

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

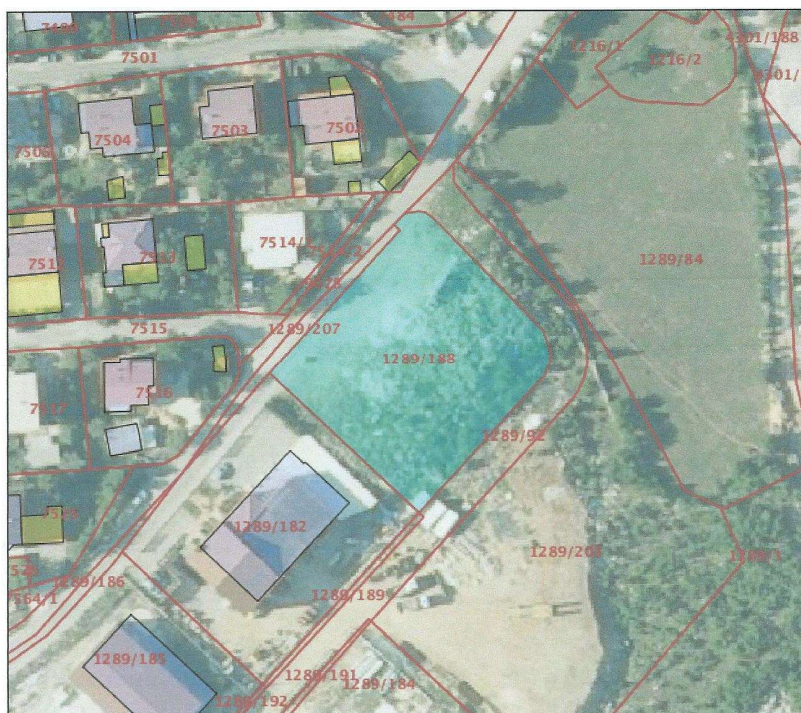
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle**

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

Nekretnine : Građevinsko zemljište – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle



Naručitelj procjene : MBM d.o.o., Zagreb / Lučko, Dolenica bb

Zagreb, srpanj 2017.


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

1

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 NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle



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

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

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

RJEŠENJE

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

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

Obrazloženje:

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

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

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

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

Uputa o pravnom lijeku:

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

Sudac ovlašten za obavljanje poslova

sudske uprave

2
Nada Nekić Plevko



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

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 sudonik 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 NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307
Datum: 27.03.2017

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

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

SUBJEKT UPISA

TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)
Gračec 18

PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

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

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

TEMELJNI KAPITAL:

10,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

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



Stranica: 1 od 2

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

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



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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

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)
- 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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, MBM d.o.o. iz Zagreba / Lučko, Dolenica bb potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u mjestu Cernik blizu Rijeke, oznake z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle koje je upisano u z.k.ul.br. 4897 k.o. Cernik-Čavle (Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Rijeci).

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene vrijednosti temeljem pregleda predočene 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 srpnju 2017. 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	11.07.2017.
Datum procjene kvalitete	11.07.2017.
Datum procjene vrijednosti	15.07.2017.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled zemljišta (parcele)
Nazočni pri očevidu	Vještak
Dokumentacija korištena pri očevidu	- z.k. izvadak - kopija katastarskog plana - posjedovni list

