

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

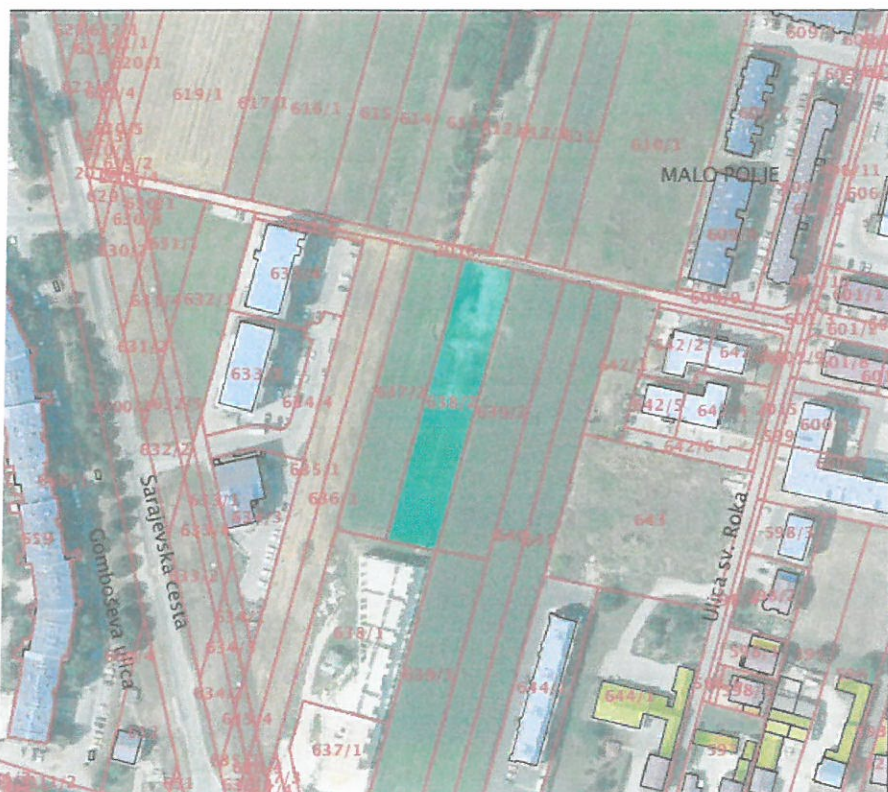
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

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

**PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA  
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac**

## **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

**Nekretnine : Građevinsko zemljište – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac**



**Naručitelj procjene : VELAGOS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Haviđićeva 28/C**

Zagreb, srpanj 2017.

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

*Tihomir Borić*  
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. 250/2 k.o. Jakuševac



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



# 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. 250/2 k.o. Jakuševac

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 sudnik 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. 250/2 k.o. Jakuševac

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
Tt-17/11373-4

MBS: 081088307  
Datum: 27.03.2017

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

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

### SUBJEKT UPISA

#### TVRTKA:

BORIĆ VJEŠTAČENJA jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću za usluge

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

#### SJEDIŠTE/ADRESA:

Zagreb (Grad Zagreb)  
Gračec 18

#### PRAVNI OBLIK:

jednostavno društvo s ograničenom odgovornošću

#### PREDMET POSLOVANJA:

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

#### OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

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

#### OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

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

#### TEMELJNI KAPITAL:

10,00 kuna

#### PRAVNI ODNOSI:

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



Stranica: 1 od 2

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

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

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac**

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. 250/2 k.o. Jakuševac**

---

### **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. 250/2 k.o. Jakuševac**

### **1. UVOD**

Na zahtjev naručitelja, VELAGOS d.o.o. u stečaju iz Zagreba, Havidićeva 28/C potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u Zagrebu, oznake z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac koje je upisano u z.k.ul.br. 2043 k.o. Jakuševac koja odgovara kat.čest.br. 638/2 k.o. Jakuševac.

