



NARUČITELJ: TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923
zastupano po stečajnom upravitelju
Jugoslav Puran, Josipa Jelačića 12, Bjelovar, OIB 70582689973

PROCJEMBENI ELABORAT
INS_PE_9/2026

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276



Procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276 iznosi: 281.000,00 EURA

PROCJENITELJ:
NIKŠA MARKOVIĆ, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za područje građevinarstva
i procjenu vrijednosti nekretnina
Rješenje: Klasa: UP/I-710-03/23-01/192
Urbroj: 514-03-03-02/05-23-08
Ministarstvo pravosuđa i uprave

RUJAN, 2026.



Sadržaj

1. Opći podaci o nekretnini i procjenitelju	3
2. Rješenje o imenovanju vještaka	3
3. Primijenjeni propisi i stručna literatura	3
4. Identifikacija i opis predmeta procjene vrijednosti prema položaju u širem okruženju, adresi i drugim katastarskim podacima koji potanko definiraju položaj u prostoru	4
4.1. Predmet procjene	4
4.2. Međuregionalni položaj (makrolokacija)	4
4.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)	5
4.4. Identifikacija nekretnine	6
5. Zadatak procjene	7
6. Dan vrednovanja	8
7. Dan kakvoće	8
8. Obrazloženje za odabir metode	8
9. Analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	8
9.1. Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora	10
9.2. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom	10
10. Analiza podataka i prilagodba sukladno odabranoj metodi, općim vrijednosnim odnosima i stanju nekretnine te isključivanje neuobičajenih okolnosti	11
10.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	11
10.2. NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI	13
11. Izračun	15
11.1. Izračun referentne jedinične cijene za poljoprivrednog zemljišta	15
11.2. Izračun referentne jedinične cijene za građevinsko zemljišta	15
11.3. Izračun referentne jedinične cijene za stambenu zgradu	16
12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja	17
13. Prilozi	18
13.1. Rješenje o imenovanju vještaka	18
13.2. Izvadak iz BZP-a za ZKU br. 2779, katastarska općina Rakovec	20
13.3. Izvadak iz BZP za ZK uložak 3276, k.o. Rakovec	22
13.4. Izvadak iz katastarskog plana	23

1. Opći podaci o nekretnini i procjenitelju

Temeljem zahtjeva stečajnog dužnika **TOTARINO d.o.o. u stečaju**, OIB: 58898818923, Prišlinova ulica 40/6, Zagreb, zastupanog po stečajnom upravitelju, g. Jugoslav Puran, OIB 70582689973, Josipa Jelačića 12, Bjelovar, vještak je dobio zadatak izraditi elaborat procjene tržišne vrijednosti:

POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, ukupne površine 2482 m², koje se nalazi u općini Rakovec, Habekovica, k.č.br. 52/1, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 2779, k.o. Rakovec

ZEMLJIŠTA I ZGRADE, ukupne površine 216 m², koje se nalazi u općini Rakovec, Pilana, k.č.br. 52/7, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 2779, k.o. Rakovec

ZEMLJIŠTA, ZGRADE I POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA, ukupne površine 2050 m², koje se nalazi u općini Rakovec, Fundacija, k.č.br. 52/8, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 2779, k.o. Rakovec

ZEMLJIŠTA I ZGRADE ukupne površine 1.978 m², koje se nalazi u općini Rakovec, Pilana, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisano u z.k.ul. 3276, k.o. Rakovec

2. Rješenje o imenovanju vještaka

Rješenjem Klasa: UP/I-710-03/23-01/192, Urbroj: 514-03-03-02/05-23-08, od 31.8.2023. godine imenovan sam stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo Ministarstva pravosuđa i uprave. U prilogima elaborata dostavljam kopiju Rješenja (Prilog 12.1.)

3. Primijenjeni propisi i stručna literatura

Zakoni

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine", broj 155/25)

Zakon o gradnji ("Narodne novine", broj 155/25)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama

(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19, 48/26)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade ("Narodne novine", broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama („Narodne novine“ broj 115/16, 114/22)

Pravilnici

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina

(„Narodne novine“ broj 68/20, 12/24)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade

(„Narodne novine“ broj 93/17)

4. Identifikacija i opis predmeta procjene vrijednosti prema položaju u širem okruženju, adresi i drugim katastarskim podacima koji potanko definiraju položaj u prostoru

4.1. Predmet procjene

kč.br. 52/1, u naravi ORANICA površine 2482 m²,kč.br. 52/7 u naravi ZGRADA I DVORIŠTE površine 216 m²,kč.br. 52/8 u naravi DVORIŠTE – STOVARIŠTE, površine 2050 m²kč.br. 52/6, u naravi KUĆA, ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE, površine 1978 m²

Zemljište na kč.br. 52/1 je oranica, izduženog oblika, u potpunosti ravna.

Zemljišta na kč.br. 52/7, 52/8 i 52/6 su u naravi uređene površine, u potpunosti ravne, smještene uz glavnu prometnicu.

Zemljištima je osiguran pristup sa postojeće asfaltirane prometnice u vlasništvu općine.

Nalazi se u naselju, komunalno opremljeno, električnom energijom, vodovodnim instalacijama i odvodnjom.