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

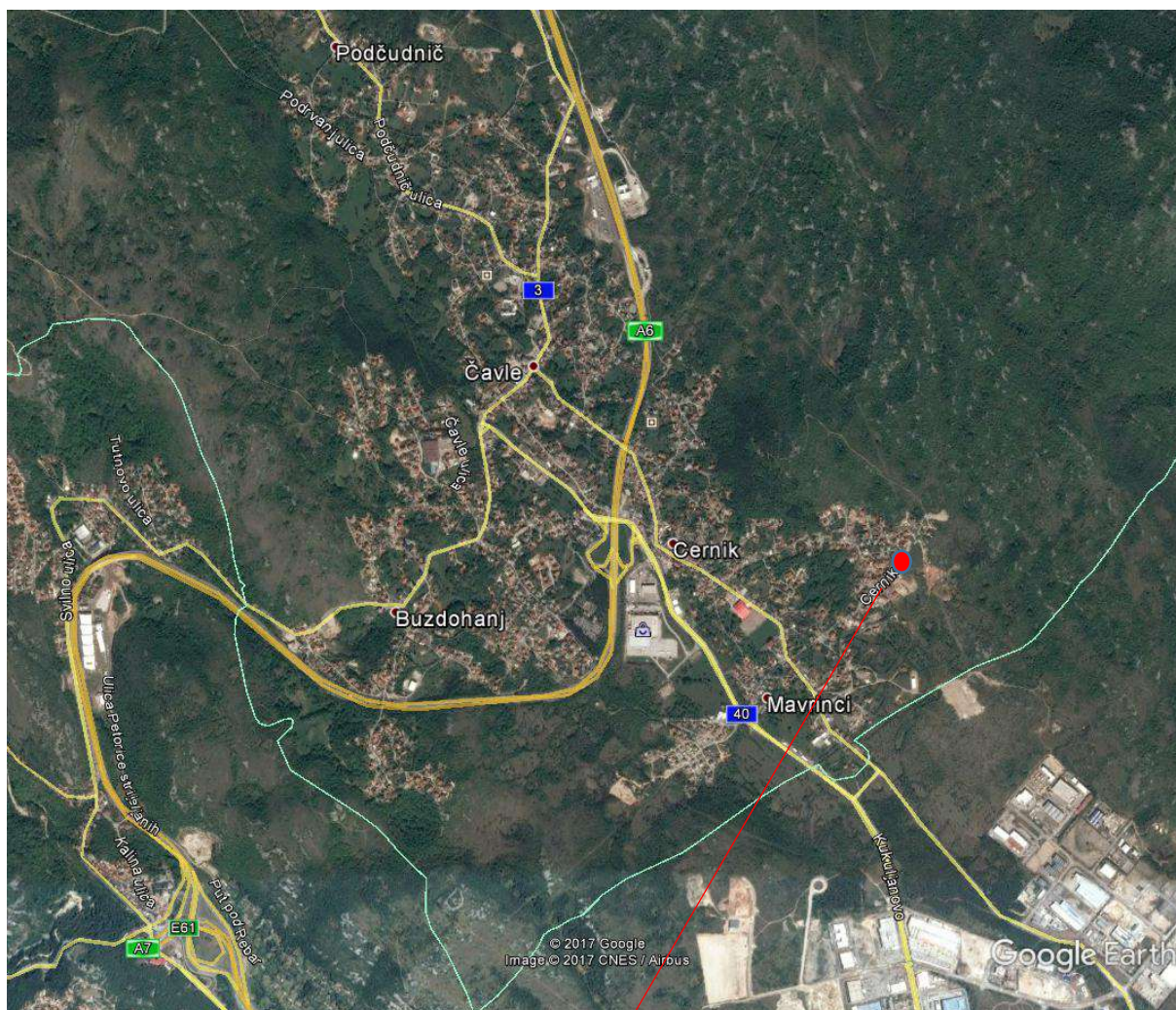
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

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 NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

Mikro lokacija zemljišta:



Predmetna parcela građevinskog zemljišta nalazi se u središtu mjestu Cernik, koje pripada općini Čavle, odnosno cca 10 km udaljeno sjeveroistočno od Rijeke. Nalazi se u sklopu građevinskog područja obuhvaćenog prostorno-planskom dokumentacijom Općine Čavle, konkretno Prostorni plan uređenja Općine Čavle (Sl. novine Primorsko-goranske županije br. 16/2016 – pročišćeni tekst) i to unutar zone proizvodne namjene.

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 NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. općina:	Cernik-Čavle
z.k.ul.br.:	4897
z.k.čest.br.:	1289/188
opis nekretnine:	Pašnjak površine 1894 m ²
vlasnik nekretnina:	MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica bb u cijelosti 1/1

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. općina:	Cernik-Čavle
posjedovni list:	4977
kat.čest.br.:	1289/188
opis nekretnine:	Bobovac, pašnjak površine 1894 m ²
posjednik nekretnine:	MBM d.o.o., 10250 Lučko, Dolenica bb u cijelosti 1/1

2.4. TEHNIČKI OPIS

Predmetna parcela građevinskog zemljišta čija se vrijednost procjenjuje pravilnog je pravokutnog tlocrtnog oblika s izravnim pristupom s javne prometnice, dakle i s neposrednom blizinom mjesne komunalne infrastrukture.

a) KONFIGURACIJA

- **nagib:** ravna površina
- **oblik:** pravilan (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:** izvedena u neposrednoj blizini