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 **T<sub>v</sub>** 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**

<b>Datum očevida</b>	10.06.2017.
<b>Datum procjene kvalitete</b>	10.06.2017.
<b>Datum procjene vrijednosti</b>	03.07.2017.
<b>Opseg obilaska</b>	Obavljen je vizualni pregled zemljišta (parcele)
<b>Nazočni pri očevidu</b>	Vještak
<b>Dokumentacija korištena pri očevidu</b>	- z.k. izvadak - kopija katastarskog plana - posjedovni list

# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

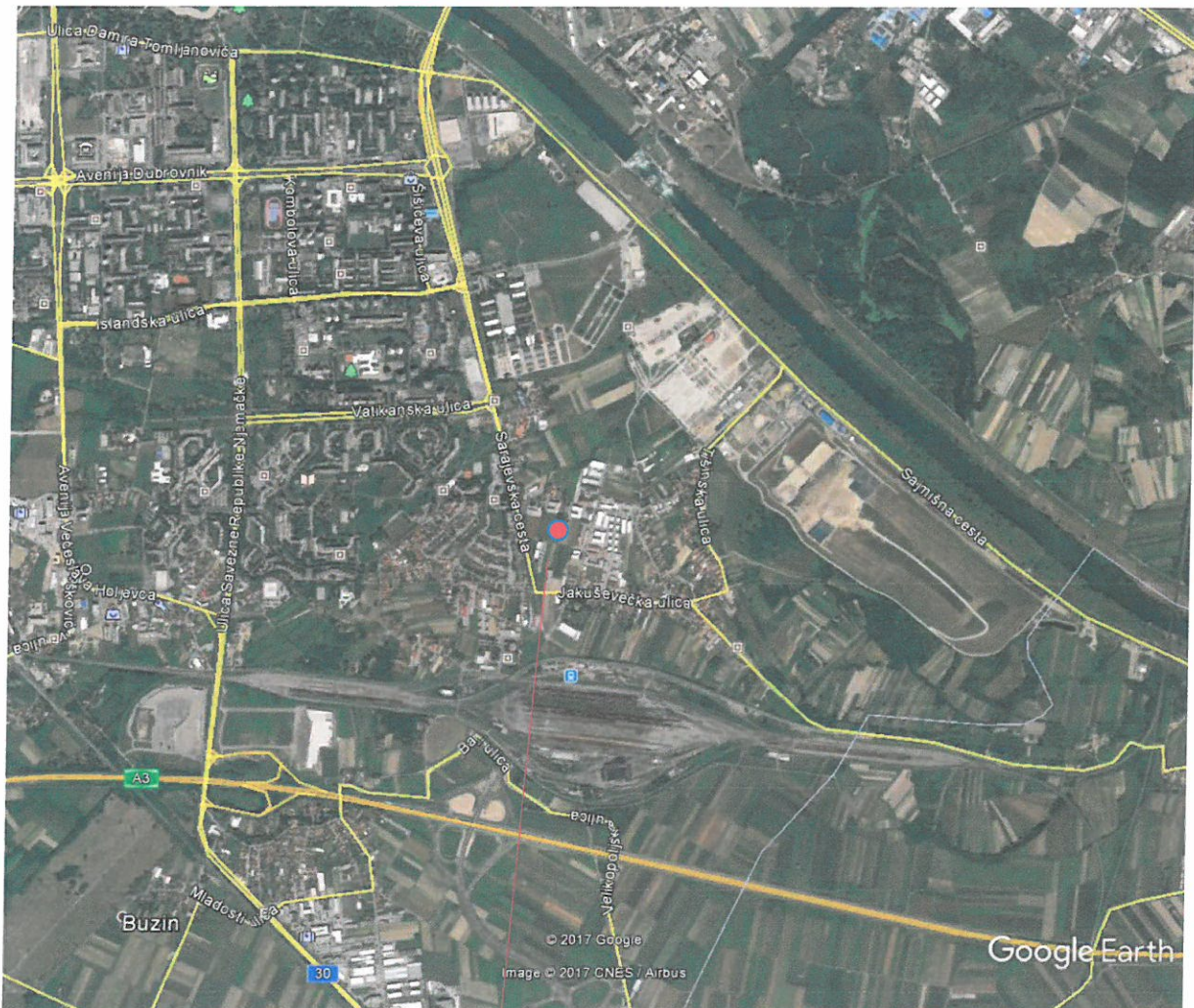
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za građevinarstvo  
Zagreb, Gračec 18

