

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

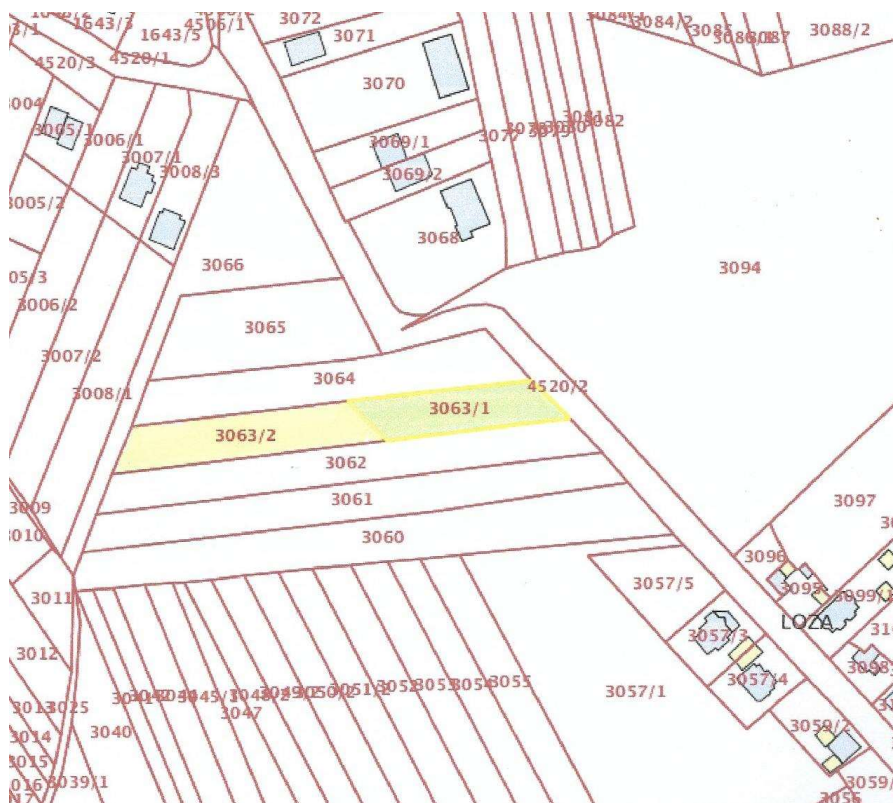
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

# **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

**Nekretnine : Građ. zemljište – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**



**Naručitelj procjene : ŽUMBERČANKA d.o.o. u stečaju, Bestovje, Kumrovečka 8**

**Zagreb, travanj 2019.**

**Izradio :**

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**



**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

Nada Nekić Plevko



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

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 nekretnosti
- \* - 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:**



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

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.



S U D A C  
Tina Jakupak

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

---

### **PRIMIJEJENI 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, 20/17)
- 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 Zagreba
- 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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje

### 1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, ŽUMBERČANKA d.o.o. u stečaju iz Bestovja, Kumrovečka 8 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u mjestu Rakitje, oznake z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje koje je upisano u z.k.ul.br. 3355 k.o. Rakitje (Zemljišno knjižni odjel Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu).

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

**TRŽIŠNE** - građevinske vrijednosti **Tv** tj. PROMETNE vrijednosti nekretnina u trenutku procjenjivanja u mjesecu travnju 2019. godine