4.2. Međuregionalni položaj (makrolokacija)

Država:

Hrvatska

JLS:

Zagrebačka županija

Mjesto:

Rakovec

Regionalna povezanost / udaljenosti: najbliži veći gradovi:

Zagreb

(udaljen oko 35 km)

Bjelovar

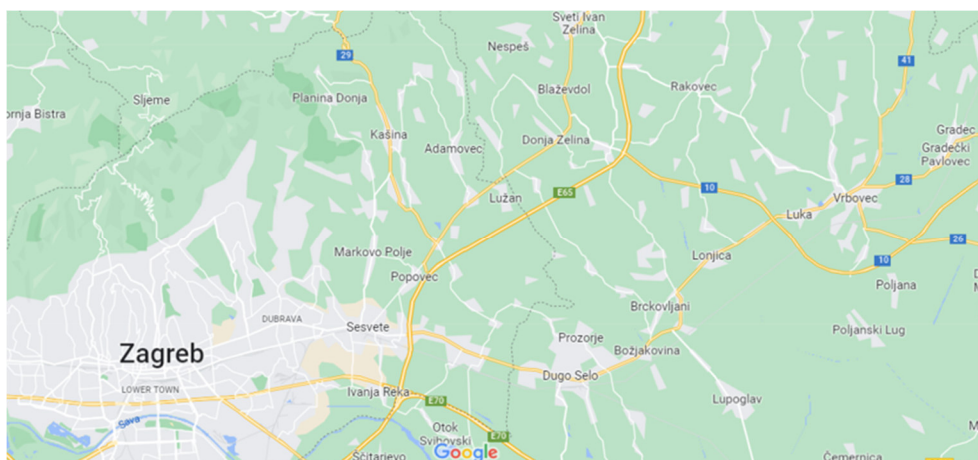
udaljen oko 50 km

Dugo Selo

udaljeno oko 17 km

Vrbovec

udaljen oko 10 km



4.3. Lokalni položaj (mikrolokacija)

Mikrolokacija:	naselje Rakovec, u sastavu općine Rakovec,
Broj stanovnika	1141 (cca), prema popisu stanovništva iz 2021 godine
Površina:	34,90 km ²
Gustoća naseljenosti:	33 st / km ²
Nadmorska visina:	135 m

Predmet procjene nalazi se u naselju Rakovec u općini Rakovec, Zagrebačka županija, smještena u sjeveroistočnom dijelu Zagrebačke županije.

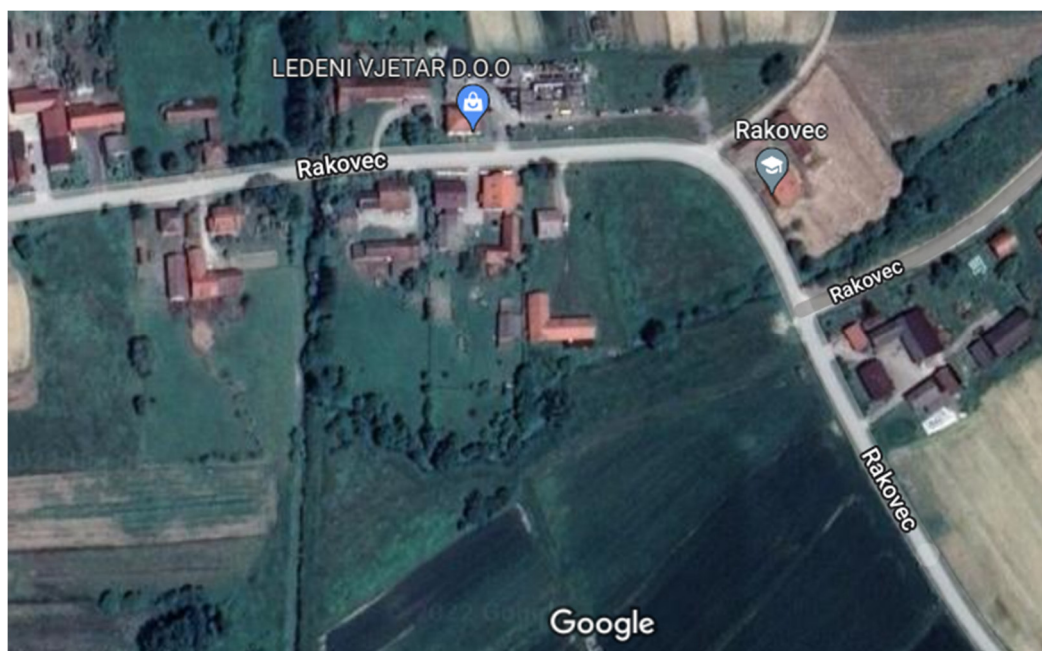
Blizina grada Zagreba

Blizina gospodarsko-industrijske zone Mlaka

Blizina zračne luke Zagreb

Blizina autoceste Zagreb – Varaždin (autoputom Zagreb – Varaždin do Rakovca se dolazi preko čvora Sveta Helena i silaskom na izlaz Sveti Ivan Zelina – Marija Bistrica, a zatim pravcem Marinovec – Kreča Ves – Rakovec ili cestom Brezovec – Mlaka – Rakovec iz pravca Vrbovca i Zeline dolazi se ŽC 3016.

Dobra povezanost javnim prijevozom sa administrativnim središtima (grad Zabok, Vrbovec, Dugo Selo, Bjelovar i Varaždin).



Vrsta gradnje:

Pretežito obiteljske kuće,

Objekti javne namjene (Općina, Područna škola, Zdravstvena ambulanta, Poštanski ured)

Gospodarsko – industrijski objekti

4.4. Identifikacija nekretnine

IZVADAK IZ BZP-a

Prema e-izvratku iz zemljišne knjige Općinskog suda u Sesvetama, Zemljišnoknjižni odjel Vrbovec:

k.o. 333174 Rakovec

z.k.ul. 2779

datum:04.09.2026.

U posjedovnici – A upisano je:

k.č. 52/1 površina 2482 m² (oronica)

k.č. 52/7 površina 216 m² (zgrada 127 m² i dvorište 89 m²)

k.č. 52/8 površina 2050 m² (oronica 1550 m², kuća i DV 500 m²)

U vlastovnici – B**upisano je:**

Vlasnički dio 1/1

TOTARINO d.o.o., u stečaju, Zagreb, Prišlinova 40/6, OIB 58898818923

Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:

1.1.

