

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnine : Zemljište – šuma – kat.čest.br. 1613/134 i 1613/135 k.o. Konjščina



Naručitelj : MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE

Zagreb, ožujak 2021.

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

Tihomir Borić
Izradio
TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.
ZAGREB
Gračec 18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU



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

Broj: 4 Su – 783/2020
Zagreb, 8. siječnja 2021.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, 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. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14. , 123/15. 29/16.-ispravak i 61/19) donosi

R J E Š E N J E

Tihomir Borić, dipl. ing. građ., (OIB 74123011310), iz Zagreba, Gračec 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjena 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.

Stalni 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. i 12. 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.

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

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 sudionik 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

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:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

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 I A C,
Tina Jakupak



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

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; 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09 153/09; 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 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 Samobora
- 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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

1. UVOD

Na zahtjev naručitelja, MEGALOPTER j.d.o.o. – u stečaju iz Sesveta, Ulica Željka Sabola 5 potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina i to zemljišta – šume oznake z.k.č.br. 1613/134 i 1613/135 k.o. Konjščina koje se nalazi u blizini mjesta Gornja Konjščina i upisane su u z.k.ul.br. 3287 k.o. Konjščina (Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Zlataru) dok su u katastru evidentirane u posjedovnom listu br. 2921 k.o. Konjščina.

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnina na licu mjesta te se utvrđuje

PROMETNA - građevinska vrijednosti **Pg** tj. **tržna vrijednost** nekretnina u trenutku procjenjivanja u ožujku 2021. godine

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	01.03.2021.
Datum procjene kvalitete	01.03.2021.
Datum procjene vrijednosti	02.03.2021.
Opseg obilaska	Obavljen je vizualni pregled zemljišta i pregled okruženja zemljišta
Nazočni pri očevidu	Suradnik vještaka
Dokumentacija korištena pri očevidu	- izvadak iz zemljišnih knjiga - kopija katastarskog plana

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA **ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU**

OPĆI PODACI			
površina zemljišta (prema katastru) – obje čestice	12.034 m2		
površina zemljišta (prema zemljišnim knjigama) – obje čestice	12.034 m2		
vrsta nekretnine	Zemljište – šuma	starost / god. izgradnje	dovršenost
Stanje nekretnine	Neodržavana šuma		
Korisnik nekretnine	Vlasnik		
NKP (ukupno)	-		
Priključci	-		
Onečišćenja	Nema		
Buka	Nema		
Alternativna upotreba	-		
Zona gradnje	-		
Plansko prostorna dokumentacija	-		
Tip okolnih objekata	-		
Dodatni atributi	Mirno okruženje		
Porez na promet nekretnina	NIJE UKLJUČEN u procijenjenoj tržišnoj vrijednosti		
Utrživost	Upitna		
Namjena procjene	Za potrebe naručitelja		

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

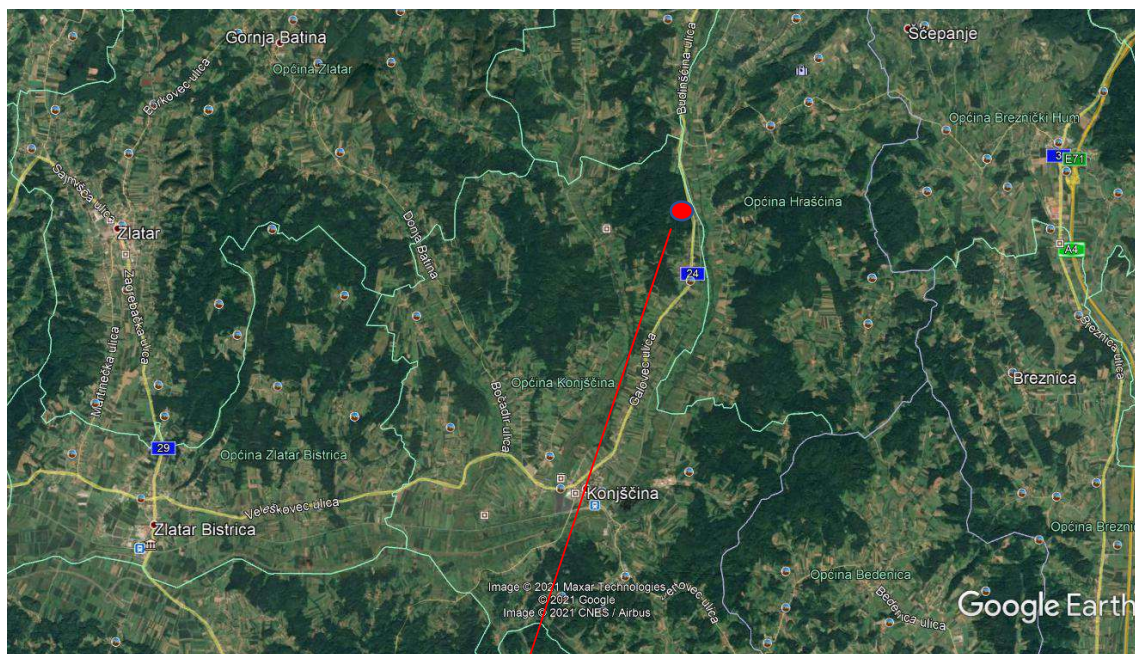
Direktor: Tihomir Borić, dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
Zagreb, Gračec 18