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

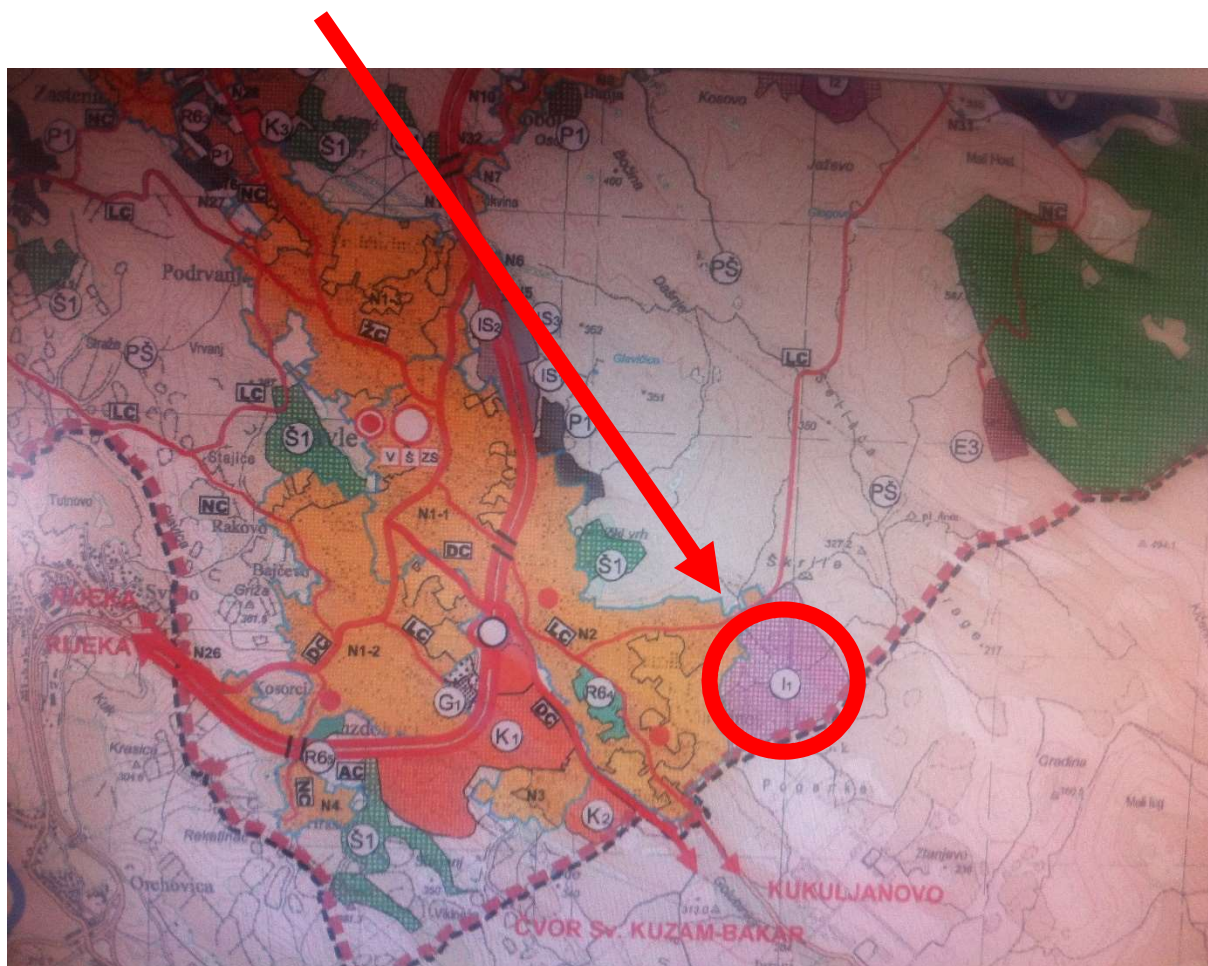
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