Zabilježba, Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu, broj ST-1618/2025-15.

01.10.2025., mjera zabrane raspolaganja imovinom, Zaprimljeno 01.10.2025. godine, pod brojem Z-13505/2025

4.1.

Zabilježba, Otvaranje stečajnog postupka, Rješenje trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu, posl. Br.. ST-1618/2025, 12.01.2026. Zaprimljeno 12.01.2026. godine pod brojem Z-288/2026

U tretovnici – C**upisano je:**

Tereta nema

Površine prema Posjedovnom listu :

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
		52/1	HABEKOVICA	2482	9		
			ORANICA	2482			
		52/6	PILANA	1978	9		
			KUĆA, PILANA	61			
			DVORIŠTE	1354			
			ZGRADA-PILANA	563			
		52/7	PILANA	216	9		
			DVORIŠTE	89			
			ZGRADA	127			
		52/8	FUNDACIJA	2050	9		
			KUĆA I DV.	500			
			ORANICA	1550			
Ukupna površina katastarskih čestica				6726			

5. Zadatak procjene

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između zainteresiranih strana pri uobičajenoj transakciji, a nakon odgovarajućeg marketinga gdje obje strane djeluju sa znanjem i u svom najboljem interesu

6. Dan vrednovanja

Dan vrednovanja : 22.7.2026.

7. Dan kakvoće

Dan kakvoće : 22.7.2026.

8. Obrazloženje za odabir metode

Sukladno čl. 29. i čl. 30. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, za utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta **metoda usporednih vrijednosti**.

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Odabranom poredbenom metodom tržišna vrijednost se određuje iz najmanje 3, optimalno 8 prodajnih transakcija poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koristile su se prodajne cijene nekretnina – zemljišta koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarnih obilježja

(1) 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.

Napomena : Metodom usporedne vrijednosti će se odrediti vrijednost

kč.br. 52/1, u naravi ORANICA površine 2482 m²,

kč.br. 52/7 u naravi ZGRADA I DVORIŠTE površine 216 m²,

kč.br. 52/8 u naravi DVORIŠTE – STOVARIŠTE, površine 2050 m²

kč.br. 52/6, u naravi KUĆA, ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE, površine 1978 m²

9. Analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Prema komentarima stručnjaka za područje kupoprodaje nekretnina:

Cijene i broj transakcija više ne kreću u istom smjeru. Tijekom 2025. broj prodanih stambenih nekretnina u Hrvatskoj smanjen je za 4,1 posto u odnosu na prethodnu godinu. Hrvatska je pritom bila jedna od rijetkih članica Europske unije koje su zabilježile pad prodajne aktivnosti.

Istodobno su cijene stambenih nekretnina u prvom tromjesečju 2026. bile 14,3 posto više nego godinu ranije. Cijene postojećih nekretnina porasle su za 16,1 posto, a cijene novogradnje za 9,7 posto. U Zagrebu je godišnji rast iznosio 14,7 posto, na Jadranu 12,6 posto, a u ostalim dijelovima Hrvatske 18,1 posto.

Na prvi pogled to se može činiti nelogičnim. Ako se prodaje manje nekretnina, očekivalo bi se da cijene počnu padati. Međutim, tržište nekretnina ne prilagođava se brzo. Kada se očekivanja kupaca i prodavatelja razidu, cijena se često ne korigira odmah. Transakcija se jednostavno ne dogodi. Rezultat je rastući raskorak između oglašene i tržišno ostvarive cijene. Nekretnina može mjesecima ostati u prodaji po visokoj cijeni, ali time njezina vrijednost nije potvrđena. Vrijednost se potvrđuje tek kada se pojavi kupac koji je tu cijenu spreman platiti.

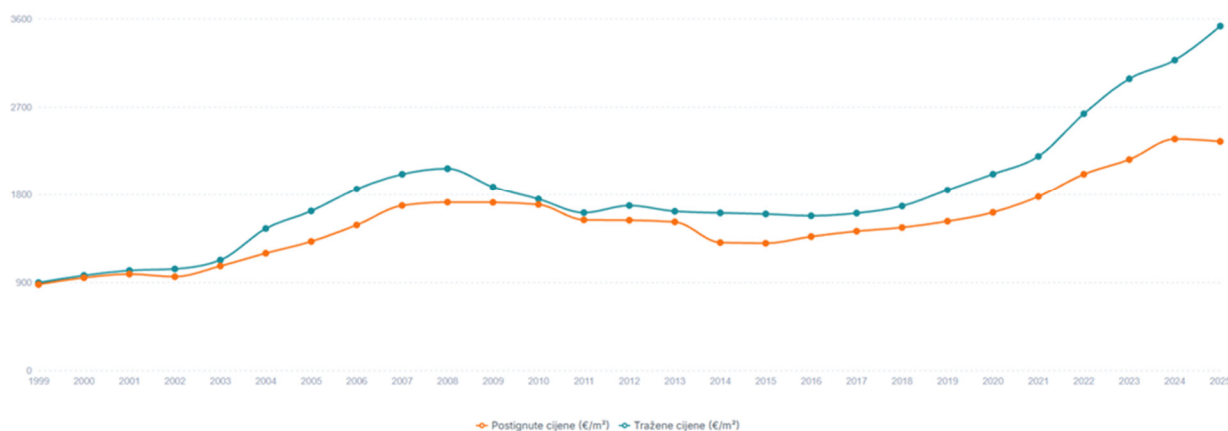
Službeni indeks cijena obuhvaća nekretnine koje su stvarno prodane. Ne govori mnogo o nekretninama koje mjesecima ostaju na tržištu bez ozbiljnog interesa kupaca.