Predmetni 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

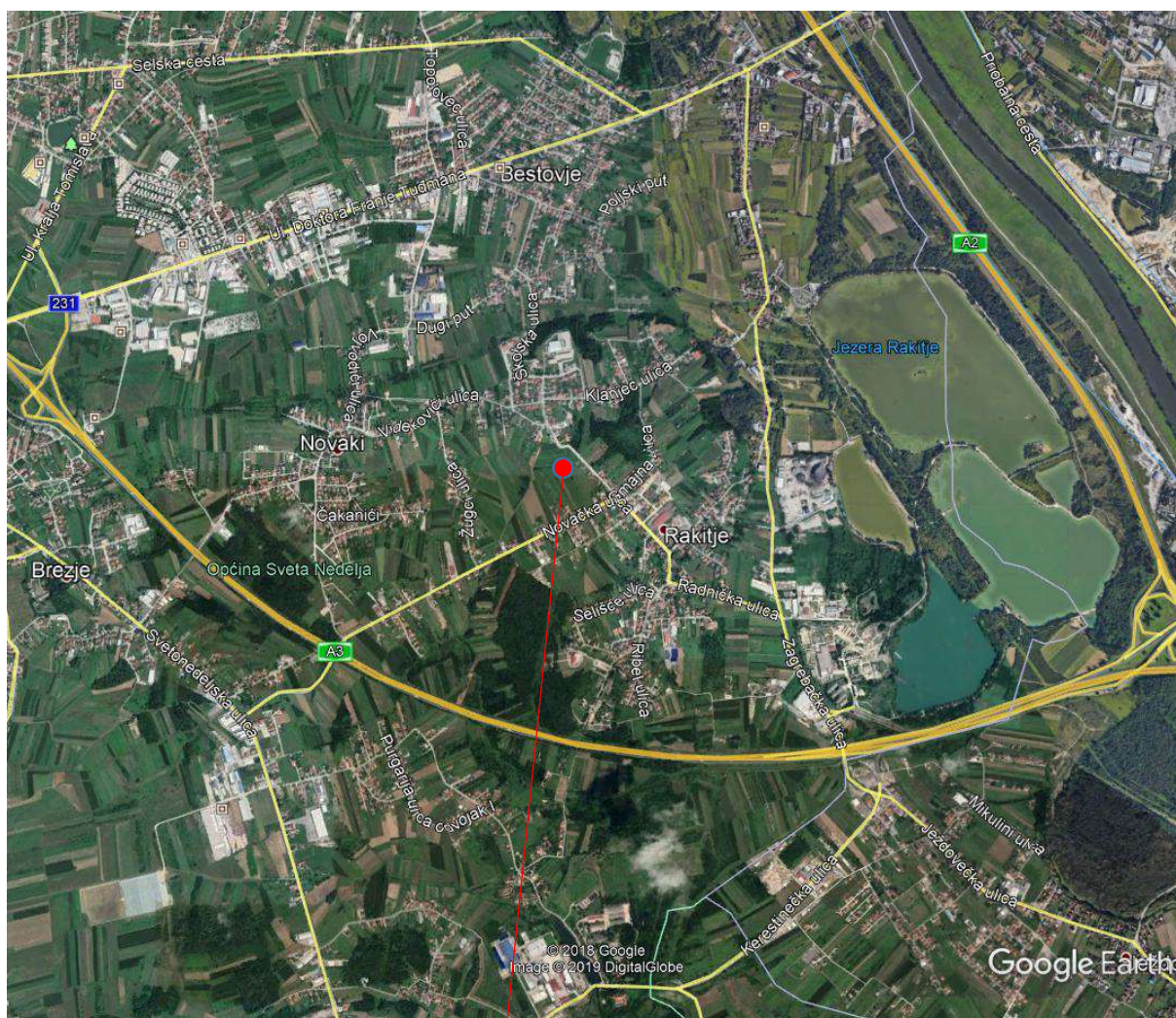
Datum očevida	05.04.2019.
Datum procjene kvalitete	05.04.2019.
Datum procjene vrijednosti	11.04.2019.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled zemljišta (parcele)
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- z.k. izvadak - kopija katastarskog plana - posjedovni list

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru)	2.757 m <sup>2</sup>		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama)	2.757 m <sup>2</sup>		
vrsta građevine	Građevinsko zemljište	starost / god. Izgr.	dovršenost
Stanje nekretnine	Dobro		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
Priključci	Električna energija, vodovod, telefon		
Onečišćenja	nema		
Buka	nema		
Zona gradnje	Mješovita		
Plansko prostorna dokumentacija	Postoji		
Tip okolnih objekata	stambene zgrade individualnog i kolektivnog stanovanja, poslovni sadržaji		
Dodatni atributi	Dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca		
Porez na promet nekretnina	NIJE sadržan u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Utržive nekretnine		



## **3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA**

### **3.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA:**



Lokacija zemljišta



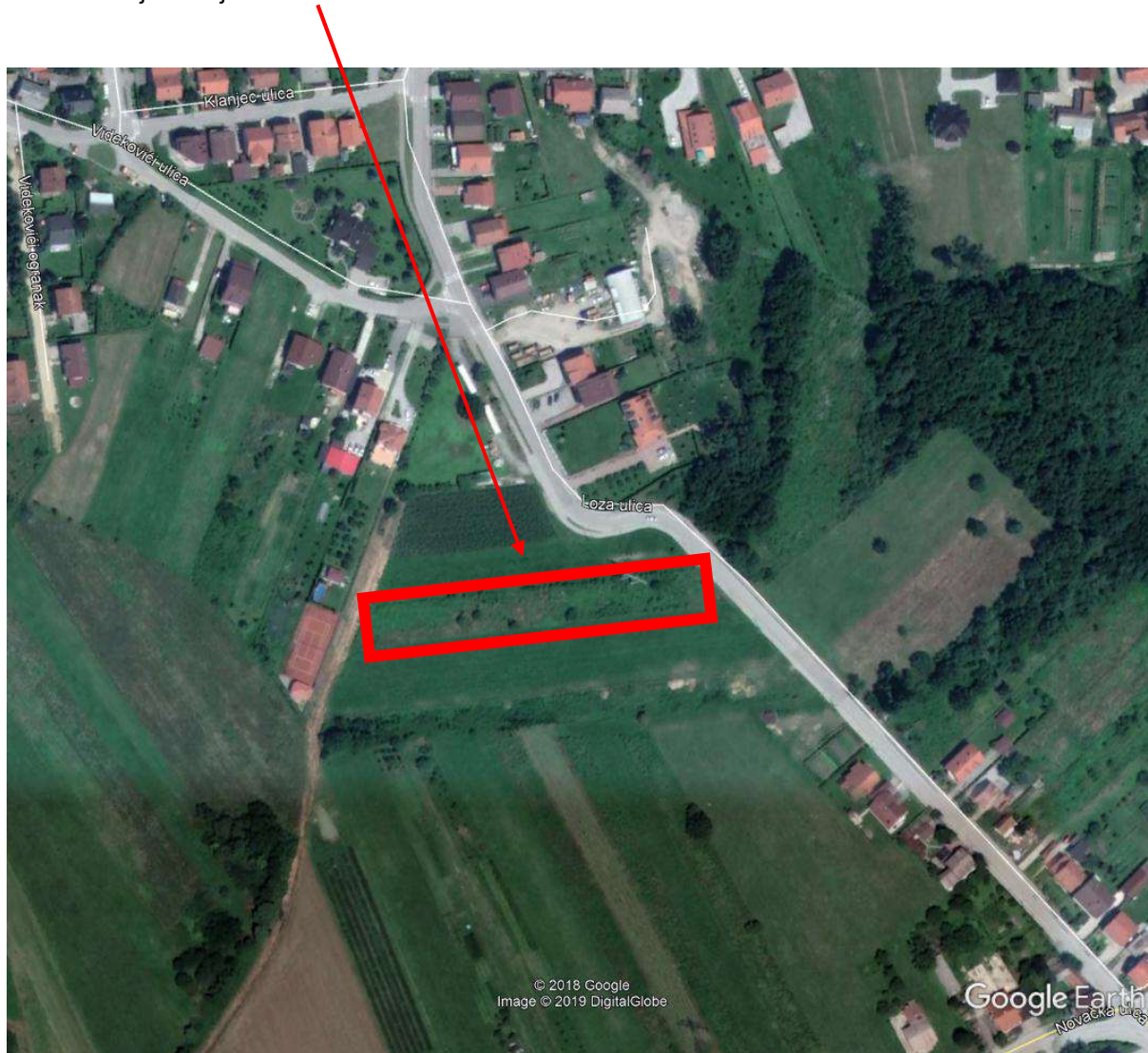
# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