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac

### 3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

#### 3.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA:



Lokacija zemljišta



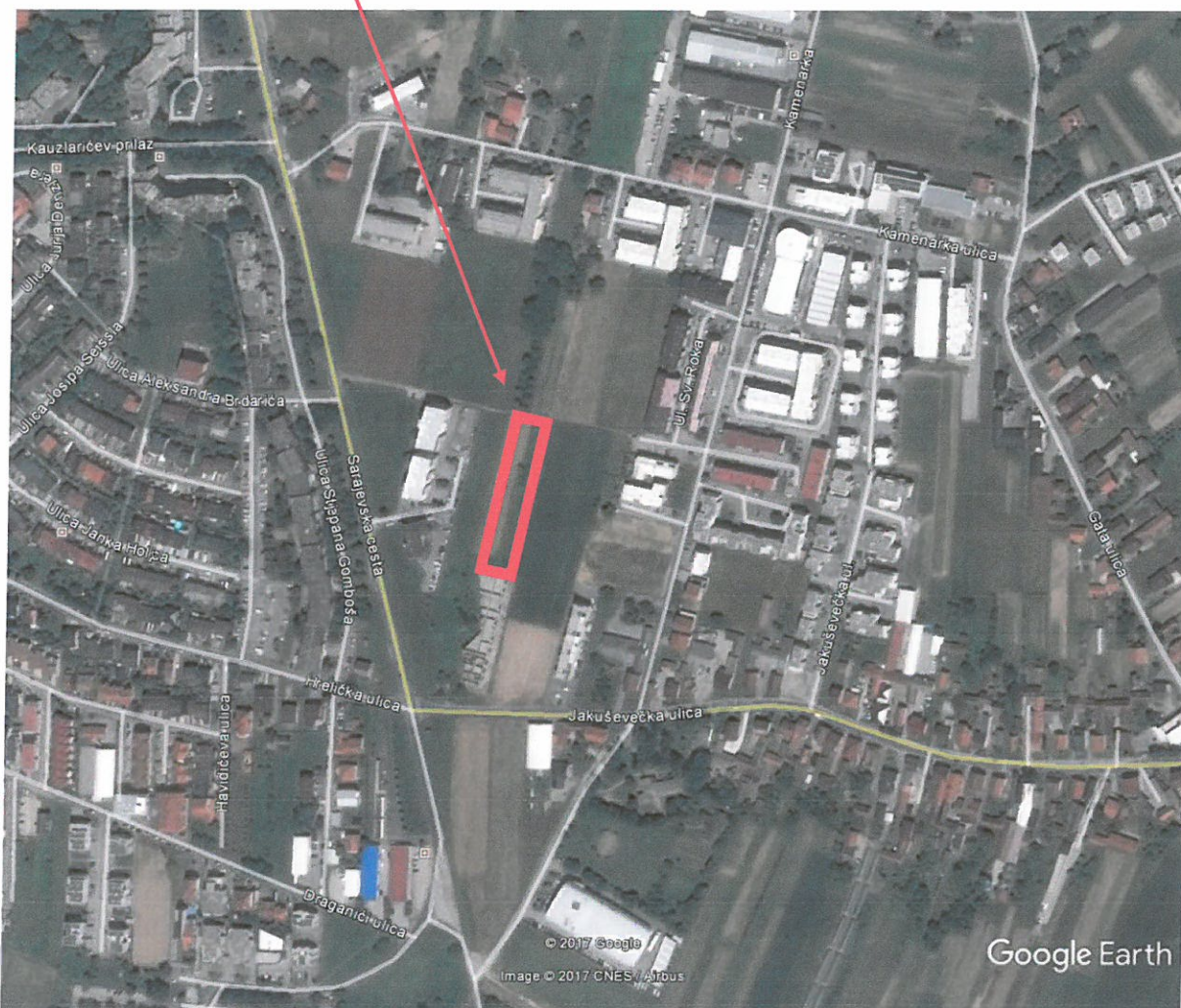
# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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. 250/2 k.o. Jakuševac

Mikro lokacija zemljišta:



Predmetna parcela građevinskog zemljišta nalazi se u južnom dijelu grada na području Jakuševca, tj. na graničnom području gradskog naselja Dugave u sklopu urbanistički definiranog građevinskog područja koje je prema GUP-u Grada Zagreba definirano kao zona sportsko rekreacijske namjene oznake R2 – sport bez gradnje.