To je važno zato što se u razdoblju slabije aktivnosti može promijeniti struktura realiziranih transakcija. Ako se prodaje razmjerno više kvalitetnih, skupljih ili bolje lociranih nekretnina, prosječni indeks može snažno rasti iako se velik dio prosječne ponude prodaje teško ili se uopće ne prodaje.

Zato rast cijena od 14,3 posto ne znači da je svaka nekretnina u Hrvatskoj automatski vrijednija 14,3 posto nego prije godinu dana. To znači da su nekretnine koje su doista prodane u prosjeku postigle više cijene.

Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za rabljene nekretnine - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



9.1. Obrazloženje za korištene podatke uz navođenje izvora

Procjena vrijednosti nekretnina provodi se na temelju podataka o kupoprodajnim cijenama. Podaci o kupoprodajnim cijenama za izgrađena zemljišta usporediva s nekretninom u Rakovcu, k.č.br 52/6 k.o. Rakovec, k.č.br. 52/7, k.o. Rakovec, k.č.br. 52/8, k.o. Rakovec, te poljoprivredna zemljišta usporediva sa nekretninom na k.č.br. 52/1 k.o. Rakovec.

Podaci nužni za izradu procjene pribavljeni su iz Zagrebačke županije, Odsjek za procjenu nekretnina, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

PRIVREMNI IZVADACI: ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, STAMBENIH ZGRADA – OBITELJSKE KUĆE I POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA
Izvaci su priloženi u ovom Elaboratu

9.2. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su prikazani karakteristični podaci za usporedive nekretnine a koji utječu na vještačenu nekretninu, u ovom slučaju zemljište - sve rađeno na bazi 1 m².

TABLICA 1

Poljoprivredno zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Cjenovni blok
1	3199262	1021/22	PZ	2.608,00	331,81	0,13	27.09.2022.	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
2	5018351	128/5	PZ	1.766,00	512,00	0,29	10.01.2025.	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
3	5018351	128/4	PZ	1.025,00	297,00	0,29	10.01.2025.	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
4	4660398	854/10	PZ	2.219,00	333,00	0,15	18.06.2024.	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
5	3199348	873/1	PZ	2.875,53	331,81	0,12	27.09.2022.	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Građevinsko zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Cjenovni blok
1	3980010	514/1	GZ	1.419,00	70.000,00	49,33	02.10.2023.	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2
2	5475872	457/4	GZ	2.078,00	145.460,00	70,00	11.07.2025.	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2
3	4855497	511/1	GZ	556,00	54.000,00	97,12	26.10.2024.	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2
4	5531045	454/2	GZ	475,00	42.750,00	90,00	08.08.2025.	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2
5	4397898	503/5	GZ	799,00	69.914,00	87,50	18.03.2024.	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2

Stambena zgrada

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Površina (m ²)	Vrijednost (EUR)	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Cjenovni blok
1	4471007	581/2	OK	2.449,00	40.000,00	16,33	25.04.2024.	DVORIŠĆE - IZGRAĐENO
2	5265083	52/2	OK	1.040,00	53.000,00	50,96	15.04.2025.	LIPNICA - IZGRAĐENO
3	4588219	25/2	OK	957,00	60.000,00	62,70	18.06.2024.	LIPNICA - OSTALO OBRADIVO TLO
4	3806765	96	OK	1.624,00	75.000,00	46,18	10.05.2023.	DVORIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO

Analizirajući podatke dobivene Odsjeka za procjenu nekretnina, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša, Zagrebačke županije izvršeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću Hedoničkih indeksa cijena nekretnina HNB-a (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) kako bi se dobila vrijednost kupoprodaje nekretnina na dan procjene.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina). U sljedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

10. Analiza podataka i prilagodba sukladno odabranoj metodi, općim vrijednosnim odnosima i stanju nekretnine te isključivanje neuobičajenih okolnosti

10.1. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI I MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U slučajevima kada se tržišna vrijednost nekretnine određuje za dan koji odstupa od vremena kada se utvrdila tržišna vrijednosti nekretnina koje služe kao osnova procjene potrebno je izvršiti MEĐUVREMENSKO izjednačenje vrijednosti za što se koriste HEDONISTIČKI INDEKSI CIJENA (BILTEN HNB 206)

U ovo slučaju indeksi se koriste za diskontiranje vrijednosti koje su ugovoreno u drugom vremenskom periodu

Na dan procjene, zadnji dostupni indeksni nizovi cijena nekretnina su bili za prvo tromjesečje 2026. godine, pa je kod izračuna međuvremenskog izjednačenja korišten zadnji dostupan indeks.

Tablica 2- INDEKSNI NIZOVI CIJENA NEKRTNINA U ZAGREBU (BILTEN HNB)

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2025. = 100					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2021.	1. tr.	59.3	62.0	58.8	58.0	62.5	53.5
	2. tr.	61.4	64.8	60.7	61.0	63.2	56.4
	3. tr.	62.5	65.7	61.8	61.8	64.9	56.6
	4. tr.	64.1	67.9	63.3	63.6	66.9	57.1
2022.	1. tr.	67.4	74.6	66.0	67.7	69.6	60.9
	2. tr.	69.8	74.8	68.8	70.3	71.3	64.7
	3. tr.	71.7	76.6	70.8	73.2	73.3	64.1
	4. tr.	75.0	78.9	74.2	77.8	75.6	67.1
2023.	1. tr.	76.8	80.6	76.1	77.4	78.4	70.9
	2. tr.	79.5	83.9	78.7	80.2	80.3	76.0
	3. tr.	79.5	86.5	78.2	82.0	79.4	74.9
	4. tr.	82.3	82.1	82.3	82.7	84.0	76.6
2024.	1. tr.	83.7	84.1	83.5	84.2	85.0	78.3
	2. tr.	87.5	89.4	87.0	87.5	89.2	82.7
	3. tr.	89.6	90.6	89.4	88.2	91.8	87.0
	4. tr.	90.5	90.9	90.4	90.6	91.7	87.1
2025.	1. tr.	94.8	96.9	94.0	95.1	95.2	93.0
	2. tr.	98.7	98.1	98.9	98.1	99.5	97.9
	3. tr.	101.6	100.9	101.8	102.8	100.4	101.7
	4. tr.	104.9	104.0	105.3	104.1	104.8	107.4
2026.	1. tr.	108.4	106.3	109.2	109.0	107.2	109.8

^a Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2025.