Mikro lokacija zemljišta:



Predmetne parcele građevinskog zemljišta nalaze se na području mjesta Bestovje koje pripada Općini Sveta Nedelja, a u stvarnosti je rubni dio Zagreba u neposrednoj blizini Jankomirskog mosta. Nalaze se u sklopu građevinskog područja obuhvaćenog prostorno-planskom dokumentacijom Grada Sveta Nedelja, konkretno Prostorni plan uređenja grada Grada Sveta Nedelja (Sl. novine Općine Sveta Nedelja br. 4/2016 – pročišćeni tekst) i to unutar zone građevinskog područja naselja.

Lokaciju karakterizira kompletna opremljenost mjesnom mrežom komunalne infrastrukture kao i neposredna blizina individualne stambene izgradnje odnosno objekata gospodarskog karaktera te dobra prometna povezanost s neposrednim okruženjem i dostupnost iz raznih smjerova i prometnih pravaca.

Lokacija predmetne parcele nije izložena posebnim utjecajima buke ili bilo kakvih zagađenja.

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

### **3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNOSTI**

#### **3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje**

kat. općina:	Rakitje		
z.k.ul.br.:	3355		
z.k.čest.br.:	3063/1 i 3063/2		
opis nekretnine:	3063/1 – ORANICA LOZA	površine 1164 m2	
	3063/2 – ORANICA LOZA	površine 1593 m2	
	Ukupna površina	2757 m2	
vlasnik nekretnina:	ŽUMBERČANKA d.o.o. u stečaju, Bestovje, Kumrovečka 8 u cijelosti 1/1		

#### **3.2.2. Katastarsko stanje**

kat. općina:	Rakitje		
posjedovni list:	2790		
kat.čest.br.:	3063/1 – LOZA, ORANICA	površine 1164 m2	
	3063/2 – LOZA, ORANICA	površine 1593 m2	
	Ukupna površina katastarskih čestica	2757 m2	
posjednik nekretnine:	ŽUMBERČANKA d.o.o. u stečaju, Bestovje, Kumrovečka 8 u cijelosti 1/1		

### **2.4. TEHNIČKI OPIS**

Predmetne parcele građevinskog zemljišta čija se vrijednost procjenjuje pravilnog su romboidnog i trapezastog tlocrtnog oblika s izravnim pristupom s javne prometnice, dakle i s neposrednom blizinom mjesne komunalne infrastrukture.

#### **a) KONFIGURACIJA**

- **nagib:** ravna površina
- **oblik:** pravilan geometrijski – romboidan i trapezast (vidljivo iz priloženih kopija katastarskog plana)
- **pristup:** javna prometna površina
- **odvodnja površinskih voda:** propisanim nagibima kolnika u poprečnom i uzdužnom smjeru
- **klizište:** nema