Lokaciju karakterizira kompletna opremljenost mjesnom mrežom komunalne infrastrukture kao i neposredna blizina individualne i kolektivne 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. 250/2 k.o. Jakuševac**

### **3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE**

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

kat. općina:	Jakuševac
z.k.ul.br.:	2043
z.k.čest.br.:	250/2
opis nekretnine:	Oranica Jakuševačka površine 2292 m2
vlasnik nekretnina:	VELAGOS d.o.o. (sada u stečajju), Zagreb, Havidičeva br. 28/C u cijelosti 1/1

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

kat. općina:	Jakuševac
posjedovni list:	1071
kat.čest.br.:	638/2 (ostalo ispušteno)
opis nekretnine:	Oranica Jakuševačka površine 2292 m2
posjednik nekretnine:	VELAGOS d.o.o. (sada u stečajju), Zagreb, Havidičeva br. 28/C u cijelosti 1/1

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac

---

### 2.4. TEHNIČKI OPIS

Predmetna parcela čija se vrijednost procjenjuje pravilnog je pravokutnog tlocrtnog oblika s izravnim pristupom s javne površine s neposrednom blizinom gradske komunalne infrastrukture.

#### a) KONFIGURACIJA

- **nagib:** ravna površina
- **oblik:** pravilan pravokutni
- **pristup:** javna površina - put
- **klizište:** nema
- **podzemne vode:** relativno visoke prema hidrogeografskoj karti ovoga gradskog područja

#### b) INFRASTRUKTURA

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

#### c) PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju koja obuhvaća područje na kojemu se nalazi predmetna čestica zemljišta tj. GUP Grada Zagreba utvrđeno je da se radi o zoni sportsko rekreacijske namjene oznake R2 – sport bez gradnje

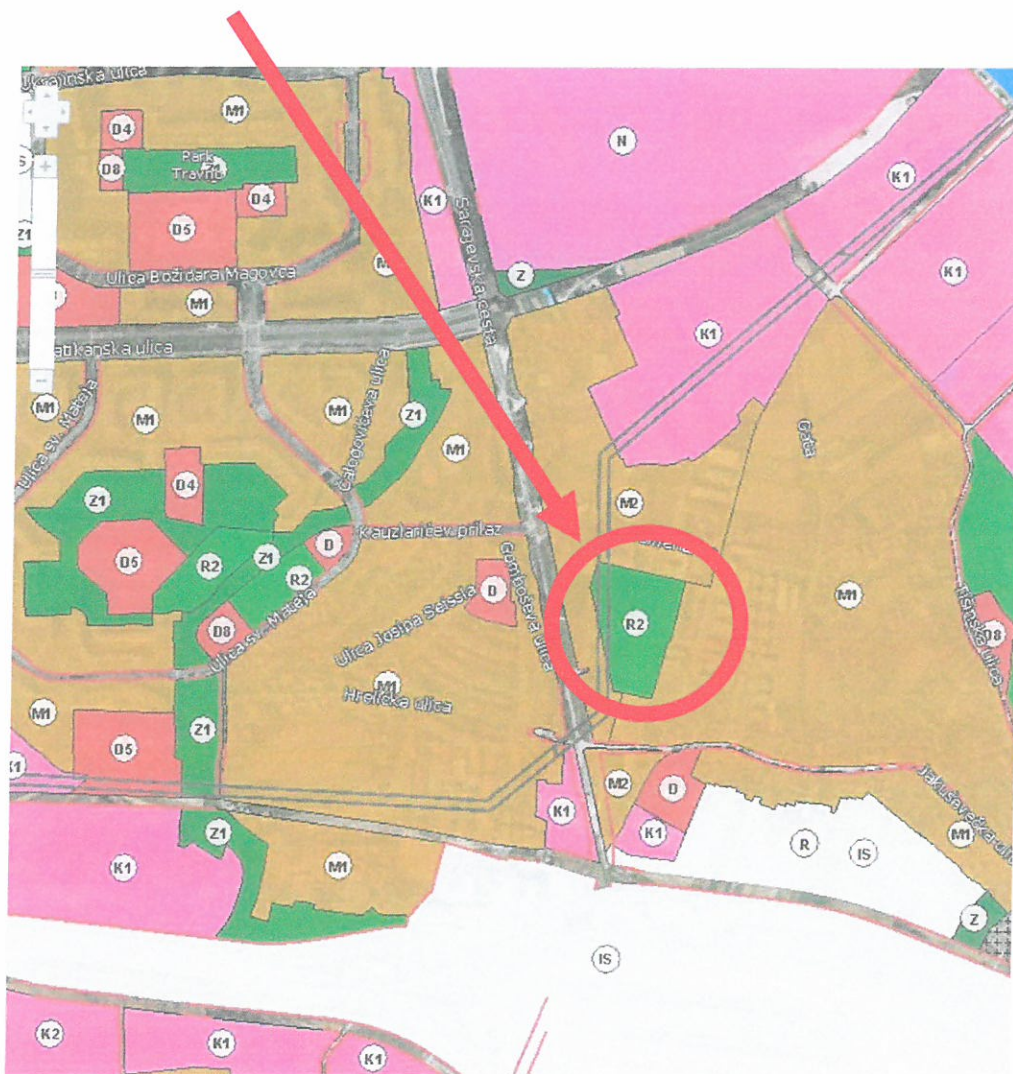
# BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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. 250/2 k.o. Jakuševac