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

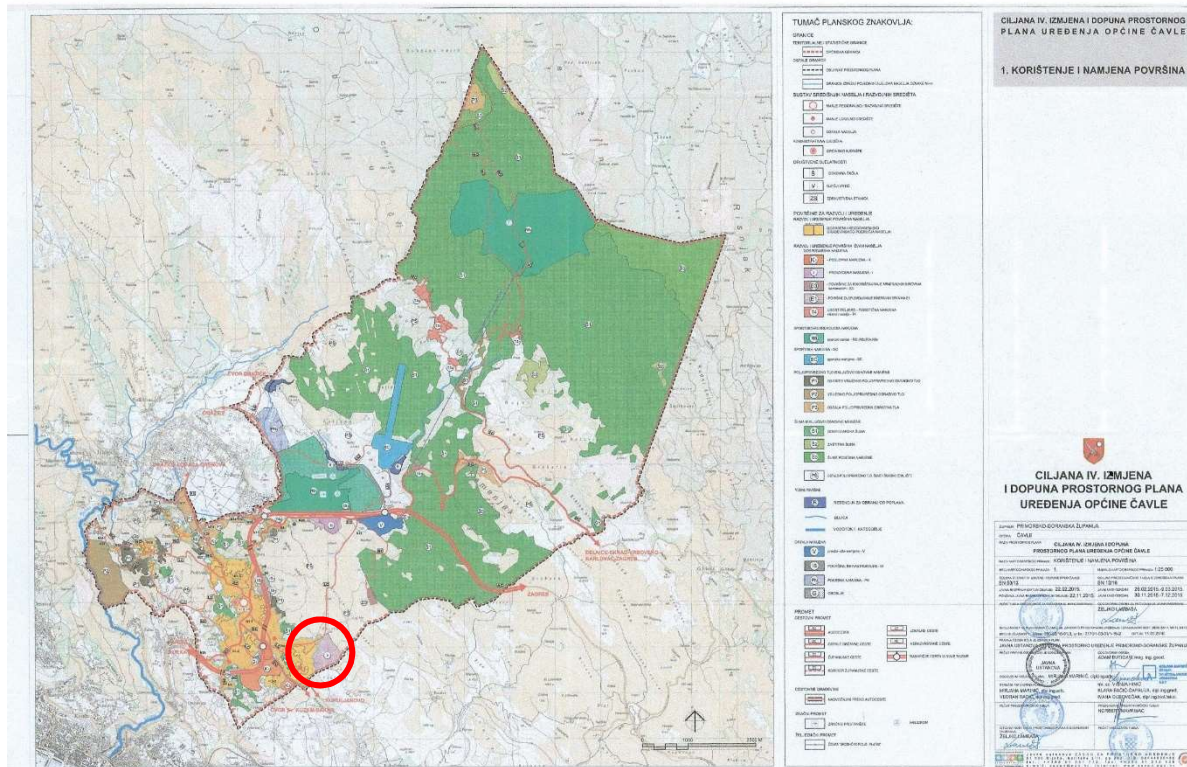
c) PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju koja obuhvaća područje na kojemu se nalazi predmetna čestice zemljišta tj. Prostorni plan uređenja Općine Čavle (Sl. novine Primorsko-goranske županije br. 16/2016 – pročišćeni tekst) utvrđeno je da se radi o zoni proizvodne namjene.

1. Izvod iz PUP-a



PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle



a) Građevine poslovne i manje proizvodne namjene

Članak 50.

U građevine poslovne namjene smještaju se sve vrste uslužnih i zanatskih radionica (krojačke, frizerske, postolarske, fotografske, optičke, urarske, zlatarske i sl.), poslovni prostori za pružanje intelektualnih usluga (uredi, biro, ateljei, studiji, agencije), građevine trgovačko- opskrnbne djelatnosti (prodavaonice hrane, pića, voća i povrća, mješovite ili specijalizirane robe), male proizvodno-poslovne radionice (stolarije, limarije, bravarije, automehaničarske radionice, servisi, mini pogon za preradu i konzerviranje mesa), ugostiteljsko namjene (cafei, snack-barovi, pizzerije, restorani) i druge sukladne djelatnosti.

Zabranjuje se smještaj poslovnih namjena koje ugrožavaju okoliš odnosno koji zahtijevaju veće površine, privlače jači promet, proizvode veću buku i štetne emisije u okoliš.

Članak 51.

Uvjeti za izgradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina poslovne namjene unutar građevinskog područja naselja neposrednom provedbom ovog Plana:

- .površina građevne čestice za građevine poslovne namjene ne može biti manja od 600 m².
- .najveća dopuštena tlocrtna površina građevine poslovne namjene je 200 m²
- .najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,3

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

.najveći dopušteni koeficijent iskorištenosti (k_{is}) iznosi 1,0

.dozvoljena etažnost građevine poslovne namjene je najviše 3 etaže.

.najveća dopuštena visina građevine iznosi 10,5 metara

.unutar građevina poslovne namjene površina stambenog prostora može biti najviše 50% bruto razvijenog prostora,

.najmanja udaljenost građevine od susjednih građevina iznosi $1/2$ visine građevine ($h/2$), ali ne manje od 4 metra od ruba građevne čestice.