#### **b) INFRASTRUKTURA**

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

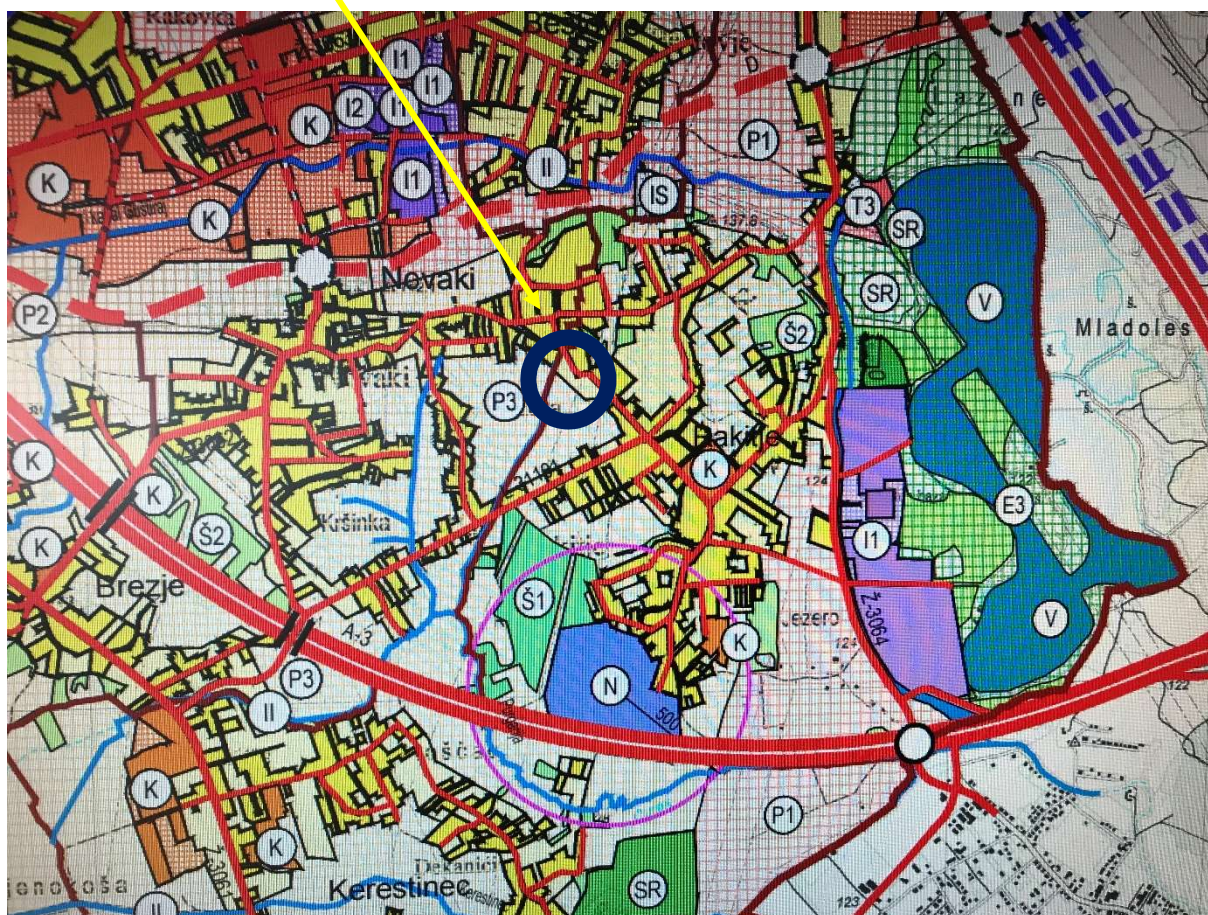


## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

### **c) PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA**

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju koja obuhvaća područje na kojemu se nalaze predmetne čestice zemljišta tj. Prostorni plan uređenja grada Grada Sveta Nedjelja (Sl. novine Općine Sveta Nedjelja br. 4/2016 – pročišćeni tekst) utvrđeno je da se radi o zoni građevinskog područja naselja.

#### **1. Izvod iz Provedbenog plana**





## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

### **5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

#### **5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM**

Člankom 23 Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnosti propisane su tri metode procjena i to **usporedna, prihodovna i troškovna metoda**. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnosti, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnim 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, poluizgrađenih i izgrađenih 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 nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti 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, poluizgrađene i izgrađene 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 nekretnosti primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnosti, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu karakter predmetnog građevinskog zemljišta te sukladno Zakonu i Pravilniku izabire se :

- **usporedna metoda procjene**, odnosno **metoda usporednih transakcija** za procjenu vrijednosti zemljišta (termin "poredbena metoda" koji se provlači kroz Zakon i Pravilnik gramatički je i sintaktički pogrešan te nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi)

Podaci koji se koriste preuzeti su sa stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja iz baze podataka e-nekretnosti.

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

---

**6.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

**USPOREDNA METODA**

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 inter kvalitativno 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 1m<sup>2</sup> površine (građevine ili zemljišta).

Kod procjene konkretnih predmetnih nekretnina poslužiti će upravo takvi podaci o stvarno realiziranim transakcijama prema bazi e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Korištenje predmetnih nekretnina – čestica zemljišta – određeno je njihovm karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe Prostornog plana..