= 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2015. = 100 zbog zaokruživanja.

Tablica 3 – MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA

Poljoprivredno zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Indeks tada	Indeks sada	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)
1	3199262	1021/22	PZ	0,13	27.09.2022.	73,2	109	0,19
2	5018351	128/5	PZ	0,29	10.01.2025.	95,1	109	0,33
3	5018351	128/4	PZ	0,29	10.01.2025.	95,1	109	0,33
4	4660398	854/10	PZ	0,15	18.06.2024.	87,5	109	0,19
5	3199348	873/1	PZ	0,12	27.09.2022.	73,2	109	0,17

Građevinsko zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Indeks tada	Indeks sada	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)
1	3980010	514/1	GZ	49,33	02.10.2023.	82,7	109	65,02
2	5475872	457/4	GZ	70,00	11.07.2025.	102,8	109	74,22
3	4855497	511/1	GZ	97,12	26.10.2024.	90,6	109	116,85
4	5531045	454/2	GZ	90,00	08.08.2025.	102,8	109	95,43

PROCIJEMBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelj : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Indeks tada	Indeks sada	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)
5	4397898	503/5	GZ	87,50	18.03.2024.	84,2	109	113,27

Stambena zgrada

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Indeks tada	Indeks sada	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)
1	4471007	581/2	OK	16,33	25.04.2024.	87,5	109	20,35
2	5265083	52/2	OK	50,96	15.04.2025.	98,1	109	56,62
3	4588219	25/2	OK	62,70	18.06.2024.	87,5	109	78,10
4	3806765	96	OK	46,18	10.05.2023.	80,2	109	62,77

10.2. NEUOBIČAJENE ILI OSOBNE OKOLNOSTI

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

TABLICA 4 – DETEKTIRANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

Poljoprivredno zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)	Prosječna vrijednost (EUR/m ²)	Odstupanje	Napomena
1	3199262	1021/22	PZ	0,19	0,24	21,88%	zadržano
2	5018351	128/5	PZ	0,33		37,02%	isključeno (>30%)
3	5018351	128/4	PZ	0,33		36,94%	isključeno (>30%)
4	4660398	854/10	PZ	0,19		22,92%	zadržano
5	3199348	873/1	PZ	0,17		29,15%	zadržano

Građevinsko zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)	Prosječna vrijednost (EUR/m ²)	Odstupanje	Napomena
1	3980010	514/1	GZ	65,02	92,96	30,06%	isključeno (>30%)
2	5475872	457/4	GZ	74,22		20,16%	zadržano
3	4855497	511/1	GZ	116,85		25,70%	zadržano
4	5531045	454/2	GZ	95,43		2,66%	zadržano
5	4397898	503/5	GZ	113,27		21,86%	zadržano

Stambena zgrada

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Cijena nakon izjednačenja (EUR/m ²)	Prosječna vrijednost (EUR/m ²)	Odstupanje	Napomena
1	4471007	581/2	OK	20,35	54,46	62,64%	isključeno (>30%)
2	5265083	52/2	OK	56,62		3,97%	zadržano
3	4588219	25/2	OK	78,10		43,41%	isključeno (>30%)
4	3806765	96	OK	62,77		15,25%	zadržano

Obzirom da cijena usporednih nekretnina odstupaju značajno više od 30% od medijan cijene, u daljnjoj analizi koristiti će se cijene dvije usporedne nekretnine

Poljoprivredno zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Cijena nakon izjedn. (EUR/m ²)	Prosječna vrijednost (EUR/m ²)	Odstupanje
1	3199262	1021/22	PZ	2.608,00	0,13	27.09.2022.	0,19	0,18	3,67%
2	4660398	854/10	PZ	2.219,00	0,15	18.06.2024.	0,19		2,30%
3	3199348	873/1	PZ	2.875,53	0,12	27.09.2022.	0,17		5,97%

Građevinsko zemljište

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Cijena nakon izjedn. (EUR/m ²)	Prosječna vrijednost (EUR/m ²)	Odstupanje
1	5475872	457/4	GZ	2.078,00	70,00	11.07.2025.	74,22	99,94	25,74%
2	4855497	511/1	GZ	556,00	97,12	26.10.2024.	116,85		16,91%
3	5531045	454/2	GZ	475,00	90,00	08.08.2025.	95,43		4,52%
4	4397898	503/5	GZ	799,00	87,50	18.03.2024.	113,27		13,34%

Stambena zgrada

Br.	ID ugovora	k.č.br.	Vrsta	Površina (m ²)	Cijena (EUR/m ²)	Datum sklapanja	Cijena nakon izjedn. (EUR/m ²)	Prosječna vrijednost (EUR/m ²)	Odstupanje
1	5265083	52/2	OK	1.040,00	50,96	15.04.2025.	56,62	59,70	5,14%
2	3806765	96	OK	1.624,00	46,18	10.05.2023.	62,77		5,14%

11. Izračun

11.1. Izračun referentne jedinične cijene za poljoprivrednog zemljišta

Nakon provedene analize podataka usporednih nekretnina i nekretnine koja je predmet procjene određena je referentna jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE k.č.br. 52/1, površine 2482 m² i k.č.br. 52/8, površine 1550 m² u iznosu od