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

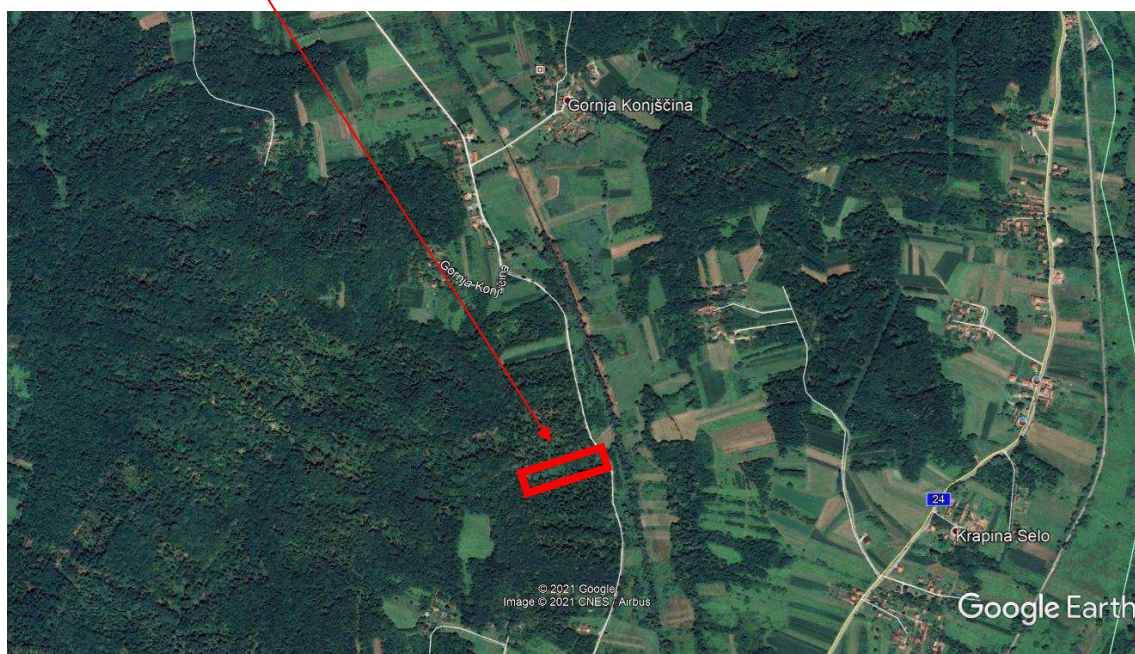
3. IDENTIFIKACIJA I NALAZ ZATEČENOG STANJA

3.1. LOKACIJA ZEMLJIŠTA:



Lokacija zemljišta

Mikro lokacija zemljišta:



BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

Predmetne čestice zemljišta nalaze se cca 1,3 km južno od mjesta Gornja Konjščina koje pripada skupini naselja u sklopu Općine Konjščina u Krapinsko-zagorskoj županiji.
Mikro lokacijski zemljište (šuma) nalazi se neposredno uz lokalnu asfaltiranu cestu koja povezuje mjesto Gornja Konjščina s okolnim naseljima.

3.2. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINA

3.2.1. Zemljišnoknjižno stanje

kat. Općina:	Konjščina (Zemljišnoknjižni odjel Opinskog suda u Zlataru)
z.k.ul.br.:	3287
z.k.čest.br.:	1613/134, 1613/135
opis nekretnine:	1613/134 – ŠUMA MIKULČEVINA U GORNJOJ KONJŠČINI površine 1 jutro 78 čhv ili 6035 m2 1613/135 – ŠUMA MIKULČEVINA U GORNJOJ KONJŠČINI površine 1 jutro 68 čhv ili 5999 m2 Ukupna površina svih čestica 12034 m2
vlasnik nekretnina:	MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 95915864615, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE u cijelosti 1/1

3.2.2. Katastarsko stanje

kat. Općina:	Konjščina
posjedovni list br.:	2921
kat.čest.br.:	1613/134, 1613/135
opis nekretnine:	1613/134 – DOMAANJEOVINA – šuma površine 6035 m2 1613/135 – DOMAANJEOVINA – šuma površine 5999 m2 Sveukupna površina čestica u posjedovnom list 12034 m2
posjednik :	MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 95915864615, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE u cijelosti 1/1