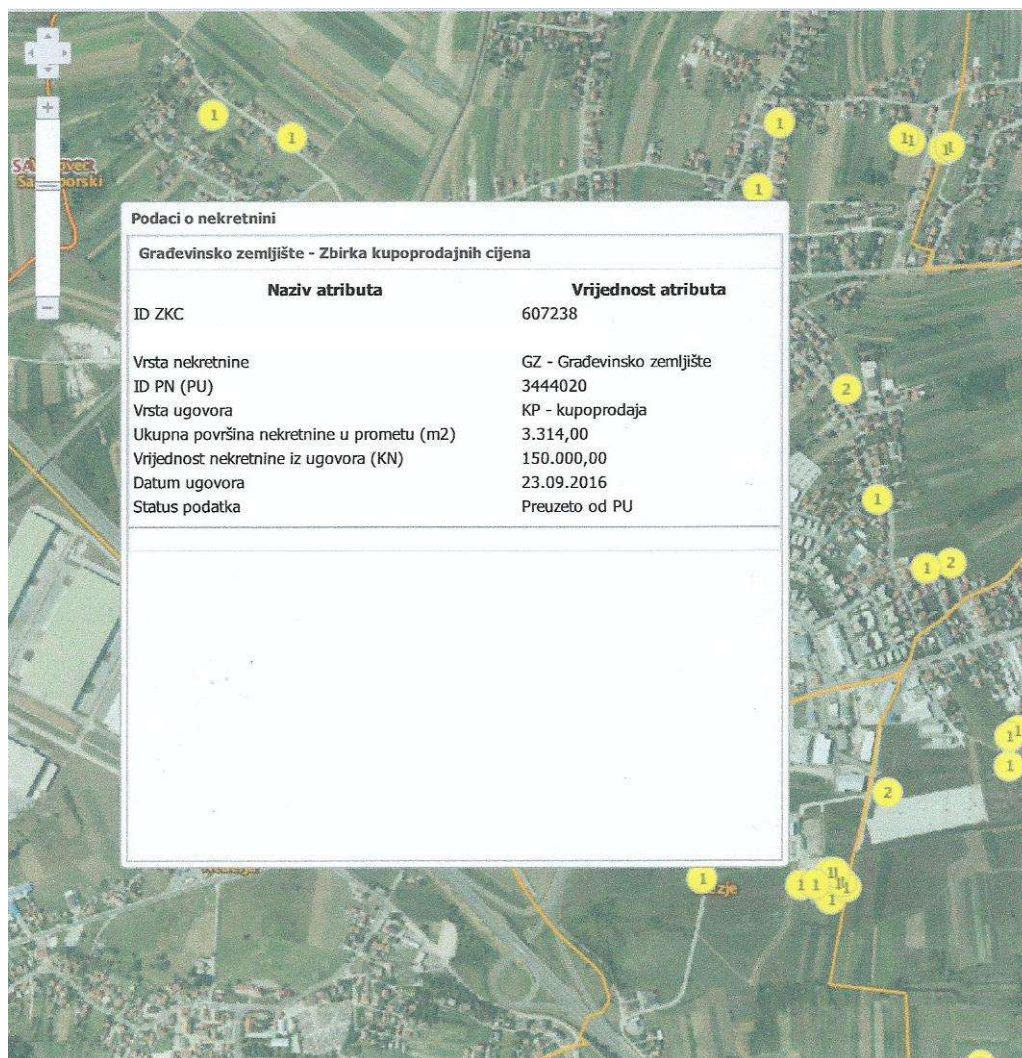
# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

### **Primjer 1**





# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

### **Primjer 2**



Podaci o nekretnosti

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		674688
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3526631
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.986,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		596.295,00
Datum ugovora		12.01.2017
Status podatka		Preuzeto od PU

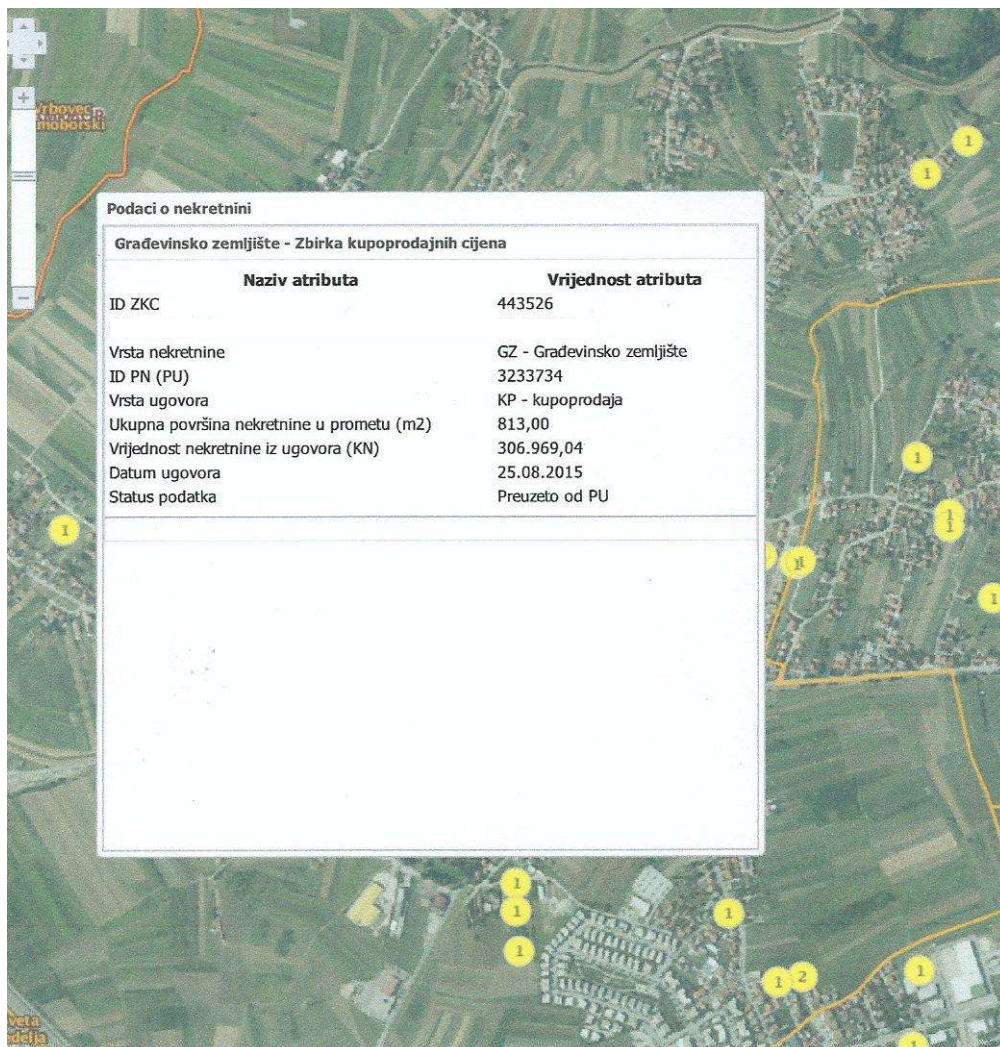
# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