Uvjeti za građenje manjih proizvodnih građevina (proizvodne, skladišne i servisne namjene) do 400 m² tlocrtnne površine:

.najveći dopušteni koeficijent izgrađenosti (k_{ig}) iznosi 0,5

.visina je određena tehnološkim procesom i iznosi najviše 6 m

.najveći broj etaža je jedna etaža,

.prateći sadržaji građevina (garderobe, sanitarije, uredi i sl.) mogu se djelomično interpolirati unutar definirane visine, te formirati dvije etaže.

.građevine iz prethodnog stavka moraju biti udaljene od građevne parcele stambene namjene i od regulacijskog pravca najmanje 10 m, a od čestica stambene namjene odijeljene su zelenim pojasom.

Prostorno planskom dokumentacijom užeg područja može se odrediti viši prostorni standard od onog određenog ovim Planom.

Članak 51.a.

Na građevnoj čestici smještaju se pored osnovne građevine i pomoćne građevine.

Pomoćne poslovne građevine su građevine posredno u funkciji stanovanja.

Namjena pomoćne poslovne građevine određuje se prema kriterijima iz članka 24. stavak 5, ove Odluke.

Ukupna izgrađena površina svih građevina iz stavka 2 ovog članka iznosi do 50 % ukupne (bruto) tlocrtnne površine građevine osnovne namjene.

Udaljenost građevina iz stavka 2. ovog članka, od granice građevne čestice određena je člankom 27. ove Odluke.

Visina građevina iz stavka 1. ovog članka iznosi maksimalno 6 m, odnosno jedna etaža. Iznimno su dozvoljene dvije etaže, ako nagib terena omogućava da je kota poda druge etaže u nivou kote višeg, konačno zaravnatog terena. Jedna od etaža može biti za pomoćne stambene građevine.

5. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

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

Usporedna metoda ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, 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 nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Troškovna metoda primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, 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 nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

S obzirom na navedeno, imajući u vidu 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-nekretnine.

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 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Nedostatak je ove metode taj što ne postoje uređene baze podataka o realiziranim transakcijama, osim Grada Zagreba koji ima Privremenu zbirku kupoprodajnih cijena, te baze e-nekretnine pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja. Obje baze temelje se na podacima Porezne uprave o realiziranim transakcijama i upitne su kvalitete zbog toga što obiluju nerealno niskim kupoprodajnim cijenama. Razlog tome je što je zakonodavac prepisao Pravilnik o procjenama iz njemačke legislative (ne uvažavajući iskustva hrvatskih vještaka – procjenitelja) bez prethodne temeljite pripreme i formiranja realnih baza o realiziranim transakcijama.

Iz tog razloga ova metoda koristi i dostupne podatke o traženim kupoprodajnim cijenama oglašenim na Hrvatskoj burzi nekretnina i sličnim portalima.

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 njihovom karakterom i smještajem u prostoru u odnosu na postojeće stanje i odredbe Prostornog plana..