0,18 EUR/ m²

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (EUR)	Ukupno (EUR)
k.č. 52/1 - oranica	2.482	0,18	
k.č. 52/8 - oranica	1.550	0,18	
UKUPNO	4.032	0,18	725,76

11.2. Izračun referentne jedinične cijene za građevinsko zemljišta

Nakon provedene analize podataka usporednih nekretnina i nekretnine koja je predmet procjene određena je referentna jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA, k.č.br. 52/6, površine 1.978 m² k.č.br. 52/7, površine 216 m² k.č.br. 52/8, površine 500 m² u iznosu od

99,94 EUR/ m²

Uz primjenu navedene jedinične cijene:

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (EUR)	Ukupno (EUR)
k.č. 52/6	1.978	99,94	
k.č. 52/7	216	99,94	
k.č. 52/8	500	99,94	
UKUPNO	2.694	99,94	269.238,36

11.3. Izračun referentne jedinične cijene za stambenu zgradu

Nakon provedene analize podataka usporednih nekretnina i nekretnine koja je predmet procjene određena je referentna jedinična cijena koja se koristi za procjenu vrijednosti nekretnine – STAMBENE ZGRADE–KUĆA k.č.br. 52/6 KUĆA površine 61 m² ZGRADE površine 563 m² i k.č.br. 52/7, površine 127 m² u iznosu od

59,70 EUR/ m²

Uz primjenu navedene jedinične cijene:

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (EUR)	Ukupno (EUR)
k.č. 52/6 - kuća	61	59,70	
k.č. 52/6 - zgrada (pilana)	563	59,70	
k.č. 52/7 - zgrada	127	59,70	
UKUPNO	751	59,70	44.834,70

Obilaskom lokacije utvrđeno je da je zgrada upisana kao PILANA na k.č.br 52/6 u potpunosti neodržavana, da je veći dio konstrukcije uništen, te nije moguće utvrditi zasebne priključke na TK mrežu, NN mrežu kao ni javnu vodoopskrbnu mrežu. Navedeno je dokumentirano u prilogu ovog Elaborata.

Vrijednost zgrade sagrađene na k.č.br. 52/6, upisane kao PILANA, procjenjuje se isključivo kao vrijednost građevinskog zemljišta sa dodanom vrijednosti komunalnog doprinosa Općine Rakovec (Glasnik Zagrebačke županije, broj 3, od 19.01.2026. godine – Odluka o visini komunalnog doprinosa: Zona I, 5,31 EUR/m³), izjednačena sa troškovima uređenja građevinskog zemljišta odnosno uklanjanja građevinskog objekta koji se kreću od 60 do 100 EURA/m³, za niske građevine, uključivo troškovi zbrinjavanja građevinskog otpada. Zakonom o izmjenama i dopuni Zakona o financiranju vodnoga gospodarstva (NN br 36/2024) u potpunosti je ukinut vodni doprinos sa danom 01.07.2024. godine.

Slijedom navedenog u procjeni je dana samo vrijednost zemljišta i kuće, dok se povećanje vrijednosti zbog doprinosa za zgradu PILANE poništava zbog troškova uklanjanja građevine, odnosno uređenja zemljišta.

Oznaka posebnog dijela	Površina (m ²)	Jedinična cijena (EUR)	Ukupno (EUR)
k.č. 52/6 - kuća	61	59,70	
k.č. 52/7 - zgrada	127	59,70	
UKUPNO	188	59,70	11.223,60

12. Zaključak s mjestom izrade, datumom izrade, potpisom i pečatom procjenitelja

Sukladno pravilniku, čl. 68. St.13.

Iskazana procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih na

kč.br. 52/1, u naravi ORANICA površine 2482 m²,

kč.br. 52/7 u naravi ZGRADA I DVORIŠTE površine 216 m²,

kč.br. 52/8 u naravi DVORIŠTE – STOVARIŠTE, površine 2050 m²

kč.br. 52/6, u naravi KUĆA, ZGRADA, PILANA I DVORIŠTE, površine 1978 m².

k.o. Rakovec iznosi

281.187,72 EUR

Sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, izdanoj od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine (Klasa: 364-04/21-01/2, Urbroj: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 8.5.2023. godine), procijenjena tržišna vrijednost nekretnina – POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA I GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SA STAMBENOM ZGRADOM koje se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisanih u zk.ul. br. 2779, i GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA SA STAMBENOM ZGRADOM I GOSPODARSKOM ZGRADOM proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276, ukupne površine 6.726 m², iznosi:

281.000,00 EURA



NIKŠA MARKOVIĆ, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina

Rješenje

Klasa: UP/I-710-03/23-01/192

Urbroj: 514-03-03-02/05-23-08

Ministarstvo pravosuđa i uprave

13. Prilozi

13.1. Rješenje o imenovanju vještaka



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/192
URBROJ: 514-03-03-02/05-23-08

Zagreb, 31. kolovoza 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22. i 16/23.), povodom zahtjeva Nikše Markovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Trnjanska cesta 105, OIB: 62364044656, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Nikša Marković, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Trnjanska cesta 105, OIB: 62364044656, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Nikša Marković, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome završenog studija Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu, presliku uvjerenja o položenom stručnom ispitu, presliku rješenja o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-723/2019 od 25. svibnja 2019. o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



4eE35Xy060CHADdtCbfZoA

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Nikša Marković, Zagreb, Trnjanska cesta 105
2. Pismohrana-ovdje



4eE35Xy060CHADdtCbZoa

13.2. Izvadak iz BZP-a za ZKU br. 2779, katastarska općina Rakovec



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC
Stanje na dan: 19.06.2026. 14:27

Katastarska općina: 333174, RAKOVEC

Broj ZK uložka: 2779

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-288/2026

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	52/1	9	HABEKOVICA ORANICA	2482 2482	
2.	52/7	9	PILANA ZGRADA DVORIŠTE	216 127 89	
3.	52/8	9	FUNDACIJA ORANICA KUĆA I DV.	2050 1550 500	
			UKUPNO:	4748	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	TOTARINO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58898818923, PRIŠLINOVA ULICA 40/6, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 01.10.2025.g. pod brojem Z-13505/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ ST-1618/2025-15. 01.10.2025, mjere zabrane raspolaganja imovinom	na 2 (2.1)
4.1	Zaprimljeno 12.01.2026.g. pod brojem Z-288/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-1618/2025 12.01.2026	na 2 (2.1)

PROCJEMBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026

Izvadak iz BZP-a

Katastarska općina: 333174, RAKOVEC

Broj ZK uložka: 2779

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.06.2026.