### 1. Izvod iz GUP-a



### 1.2. Korištenje i namjena prostora Članak 8.

Površine javnih i drugih namjena razgraničene su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

1. Stambena namjena (žuta)
2. Mješovita namjena (narančasta)
  - mješovita- pretežito stambena
  - mješovita - pretežito poslovna
3. Javna i društvena namjena (crvena)
  - upravna
  - socijalna D2
  - zdravstvena
  - predškolska

S  
M  
M1  
M2  
D  
D1  
D3  
D4

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac

- školska	D5
- visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi	D6
- kulturna	D7
- vjerska	D8
- površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske dvorane i sl.)	D 4.
Gospodarska namjena (ljubičasta)	G
- proizvodna namjena	I
- poslovna namjena	K1
- trgovački kompleksi	K2
- ugostiteljsko - turistička namjena	T
- površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene	G
5. Sportsko - rekreacijska namjena (zelena)	
- sport s gradnjom	R1
- sport bez gradnje	R2
6. Javne zelene površine (zelena)	
- javni park	Z1
- gradske park - šume	Z2
- tematski park	Z3
- javne gradske površine - tematske zone	Z4
7. Zaštitne zelene površine (zelena)	Z
8. Posebna namjena (ljubičasta)	N
9. Površine infrastrukturnih sustava (bijela)	IS
10. Groblje (znak)	
11. Vode i vodna dobra (svijetloplava)	
- površine pod vodom	V1
- površine povremeno pod vodom	V2
12. Koridor posebnog režima potoka (svijetloplava)	
13. Koridor posebnog režima dalekovoda (svijetlosiva)	

### Članak 14.

Sportsko- rekreacijska namjena sadrži površine za sport i rekreaciju.

Ovisno o položaju u gradu i vrsti sporta i rekreacije, površine se dijele na one na kojima je moguća gradnja sportskih građevina (oznaka R1) i one na kojima je moguće samo uređenje otvorenih površina za sport i rekreaciju (oznaka R2). Sport-rekreacijska namjena - sport s gradnjom - R1

Na tim se površinama mogu graditi sportske dvorane i stadioni i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, s gledalištem ili bez gledališta, te drugi prostori što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama. Najveća ukupna površina prostora koji upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi 30% ukupno izgrađenog GBP-a osnovne namjene, osim za stadione, gdje udio može biti i veći.

Iznimno, na prostoru zone rekonstrukcije i dogradnje Doma sportova i Stadiona u Maksimiru omogućuje se izgradnja i uređenje sportskih i pratećih sadržaja (poslovne namjene i trgovački kompleksi, ugostiteljsko-turističke, javne i društvene te druge namjene); pri čemu odnos sportskih i pratećih sadržaja može biti i drugačiji od propisanoga prethodnim stavkom.

Odredbom članka 8. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) iza stavka 3. dodan je novi stavak 4.

#### Sportsko- rekreacijska namjena - sport bez gradnje - R2

Na tim se površinama mogu uređivati otvorena igrališta te manji prateći prostori. Moguća je gradnja građevina što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti (garderobe, sanitarije, manji ugostiteljski sadržaji), ukupnoga GBP-a do 1000 m<sup>2</sup>/ha cjelovite uređene sportsko-rekreacijske površine građevne čestice, a proporcionalno manje na manjim. Ukupni GBP ne može biti veći od 5000 m<sup>2</sup>.

Otvorena igrališta iz prethodnog stavka mogu se sezonski natkriti.

Prateći se sadržaji mogu graditi istodobno ili nakon uređenja otvorenih sportsko-rekreacijskih igrališta.