### **Primjer 3**



### **Obilježja procjenjivane nekretnine**

<b>Površina (ukupno)</b>	<b>2.757 m2</b>
<b>Vrsta:</b>	Građevinsko
<b>Dan vrednovanja:</b>	<b>11.04.2019.</b>

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje

Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina								
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>						Tromjesečne stope promjene (u %) <sup>2)</sup>
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	Ukupno
2011.	1. tr.	108,81	109,30	109,56	110,21	108,42	107,76	-0,9
	2. tr.	110,53	112,99	109,90	111,56	111,23	107,96	1,6
	3. tr.	111,31	113,91	110,58	113,02	111,32	108,65	0,7
	4. tr.	111,99	116,00	110,26	113,66	111,82	109,84	0,6
2012.	1. tr.	111,36	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6
	2. tr.	109,86	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3
	3. tr.	109,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,67	-0,7
	4. tr.	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4
2013.	1.tr.	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1
	2.tr.	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,98	-0,6
	3.tr.	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3
	4.tr.	103,63	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3
2014.	1.tr.	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7
	2.tr.	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9
	3.tr.	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8
	4.tr.	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8
2015.	1.tr.	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1
	2.tr.	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9
	3.tr.	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7
	4.tr.	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1
2016.	1.tr.	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3
	2.tr.	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9
	3.tr.	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0
	4.tr.	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8
Izvor: Državni zavod za statistiku								



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje

### Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Rakitje	Rakitje	Rakitje
Datum transakcije:	23.09.2016.	12.01.2017.	25.08.2015.
Površina (m2) :	3314,00	1986,00	813,00
Prodajna vrijednost (€):	19.990	78.850	40.650
Cijena (€/m2) :	6	40	50
Cijena (kn/m2) :	45	295	371
Indeks / dan transakcije:	101,31	100,85	99,86
Indeks / dan vrednovanja:	112,32	112,32	112,32
Korekcijski faktor:	1,11	1,11	1,12
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	49,62	328,10	417,29

### Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	2757,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Rakitje	Rakitje	Rakitje
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	49,62	328,10	417,29
Atraktivnost (lokacija)	lošija	bolja	bolja
Prilagodba	20%	-10%	-10%
Pristup	lošiji	bolji	bolji
Prilagodba	30%	-20%	-30%
Veličina	3.314,00	1.986,00	813,00
Prilagodba	10%	-10%	-40%
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%
Ostalo - uređenje okoliša	lošije	lošije	lošije
Prilagodba	55%	15%	35%
Korigirana vrijednost (%):	115%	-25%	-45%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	106,69	246,08	229,51

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje

### Statistika

Prosjeak:	194,09		
Odstupanja od prosjeka:	49,62	134,01	223,20
Kvadrat odstupanja:	2.462,28	17.958,77	49.818,57
suma	70.239,62		
Standardno odstupanje:	153,01	78,84%	
Pravilo dva-sigma ( $\pm$ )	306,03		
Odstupanja od prosjeka:	-45,03%	26,78%	18,25%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>194,09</b>
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>26,14</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>535.106,13</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>72.067,98</b>

### REKAPITULACIJA

Br.	z.k.čest.	POVRŠINA	PROCIJENJENA VRIJEDNOST kn	Procijenjena vrijednost €
1	3063/1	1164	225.920,76	30.426,96
2	3063/2	1593	309.185,37	41.641,02
	<b>UKUPNO:</b>	<b>33.312</b>	<b>535.106,13</b>	<b>72.067,98</b>

# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

---

### **ZAKLJUČAK**

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to to građevinskog zemljišta koje se nalazi u mjestu Rakitje, oznake z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje koje je upisano u z.k.ul.br. 3355 k.o. Rakitje (Zemljišno knjižni odjel Samobor Općinskog suda u Novom Zagrebu) u iznosu od sveukupno:

**535.106,13 kn    odnosno    72.067,98 €**

Prema pojedinim česticama:

<b>z.k.čest 3063/1</b>	<b>1.164 m<sup>2</sup></b>	<b>225.920,76 kn    ili    30.426,96 €</b>
<b>z.k.čest 3063/2</b>	<b>1.593 m<sup>2</sup></b>	<b>309.185,37 kn    ili    41.641,02 €</b>

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

Zagreb, 11. travnja 2019.

**Izradio:**



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

---

### **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 BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o. obavljena je sukladno pozitivnim zakonskim propisima i 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 nekretnosti
- 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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**

---

## **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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR  
Stanje na dan: 10.04.2019. 23:49

Katastarska općina: 325139, RAKITJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23916/2018  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3355

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3063/1	ORANICA LOZA			1164	
2.	3063/2	ORANICA LOZA			1593	
		UKUPNO:			2757	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 ŽUMBERČANKA D.O.O., KUMROVEČKA 8, BESTOVJE	
1.2	Zaprimljeno 27.11.2018.g. pod brojem Z-23916/2018  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BROJ: ST-5053/16 27.10.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BROJ: ST-5053/16, Zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 26.05.2014.g. pod brojem Z-1890/2014  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, Temeljem rješenja, o osiguranju poslovne oznake Ovr-208/14 od 19.05.2014. uknjižuje se pravo zaloge na opisanim nekretninama radi osiguranja tražbine predlagatelja osiguranja na ime poreznog duga na dan 27. siječnja 2014. godine za iznos od 444.978,72 kn i to glavnice u iznosu od 376.940,26 kn i kamata u iznosu od 68.038,46 kn a na koji iznos glavnice nadalje teku zakonske zatezne kamate na temelju čl. 116 Općeg poreznog zakona i na temelju čl. 29 st. 2 Zakona o obveznim odnosima, od dana 28. siječnja 2014. godine do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist:	444.978,72 KN	
	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJA, ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 26.05.2014.g. pod brojem Z-1890/2014  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**



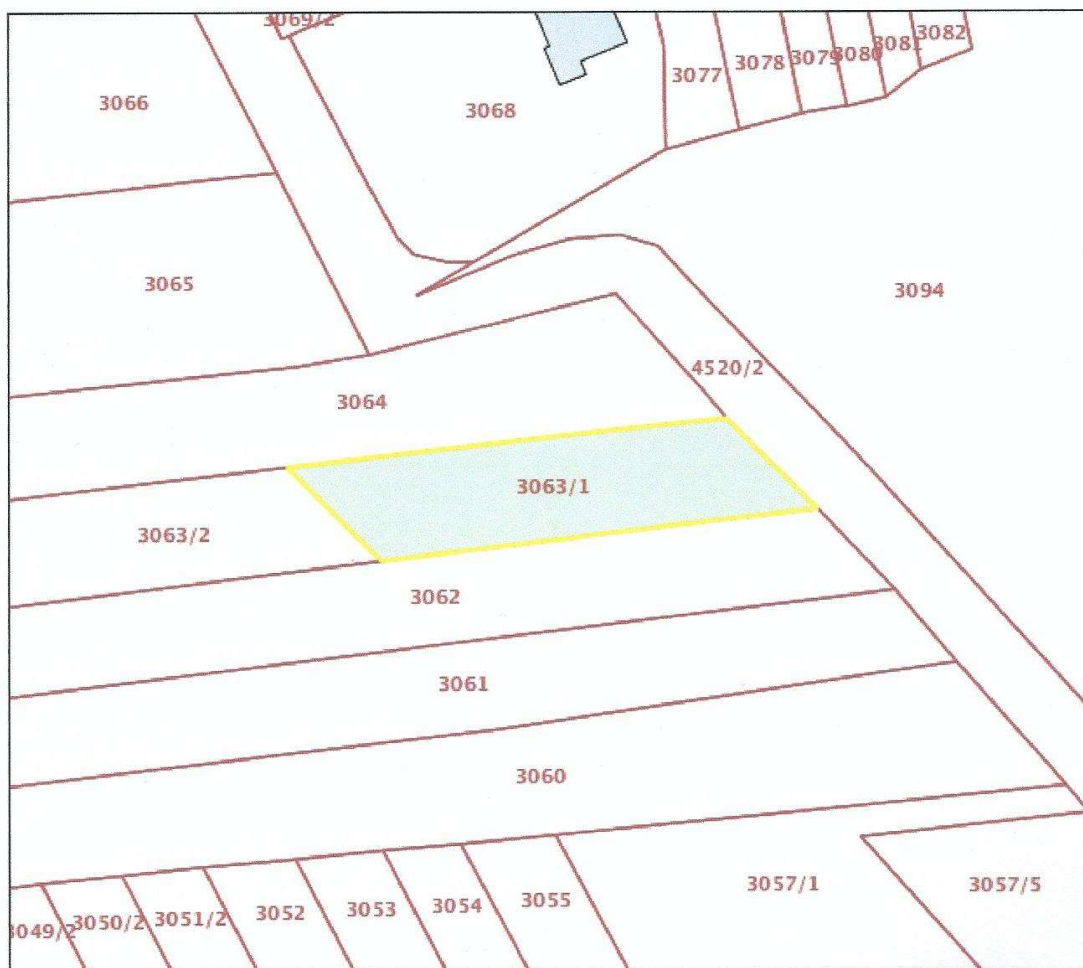
REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. RAKITJE, 325139  
k.č. br.: 3063/1