4. TEHNIČKI OPIS

Čestice su pravilnog poligonalnog - pravokutnog tlocrtnog oblika s izravnim pristupom s javne prometne površine kako je vidljivo iz priloženog položajnog nacрта.

a) KONFIGURACIJA <ul style="list-style-type: none">• nagib: vrlo blag• oblik: pravilan poligonalan• pristup: javna prometna površina• odvodnja površinskih voda: terenom• klizište: nema• podzemne vode: nema podataka	b) INFRASTRUKTURA <ul style="list-style-type: none">• vodovodna: nema u neposrednoj blizini• kanalizacijska: nema u neposrednoj blizini• električna: u neposrednoj blizini• telefonska: nema u neposrednoj blizini• plinska: nema• građevinske pšboljšice: nema• posebne napomene: nema
--	---

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 buduće korištenje nekretnine koje je određeno njenim karakterom – negrađevinsko zemljište - šuma, 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 i nije u duhu hrvatskoga književnog jezika pa ga vještak iz tog razloga ne koristi)

Podaci koji se koriste preuzeti su iz baze podataka e-nekretnine.

5.2. 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 interkvalitativno 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).

Kod procjene konkretnih predmetnih nekretnina poslužiti će podaci o traženim kupoprodajnim cijenama na tržištu u usporedbi s podacima o realiziranim kupoprodajama iz baze e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Izračun vrijednosti zemljišta usporednom metodom prema odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina

Šumsko zemljište (ŠZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1127848
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (ŠZ)
ID PN (PU)	4057358
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	12.034,00
Vrijednost nekretnine (KN)	5.149,00
Datum ugovora	30.05.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUME

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1041297
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	3963853
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	3.277,00
Vrijednost nekretnine (KN)	11.000,00
Datum ugovora	05.02.2019
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUME

Šumsko zemljište (SZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	976767
Datum pregleda	2.3.2021.
Vrsta nekretnine	ŠUMSKO ZEMLJIŠTE (SZ)
ID PN (PU)	3889798
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	4.416,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.000,00
Datum ugovora	28.09.2018
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none">Promet podliježe plaćanju PDV-aStopa PDV-a (%)PDV uključen u prikazanoj cijeniOptiranje	25
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	Š1S - ŠUME

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

Obilježja procjenjivanih nekretnina

Kat.čest.br.	UKUPNA POVRŠINA m ²
1613/134, 1613/135	12.034
Vrsta zemljišta:	Šumsko zemljište
Dan vrednovanja:	02.03.2021.

Cjenovni blok	Površina m ²	Kupoprodajna cijena kn / €	Datum ugovora o kupoprodaji
KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	12.034	5.149,00 / 694	30.05.2019.
KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	3.277	11.000,00 / 1.484	05.02.2019.
KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	4.416	12.000,00 / 1.617	28.09.2018.

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih nekretnina							
Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ¹⁾					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2017.	1.tr.	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	2.tr.	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	1.tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2.tr.	120,6	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3.tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4.tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1.tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2.tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3.tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

Izvor: Državni zavod za statistiku

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indeks cijena stambenih nekretnina jest 2015. = 100.)
2) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa promjene zbog toga što se stope promjene izračunane iz serije 2015. = 100 mogu razlikovati od stopa promjene izračunanih iz serije 2010. = 100 zbog zaokruživanja.

Napomena: Za potrebe korisnika, u suradnji Državnog zavoda za statistiku i Hrvatske narodne banke, izračunata je produljena tromjesečna serija indeksa od prvog tromjesečja 2002., otkada su dostupni podaci Porezne uprave Ministarstva financija za kategoriju ukupno i za tri definirana geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

Međuvremensko izjednačenje cijena

Redni broj	1	2	3
Cjenovni blok:	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA
Datum transakcije:	30.05.2019.	05.02.2019.	28.09.2018.
Površina (m2) :	12034,00	3277,00	4416,00
Prodajna vrijednost (€):	694	1.484	1.617
Cijena (€/m2) :	0	0	0
Cijena (kn/m2) :	0	3	3
Indeks / dan transakcije:	120,6	117,55	112,32
Indeks / dan vrednovanja:	129,75	129,75	129,75
Korekcijski faktor:	1,08	1,10	1,16
Međuv.izjedn.cijena (kn/m2):	0,47	3,78	3,20

