŠEC U ŠUMEŠCU		206		
		UKUPNO:		352		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	GP 88 D.O.O. ZA TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 57507670914, JABLANSKA ULICA 64, 10000 ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.01.2025.



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI
SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.01.2025. 08:16

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKOVICA (Mbr. 325155)

Posjedovni list: 2825

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOŠNJAKOVIĆ MARINA, ULICA ANTE TOPIĆ - MIMARE 20, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	43155059999

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
		1511/3	ŠUMEŠEC U ŠUMEŠCU	525	9		
			VINOGRAD	525			
		1511/4	ŠUMEŠEC U ŠUMEŠCU	741	9		
			VINOGRAD	741			
Ukupna površina katastarskih čestica				1266			

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



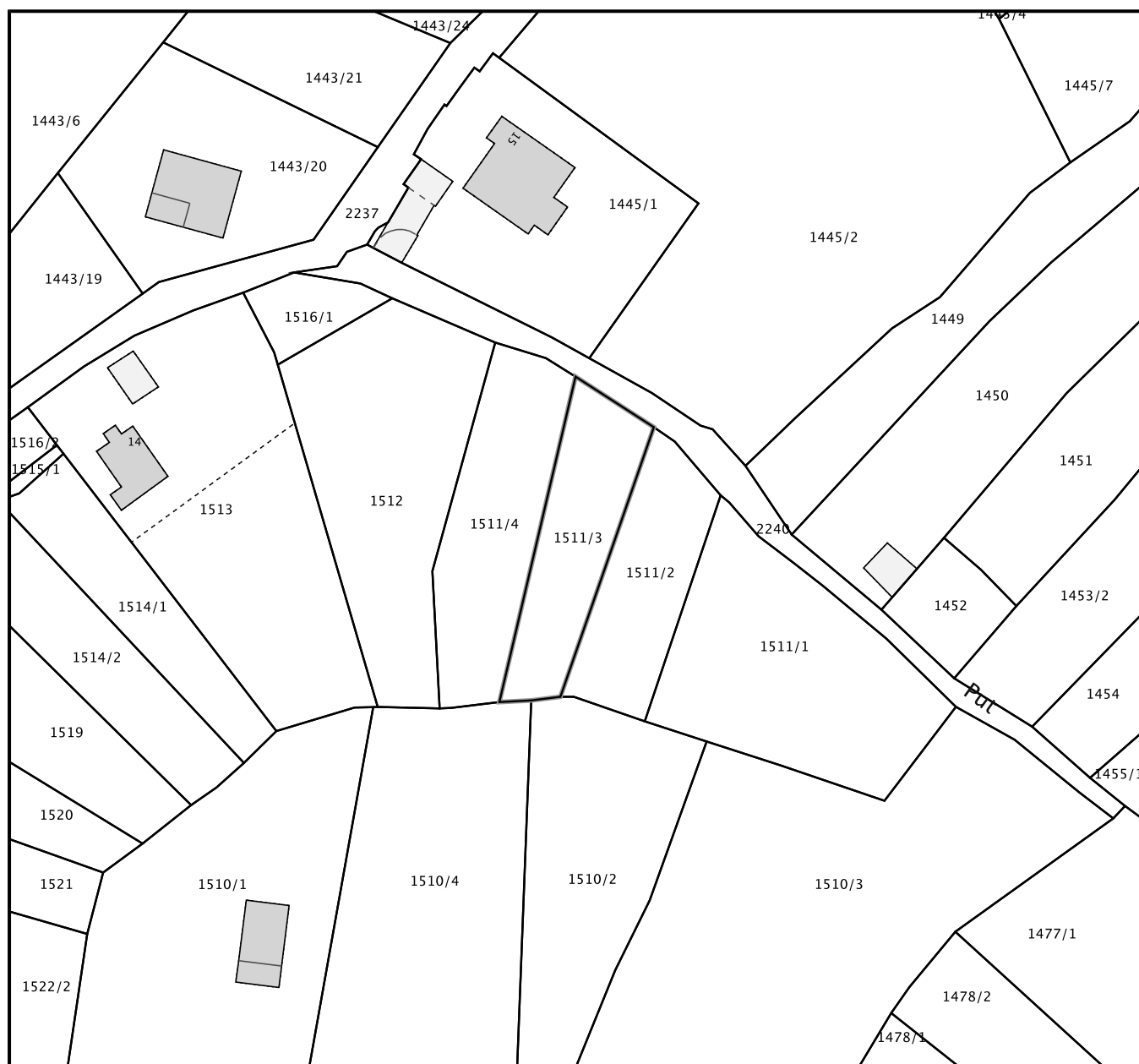
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. RAKOVICA
k.č.br.: 1511/3

Stanje na dan: 14.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:2880





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

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. RAKOVICA

k.č.br.: 1511/4

Stanje na dan: 14.01.2025.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880