13.3. Izvadak iz BZP za ZK uložak 3276, k.o. Rakovec



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VRBOVEC

Stanje na dan: 19.06.2026. 14:27

Katastarska općina: 333174, RAKOVEC

Broj ZK uložka: 3276

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-288/2026

Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	52/6	9	PILANA ZGRADA-PILANA DVORIŠTE KUĆA, PILANA	1978 563 1354 61	
			UKUPNO:	1978	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	TOTARINO D.O.O. U STEČAJU, OIB: 58898818923, PRIŠLINOVA ULICA 40/6, 10000 ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 01.10.2025.g. pod brojem Z-13505/2025 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU BROJ ST-1618/2025-15. 01.10.2025, mjera zabrane raspolaganja imovinom	na 2 (2.1)
4.1	Zaprimljeno 12.01.2026.g. pod brojem Z-288/2026 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POSL.BR. ST-1618/2025 12.01.2026	na 2 (2.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 19.06.2026.

13.4. Izvadak iz katastarskog plana



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ISPOSTAVA ZA KATASTAR NEKRETNOSTI VRBOVEC

Stanje na dan: 04.09.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. RAKOVEC

k.č.br.: 52/6

IZVOD IZ KATASTRARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880



PROCIJENBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026

13.5. Pregled usporednih nekretnina iz baze eNekretnine na području usporedivo s nekretninom u Rakovcu, kč.br. 52/6 k.o. Rakovec

Poljoprivredno zemljište

RB	K.Č.	Vrsta ugovora	Datum ugo	Vrijedn	Površina u	€/m2	ID ugovora	Namjena	Cjenovni blok
1	1021/22	KP - KUPOPRODAJA	9/27/2022	331.81	2608	0.127227761	3199262	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
2	128/5	KP - KUPOPRODAJA	1/10/2025	512	1766	0.289920725	5018351	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
3	128/4	KP - KUPOPRODAJA	1/10/2025	297	1025	0.289756098	5018351	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
4	854/10	KP - KUPOPRODAJA	6/18/2024	333	2219	0.150067598	4660398	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE
5	873/1	KP - KUPOPRODAJA	9/27/2022	331.81	2875.53	0.115390902	3199348	P3 - POLJOPRIVREDNO TLO - OSTALA OBRADIVA TLA	RAKOVEC - OSTALO POLJOPRIVREDNO I ŠUMSKO ZEMLJIŠTE

Građevinsko zemljište

RB	K.Č.	K.Č. iz	Vrsta ugovora	Datum ug	Vrijedn	Površina	€/m2	ID ugovora	Namjena	Cjenovni blok
1	514/1	514/1	KP - KUPOPRODAJA	10/2/2023	70000	1419	49.33051445	3980010	GP. NEIZGRAĐENO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2
2	457/4	457/4	KP - KUPOPRODAJA	7/11/2025	145460	2078	70.5475872	GP. NEIZGRAĐENO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - NEIZGRAĐENI DIO	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2	
3	511/1	511/1	KP - KUPOPRODAJA	10/26/2024	54000	556	97.12230216	4855497	GP. IZGRAĐENO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2
4	454/2	454/2	KP - KUPOPRODAJA	8/8/2025	42750	475	90.5531045	GP. IZGRAĐENO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2	
5	503/5	503/5	KP - KUPOPRODAJA	3/18/2024	69914	799	87.50187735	4397898	GP. IZGRAĐENO - GRAĐEVINSKO PODRUČJE - IZGRAĐENI DIO	KERESTINEC - GRAĐEVINSKO 2

Stambena zgrada – obiteljske kuće

RB	K.Č.	K.Č. iz ug	Vrsta ugovora	Datum ug	Vrijednos	Površina u	tlocrtu	ID ugovora	Cjenovni blok	Cijena po	Ulica i kbr.
1	581/2	581/2	KP - KUPOPRODAJA	4/25/2024	40000	2449	129	4471007	DVORIŠĆE - IZGRAĐENO	16.33	DVORIŠĆE 4A
2	52/2	52/2	KP - KUPOPRODAJA	4/15/2025	53000	1040	54	5265083	LIPNICA - IZGRAĐENO	50.96	LIPNICA 11
3	25/2	25/2	KP - KUPOPRODAJA	6/18/2024	60000	957	126	4588219	LIPNICA - OSTALO OBRADIVO TLO	62.7	HUDOVO 32
4	96	96	KP - KUPOPRODAJA	5/10/2023	75000	1624	115	3806765	DVORIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO	46.18	VALETIĆ 51B

13.6. Dokazi o podnesenim zahtjevima za izvratke iz ZKC-a

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

ID Zahtjeva: 109949	
Datum podnošenja zahtjeva: 14.7.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnine:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	RAKOVEC, VRBOVEC 52/8
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	RAKOVEC 52/8
Grad/Općina:	VRBOVEC
Naselje:	VRBOVEC
Ulica/Trg:	HABEKOVEC
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	14.7.2026.
Dan kakvoće:	14.7.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE	
Površina (m2):	4748
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
 INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
 eNEKRETNOSTI