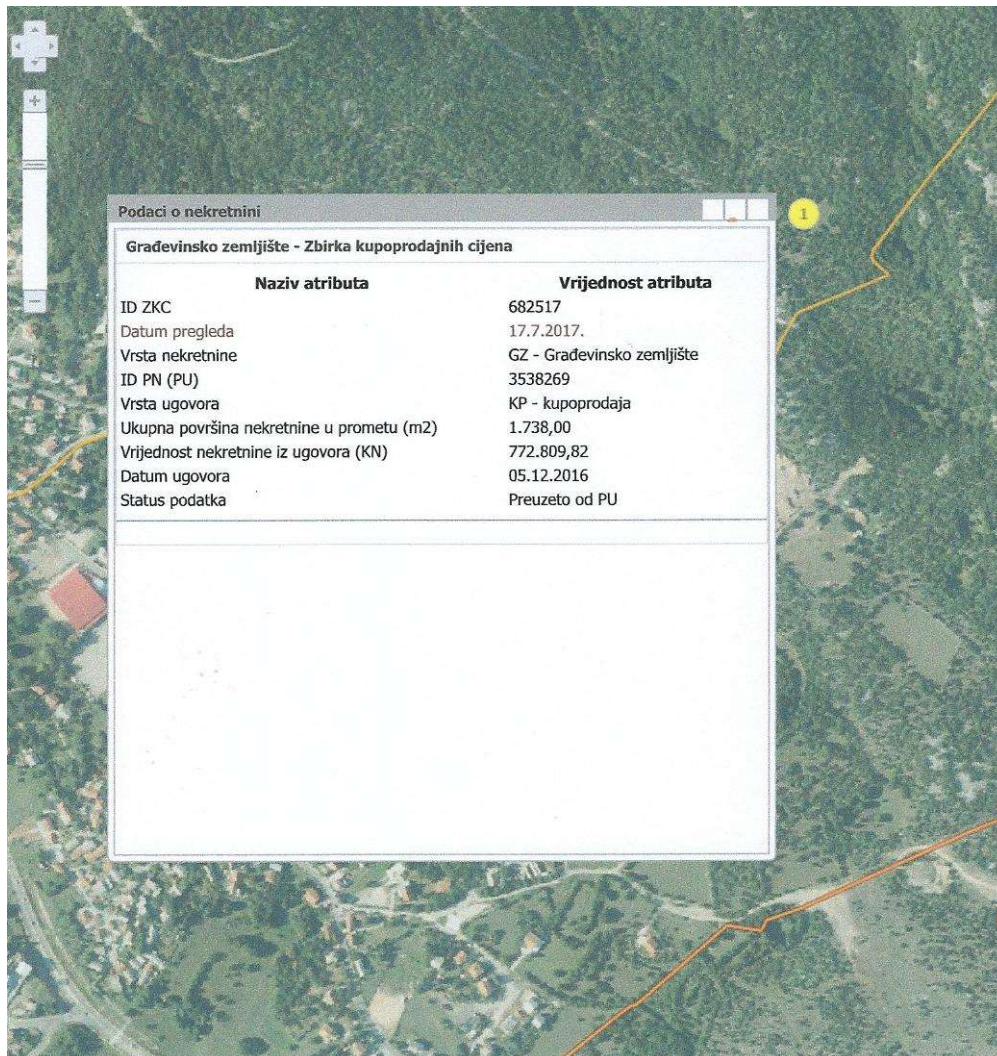
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

Usporedba 1



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

	Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC		682517
Datum pregleda		17.7.2017.
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)		3538269
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		1.738,00
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		772.809,82
Datum ugovora		05.12.2016
Status podatka		Preuzeto od PU

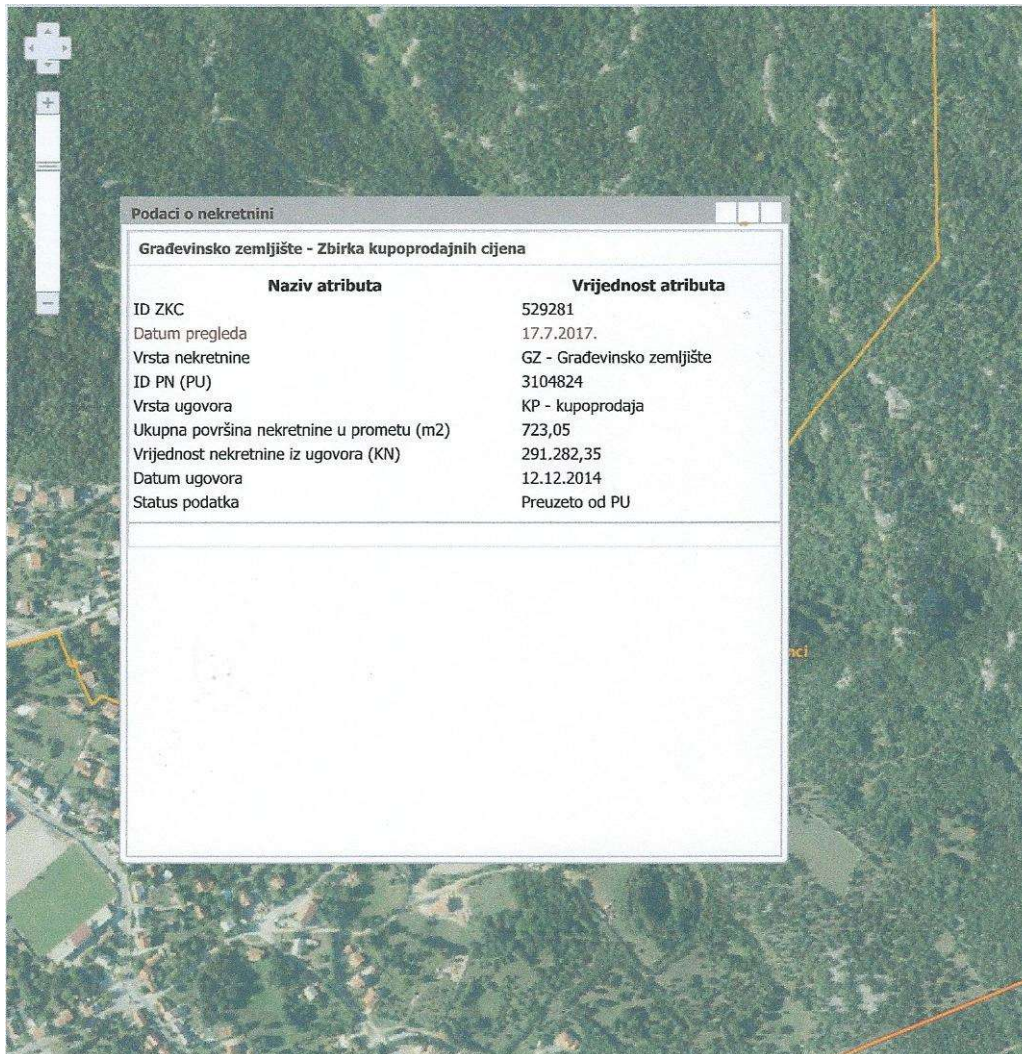
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