### **IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA**

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



# **BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.**

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje**



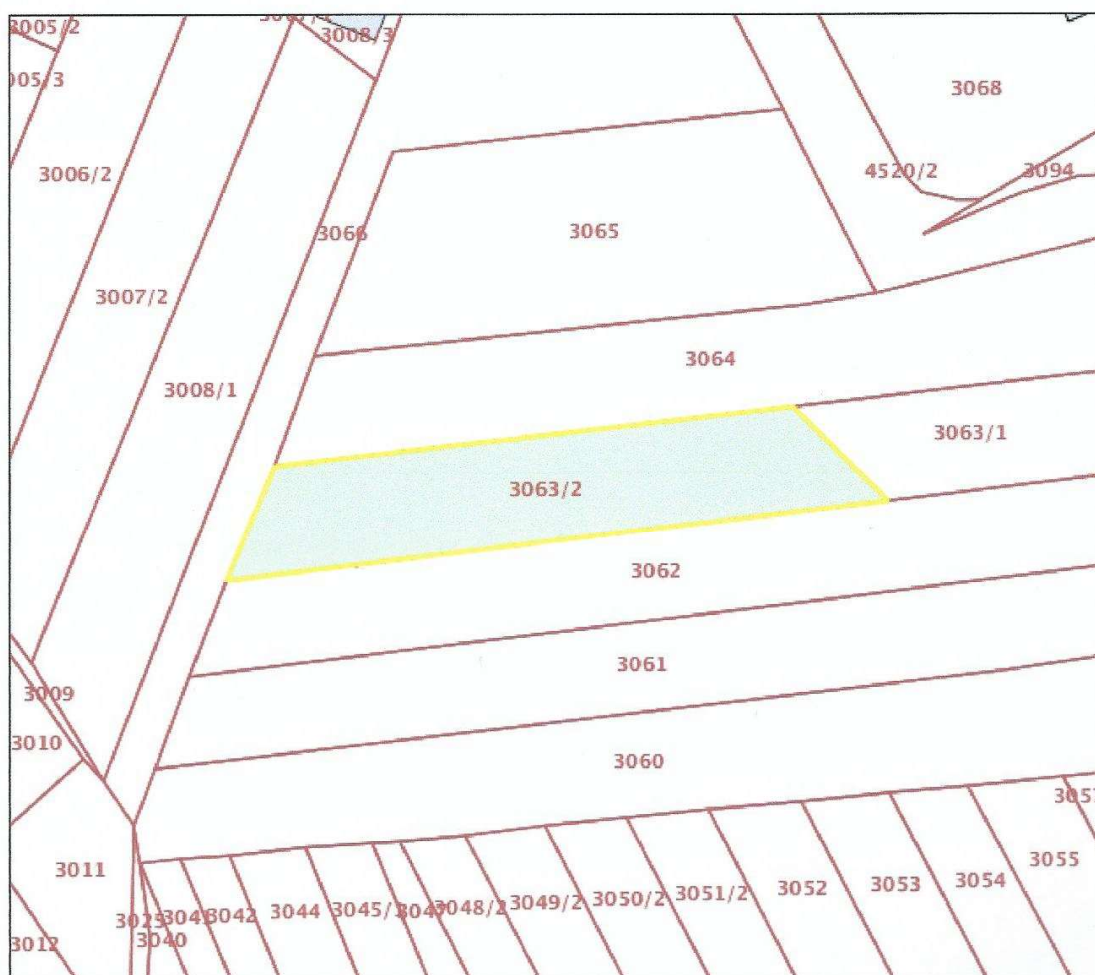
**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR**

**NESLUŽBENA VERZIJA**

K.o. RAKITJE, 325139  
k.č. br.: 3063/2

### **IZVOD IZ KATASTRASKOG PLANA**

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



# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

tel: 01/4645937  
gsm: 098/221735  
OIB 90209959422

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 3063/1 i 3063/2 k.o. Rakitje



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

### NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.04.2019. 23:49

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RAKITJE (Mbr. 325139)

Posjedovni list: 2790

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ŽUMBERČANKA D.O.O., KUMROVEČKA 8, 10437 BESTOVJE (VLASNIK)	

#### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3063/1	LOZA	1164	20		
			ORANICA	1164			
		3063/2	LOZA	1593	20		
			ORANICA	1593			
Ukupna površina katastarskih čestica				2757			