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	GRAĐEVINSKO
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	1,2
Površina:	4748
NAPOMENA	
ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE: NIKSA@IN-STRIA.HR	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	31.8.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NIKŠA
Prezime:	MARKOVIĆ
Adresa:	TRNJANSKA CESTA 105
Telefon:	+385914000452
e-mail:	NIKSAMARKOVIC000@GMAIL.COM

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 110107	
Datum podnošenja zahtjeva: 17.7.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	RAKOVEC, VRBOVEC 52/8, RAKOVEC, VRBOVEC 52/1
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	RAKOVEC 52/8, RAKOVEC 52/1
Grad/Općina:	RAKOVEC
Naselje:	RAKOVEC
Ulica/Trg:	HABEKOVICA, FUNDACIJA
Kućni broj:	
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	17.7.2026.
Dan kakvoće:	17.7.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	1550
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	
Godina građenja:	
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	1. KATEGORIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	POLJOPRIVREDNO
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	2
Površina:	1550
NAPOMENA	
MOLIMO ZA USPOREDIVE PODATKE IZ SUSJEDNIH NASELJA/OPĆINA, AKO NEMA DOVOLJNO PODATAKA ZA NAVEDENU OPĆINU DOSTAVA I NA E-POŠTU: NIKSA@INSTRIA.HR	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	31.8.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUDA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NIKŠA
Prezime:	MARKOVIĆ
Adresa:	TRNJANSKA CESTA 105
Telefon:	+385914000452
e-mail:	NIKSAMARKOVIC000@GMAIL.COM

PROCJEMBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276

Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

ID Zahtjeva: 110110	
Datum podnošenja zahtjeva: 17.7.2026.	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
VRSTA ZAHTJEVA:	STAMBENA ZGRADA: OBITELJSKA KUĆA I STAMBENA ZGRADA: KUĆA ZA POVREMENI BORAVAK - KUPOPRODAJE
ZADATAK	
Vrsta/opis nekretnosti:	OBITELJSKA KUĆA
Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	RAKOVEC, VRBOVEC 52/7
Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	RAKOVEC 52/7
Grad/Općina:	RAKOVEC
Naselje:	RAKOVEC
Ulica/Trg:	PILANA
Kućni broj:	9
Slovčani dodatak kućnom broju:	
Brojčani dodatak kućnom broju:	
Dan vrednovanja:	17.7.2026.
Dan kakvoće:	17.7.2026.
SVRHA	
Vrsta pravnog posla:	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI
DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI	
Površina (m2):	
Tlocrtna površina kuće/zgrade:	127
Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e:	
Površina dvorišta:	89
Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom:	216
Etaža (kat):	
Etaža (kat) – broj:	
Etaža (kat) – VE:	
Etažnost zgrade/kuće:	
Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):	
Sobnost stana:	
Položaj (ulični ili dvorišni):	
GBP:	300
Godina građenja:	1960
Pripadak	
Površina	
Namjena poslovnog prostora:	
OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI	
Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10.)	

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015):	
Vrsta građevinskog korištenja/namjena:	
Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:	
Površina:	
NAPOMENA	
MOLIMO ZA USPOREDIVIJE PODATKE IZ SUSJEDNIH NASELJA/OPĆINA, UKOLIKO NEMA DOVOLJNO PODATAKA ZA NAVEDENU OPĆINU DOSTAVA I NA E-POŠTU: NIKSA@INSTRIA.HR	
OVLAŠTENJE	
Dan izdavanja:	31.8.2023. 0:00:00
Mjesto izdavanja:	ZAGREB
Institucija koja je izdala ovlaštenje:	MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE
Dan isteka važenja ovlaštenja:	
KONTAKTNI PODATCI	
Ime:	NIKŠA
Prezime:	MARKOVIĆ
Adresa:	TRNJANSKA CESTA 105
Telefon:	+385914000452
e-mail:	NIKSAMARKOVIC000@GMAIL.COM

13.7. Fotodokumentacija



Pogled na trošnu zgradu Pilane na k.č.br. 52/6 (južno pročelje)



Pogled na trošnu zgradu Pilane na k.č.br. 52/6 (istočno pročelje)



Pogled na trošnu zgradu Pilane na k.č.br. 52/6 (sjeverno pročelje)



Pogled na unutrašnjost zgrade Pilane na k.č.br. 52/6 (nenatkriveni dio)

PROCIJENBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026



Pogled na unutrašnjost zgrade Pilane na k.č.br. 52/6 (natkriveni dio)

PROCIJENBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026



Pogled na ostatke krova zgrade Pilane na k.č.br. 52/6



Pogled na oranicu – k.č.br. 52/1



Pogled na oranicu – k.č.br. 52/8, koristi se kao pristup i parking



Kuća (u dijelu) izgrađena na k.č.br. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)

PROCIJEBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026



Unutrašnjost kuće (u dijelu) izgrađena na k.č.br. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)

PROCIJEBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026



Unutrašnjost kuće (u dijelu) izgrađena na k.č.br. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)



PROCIJEBENI ELABORAT

Poljoprivrednog zemljišta i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom koja se nalaze u Općini Rakovec, k.č.br. 52/1, 52/7 i 52/8, k.o. Rakovec, upisana u zk.ul. br. 2779 i građevinskog zemljišta sa stambenom zgradom i gospodarskom zgradom proizvodne namjene, k.č.br. 52/6, k.o. Rakovec, upisane u zk.ul.br. 3276
Naručitelja : TOTARINO d.o.o. u stečaju, Prišlinova ulica 40/6, OIB 58898818923

Oznaka

INS_PE_09/2026

Rujan, 2026

Unutrašnjost kuće (u dijelu) izgrađena na k.č.br. 52/6 i 52/2 (nije predmet procjene)