Usporedba 2



Podaci o nekretnini

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	529281
Datum pregleda	17.7.2017.
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3104824
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	723,05
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)	291.282,35
Datum ugovora	12.12.2014
Status podatka	Preuzeto od PU

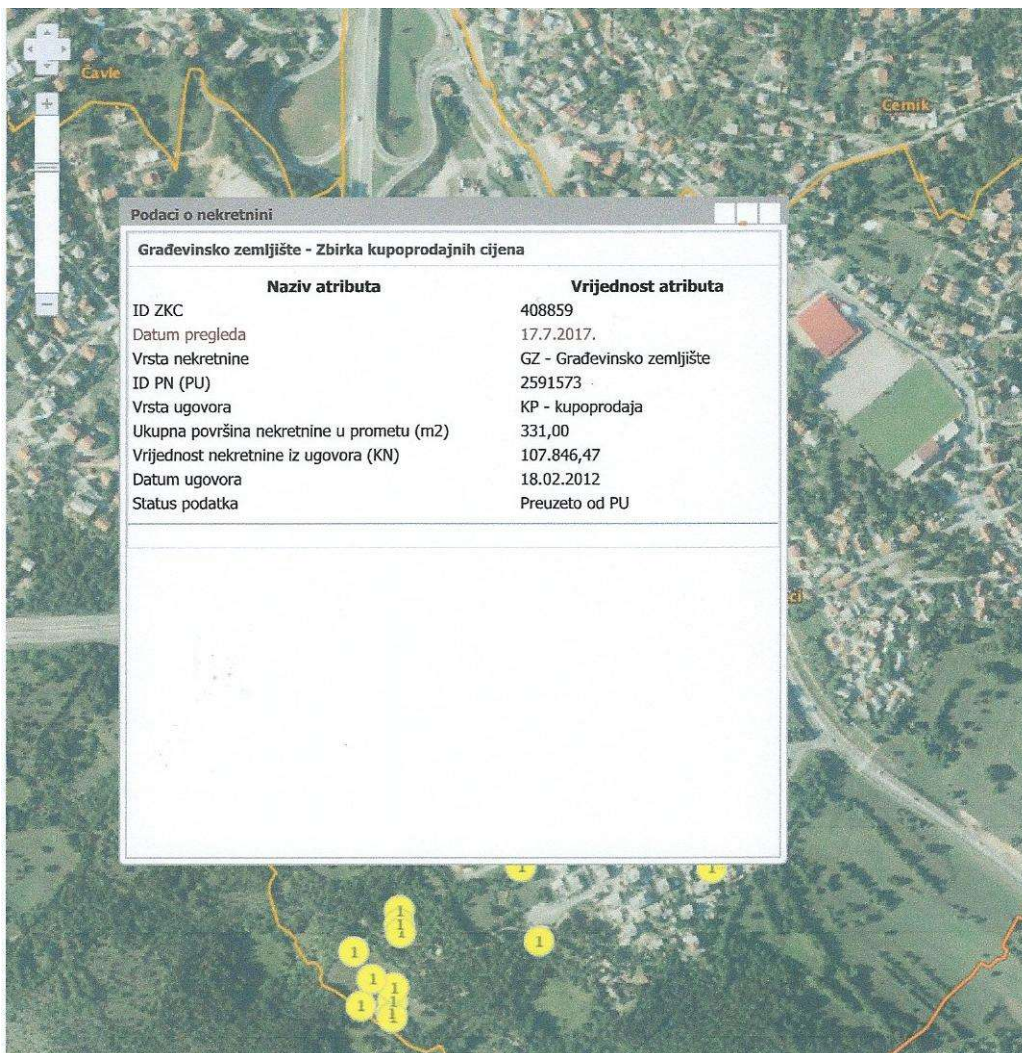
BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