Interkvalitativno izjednačenje cijena

PREDMET PROCJENE:	Površina	Namjena	Dovršenost
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	12034,00	šuma	ne
Tehničko stanje:	dobro		
Utjecaj okoliša:	prosječan		
Redni broj - usporedbe	1	2	3
Katastarska općina:	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA	KLIMEN, BOČADIR, KOSOVEČKO - ŠUMA
Međuvrem.izjedn.cijena (kn/m2):	0,47	3,78	3,20
Atraktivnost (lokacija)	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Pristup	isti	lošiji	lošiji
Prilagodba	0%	10%	10%
Veličina	12.034,00	3.277,00	4.416,00
Prilagodba	0%	-80%	-70%
Prostorno planska dokumentacija	isto	isto	isto
Prilagodba	0%	0%	0%
Stanje nekretnine	slično	slično	slično
Prilagodba	0%	0%	0%
Infrastruktura	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Utjecaj okoliša	prosječno	prosječno	prosječno
Prilagodba	0%	0%	0%
Iskoristivost u odnosu na GUP	ista	ista	ista
Prilagodba	0%	0%	0%
Korigirana vrijednost (%):	0%	-70%	-60%
Odstupanja od prosjeka:	ne	ne	ne
Korigirana vrijednost (kn):	0,47	1,14	1,28

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

Statistika

Prosjek:	0,96		
Odstupanja od prosjeka:	0,47	2,82	2,24
Kvadrat odstupanja:	0,22	7,96	5,02
suma	13,20		
Standardno odstupanje:	2,10	218,09%	
Pravilo dva-sigma (±)	4,20		
Odstupanja od prosjeka:	-51,17%	18,01%	33,16%
Odstupanja od dva-sigma:	ne	ne	ne

PREDMET PROCJENE:	
Prosječna vrijednost (kn/m ²):	0,96
Prosječna vrijednost (€/m ²):	0,13
Vrijednost nekretnine (kn)	11.575,37
Vrijednost nekretnine (eur)	1.529,11

REKAPITULACIJA

Br.	z.k.čest.	POVRŠINA m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST kn	Procijenjena vrijednost €
1	1613/134	6.035	5.805,00	766,84
2	1613/135	5.999	5.770,37	762,27
	UKUPNO:	22.355	11.575,37	1.529,11

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđena je **prometna - tržišna vrijednost** nekretnina i to zemljišta – šume oznake z.k.č.br. 1613/134 i 1613/135 k.o. Konjščina koje se nalazi u blizini mjesta Gornja Konjščina i upisane su u z.k.ul.br. 3287 k.o. Konjščina (Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Zlataru) dok su u katastru evidentirane u posjedovnom listu br. 2921 k.o. Konjščina u iznosu od sveukupno:

11.575,37 kn odnosno 1.529,11 €

Prema pojedinim česticama:


1613/134	6.035	5.805,00	766,84
1613/135	5.999	5.770,37	762,27
UKUPNO:	22.355	11.575,37	1.529,11

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

Zagreb, 29. prosinca 2020.

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

Izradio:

TIHOMIR BORIĆ
dipl. ing. građ.


BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

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 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



Tihomir Borić
dipl. ing. građ.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐEVINARSTVO
I PROCJENU NEKRETNINA
ZAGREB
Gračec 18

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zlataru
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZLATAR
Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 336033, KONJŠČINA

Broj ZK uložka: 3287

Broj zadnjeg dnevnika: Z-13269/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1613/134	ŠUMA MIKULČEVINA U GORNJOJ KONJŠČINI	1	78	6035	
2.	1613/135	ŠUMA MIKULČEVINA U GORNJOJ KONJŠČINI	1	68	5999	
		UKUPNO:	2	146	12034	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU, OIB: 95915864615, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
1.1	Zaprimljeno 21.12.2020.g. pod brojem Z-13269/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE 28.08.2020, RJEŠENJE POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI ZA ODLUKU ST-808/2020-9 21.12.2020	na 3 (3.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.03.2021.

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR KRAPINA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.03.2021. 23:42

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: KONJŠČINA (Mbr. 336033)

Posjedovni list: 2921

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEGALOPTER J.D.O.O, ULICA ŽELJKA SABOLA 5, 10360 SESVETE, HRVATSKA (VLASNIK)	95915864615

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1613/134	DOMAANJEGOVINA	6035	5		
			ŠUMA	6035			
		1613/135	DOMAANJEGOVINA	5999	5		
			ŠUMA	5999			
Ukupna površina katastarskih čestica				12034			

BORIĆ VJEŠTAČENJA j.d.o.o.

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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KONJŠČINA, 336033
k.č. br.: 1613/134

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
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

OIB 90209959422
gsm: 098/221735
tihomir.boric@zg.t-com.hr

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
ZEMLJIŠTE – ŠUMA – KAT.ČEST.BR. 1613/134, 1613/135 k.o. Konjščina MEGALOPTER J.D.O.O. U STEČAJU



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZLATAR

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. KONJŠČINA, 336033
k.č. br: 1613/135

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:2000
Izvorno mjerilo plana 1:2880