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac**

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

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

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

**Usporedna metoda** ili metoda usporednih transakcija primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Usporednom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije).

**Prihodovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Troškovna metoda** primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

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

S obzirom na navedeno, imajući u vidu karakter predmetniog 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.

## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac**

---

### **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).

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

## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac

### 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

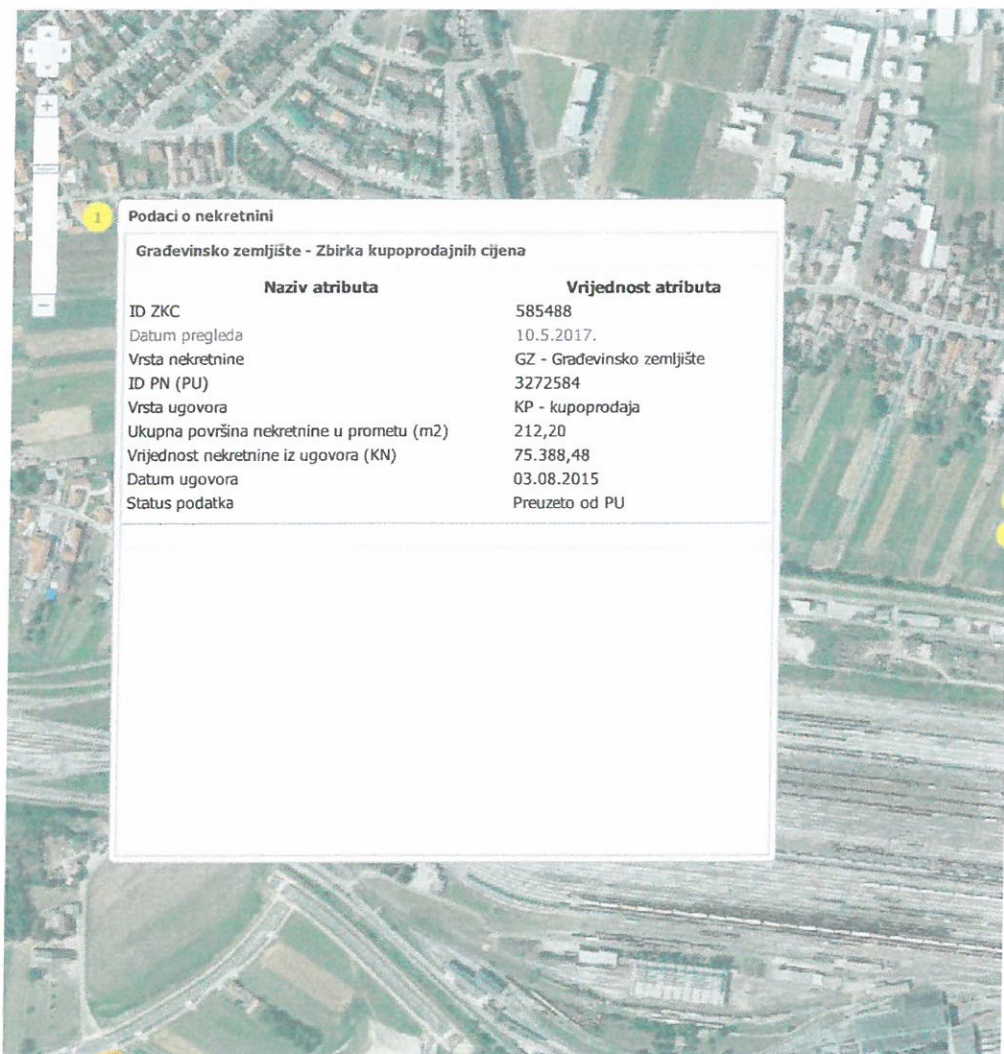
## PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac

### Primjer 2



## **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE – z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac**

### **Primjer 3**



### **Obilježja procjenjivane nekretnine**

<b>Površina (ukupno)</b>	<b>2.392 m2</b>
<b>Vrsta:</b>	<b>Građevinsko</b>
<b>Dan vrednovanja:</b>	<b>03.07.2017.</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. 250/2 k.o. Jakuševac