Usporedba 3



Obilježja procjenjivane nekretnine

Površina (ukupno)	1894 m2
Vrsta:	Građevinsko
Dan vrednovanja:	15.07.2017.

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

		Tablica : Hedonistički indeks cijena nekretnina Indeksi (Ø 2010. = 100)					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	ostalo
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	Q4	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,60	89,19	91,50	89,30	93,03	91,90
	Q2	90,80	86,20	91,10	88,80	91,70	92,20
	Q3	91,71	87,03	92,02	90,51	93,06	89,50
	Q4	91,20	85,38	91,72	89,36	92,58	90,08
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Katastarska općina:	Čavle-Cernik	Čavle-Cernik	Čavle-Cernik
Datum transakcije:	05.12.2016.	12.12.2014.	18.02.2012.
Površina (m2) :	1738,00	723,05	331,00
Prodajna vrijednost (€):	104.293	39.310	14.554
Cijena (€/m2) :	60	54	44
Cijena (kn/m2) :	445	403	326
Indeks / dan transakcije:	91,6	92,46	100,8
Indeks / dan vrednovanja:	100,85	100,85	100,85
Korekcijski faktor:	1,10	1,09	1,00
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	489,56	439,42	325,98

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1894,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Čavle- Cernik	Čavle- Cernik	Čavle- Cernik
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	489,56	439,42	325,98
Atraktivnost (lokacija)	slična	slična	lošija
Prilagodba	0%	0%	20%
Pristup	slično	slično	lošiji
Prilagodba	0%	0%	10%
Veličina	1.738,00	723,05	331,00
Prilagodba	5%	20%	30%
Infrastruktura	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slčno	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Prostorno planska dokumentac.	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Ostalo	ne	ne	ne
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	5%	20%	60%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	514,04	527,30	521,56

Statistika

Prosjek:	520,97		
Odstupanja od prosjeka:	489,56	-81,55	-194,99
Kvadrat odstupanja:	239.666,90	6.650,57	38.020,45
suma	284.337,91		
Standardno odstupanje:	307,86	59,09%	
Pravilo dva-sigma (±)	615,72		
Odstupanja od prosjeka:	-1,33%	1,22%	0,11%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	520,97
Prosječna vrijednost (€/m ²):	70,31
Vrijednost nekretnine (kn)	986.709,74
Vrijednost nekretnine (eur)	133.159,21

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle**


ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u mjestu Cernik blizu Rijeke, oznake z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle koje je upisano u z.k.ul.br. 4897 k.o. Cernik-Čavle (Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Rijeci u iznosu od sveukupno:

986.709,74 kn odnosno 133.159,21 €

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

Zagreb, 15. srpnja 2017.


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

Izradio:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle

IZJAVA VJEŠTAKA:

- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predočeni 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 nekretnina
- Vještak nije osobno zainteresiran za predmet procjene



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle**

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 NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL RIJEKA
Stanje na dan: 14.07.2017. 23:32

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 324493, CERNIK-ČAVLE

Broj ZK uložka: 4897

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6383/2010
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1289/188	PAŠNJAK			1894	Pripis iz uložka 3271
		UKUPNO:			1894	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MBM D.O.O. , OIB: 35375001016, 10250 LUČKO, DOLENICA BB	

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.07.2017.

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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. CERNIK-ČAVLE, 324493
k.č. br.: 1289/188

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:2880



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. 1289/188 k.o. Cernik-Čavle



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR RIJEKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.07.2017. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: CERNIK-ČAVLE (Mbr. 324493)

Posjedovni list: 4977

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MBM D.O.O., DOLENICA BB, 10250 LUČKO (VLASNIK)	35375001016

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
		1289/188	BOBOVAC	1894			
			PAŠNJAK	1894			
Ukupna površina katastarskih čestica				1894			