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:	Jakuševac	Jakuševac	Jakuševac
Datum transakcije:	07.04.2013.	27.02.2012.	03.08.2015.
Površina (m <sup>2</sup> ) :	324,00	5323,07	212,20
Prodajna vrijednost (€):	123.892	53.078	75.388
Cijena (€/m <sup>2</sup> ) :	382	10	355
Cijena (kn/m <sup>2</sup> ) :	2.830	74	2.629
Indeks / dan transakcije:	94,71	100	90,4
Indeks / dan vrednovanja:	100,85	100,85	100,85
Korekcijski faktor:	1,06	1,01	1,12
Međuv.izjedn.cijena (kn/m <sup>2</sup> ):	3.013,08	74,41	2.932,89

# 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. 250/2 k.o. Jakuševac

### Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	2292,00	stambena	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	Jakuševac	Jakuševac	Jakuševac
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	3.013,08	74,41	2.932,89
Atraktivnost (lokacija)	slična	slična	slična
Prilagodba	0%	0%	0%
Pristup	bolji	bolji	bolji
Prilagodba	-10%	-10%	-10%
Veličina	324,00	5.323,07	212,20
Prilagodba	-40%	20%	-40%
Prostorno planska dokumentacija	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	10%	10%	10%
Stanje nekretnine	bolje	slčno	bolje
Prilagodba	-10%	0%	-10%
Infrastruktura	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	-20%	-20%	-20%
Korigirana vrijednost (%):	-70%	0%	-70%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	903,92	74,41	879,87

### Statistika

Prosjeak:	619,40		
Odstupanja od prosjeka:	3.013,08	-544,99	2.313,49
Kvadrat odstupanja:	9.078.625,02	297.010,61	5.352.236,15
suma	14.727.871,78		
Standardno odstupanje:	2.215,69	357,71%	
Pravilo dva-sigma (±)	4.431,38		
Odstupanja od prosjeka:	45,93%	-87,99%	42,05%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	da	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. 250/2 k.o. Jakuševac**

---

<b>PREDMET PROCJENE:</b>	
Prosječna vrijednost (kn/m <sup>2</sup> ):	<b>619,40</b>
Prosječna vrijednost (€/m <sup>2</sup> ):	<b>83,70</b>
Vrijednost nekretnine (kn)	<b>1.419.668,73</b>
Vrijednost nekretnine (eur)	<b>191.847,13</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. 250/2 k.o. Jakuševac

---

### ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to građevinskog zemljišta koje se nalazi u Zagrebu, oznake z.k.č.br. 250/2 k.o. Jakuševac koje je upisano u z.k.ul.br. 2043 k.o. Jakuševac koja odgovara kat.čest.br. 638/2 k.o. Jakuševac u iznosu od sveukupno:

**1.419.668,73 kn    odnosno    191.847,13 €**

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

Zagreb, 03. srpnja 2017.

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

22

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. 250/2 k.o. Jakuševac**

### **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 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. 250/2 k.o. Jakuševac**

---

**PRILOZI**



# 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. 250/2 k.o. Jakuševac



### NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 02.07.2017. 23:04

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335436, JAKUŠEVAC

Broj ZK uložka: 2043

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13488/2016  
Aktivne plombe:

#### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

##### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	250/2	ORANICA, JAKUŠEVEČKA			2292	
		UKUPNO:			2292	

##### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 VELAGOS D.O.O., OIB: 11687999556, HAVIDIČEVA BR. 28/C, ZAGREB	
3.1	VIDI C rbr. 8.1.	
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STECAJNOG POSTUPKA, RJESENJE TRGOVACKOG SUDA U ZAGREBU BROJ 40. ST-283/16 02.06.2016	

##### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 24.07.2014. broj Z-32193/14 Temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-1819/14-2 od 14. srpnja 2014. zabilježuje se privremena mjera zabrane prodaje, opterećenja ili drugog raspolaganja nekretninama.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.07.2017.

# 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. 250/2 k.o. Jakuševac



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.07.2017. 23:04

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKUŠEVAC (Mbr. 335436)

Posjedovni list: 1071

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VELAGOS D.O.O., HAVIDIĆEVA ULICA 28C, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	

### 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
		637/1	JAKUŠEVEČKA	1207	17		
			ORANICA	1207			
		638/1	JAKUŠEVEČKA	2982	17		
			ORANICA	2982			
		638/2	JAKUŠEVEČKA	2292	17		
			ORANICA	2292			
Ukupna površina katastarskih čestica				6481			

