

**NARUČITELJ**

**KOMŠIĆ j.d.o.o. U STEČAJU**  
**OIB: 47239025735**  
**Andrilovečka 42, 10000 Zagreb**

**STEČAJNI UPRAVITELJ**  
**ANA-MARIJA KELLEGER dipl.iur.**  
**OIB: 86890331310**  
**Krajiška 25, Zagreb**

**PREDMET**

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**  
**NEKRETNINE**

**NEKRETNINA**  
**tip**

**Građevinsko zemljište**

**IDENTIFIKACIJA**

**z.k.č. 7573/5 k.o. Grad Zagreb**  
**(k.č. 3719 k.o. Peščenica)**



**IZRADIO**

**Dimitrije Govorčinović, dipl.ing.građ.**  
**stalni sudski vještak za područje građevinarstva i**  
**procjenu vrijednosti nekretnina**

**DAN KAKVOĆE**  
**NEKRETNINE**

**17.03.2026.**

**DAN VREDNOVANJA**  
**PROCJENE**  
**NEKRETNINE**

**17.03.2026.**

## **SADRŽAJ:**

<b>1.</b>	<b>UVOD</b>
1.1.	<b>IMENOVANJE</b>
1.2.	<b>ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA NEKRETNINE</b>
1.2.1.	Uputa
1.2.2.	Očevid lokacije
1.2.3.	Popis propisa i literature
<b>2.</b>	<b>NEKRETNINA</b>
	Opis nekretnine
2.1.	<b>OPISNE INFORMACIJE</b>
2.1.1.	Identifikacija nekretnine
2.1.2.	Opis lokacije i okoliša
2.1.3.	Očevid - tehnički opis
2.2.	<b>ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI</b>
2.2.1.	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – građevinska zemljišta
<b>3.</b>	<b>PROCJENA</b>
3.1.	<b>METODOLOGIJA PROCJENE</b>
	Poredbena metoda
3.2.	<b>OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE</b>
3.3.	<b>PROCJENA POREDBENOM METODOM</b>
3.3.1.	Izvor podataka za izračun tržišne vrijednosti
3.3.2.	Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta
3.3.3.	Izračun
3.3.4.	Zaključak
<b>4.</b>	<b>PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA</b>
<b>5.</b>	<b>SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA</b>
<b>6.</b>	<b>PRILOZI</b>

1

## UVOD

### 1.1. IMENOVANJE



**REPUBLIKA HRVATSKA  
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE  
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/25-01/178  
URBROJ: 514-03-04/02-25-08

Zagreb, 2. srpnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Dimitrija Govorčinovića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Ulica Vjekoslava Klaića 30, OIB: 83896443327, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

#### RJEŠENJE

- I. Dimitrije Govorčinović, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Ulica Vjekoslava Klaića 30, OIB: 83896443327, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina, s danom 2. srpnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

#### Obrazloženje

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

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o zdravstvenoj sposobnosti, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog



514|UPI710032501178|8

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

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



**DOSTAVITI:**

1. Dimitrije Govorčinović, Zagreb, Ulica Vjekoslava Klaića 30
2. Pismohrana-ovdje.



514|UPI710032501178|8

## **1.2. ZADATAK PROCJENBENOG ELABORATA NEKRETNINE**

Sukladno narudžbi pristupio sam izradi procjemenog elaborata za građevinsko zemljište koje se nalazi u II. Andrilovečka ulica, pored kućnog broja 3.

Zemljište zk.č. broj 7573/5 k.o. Grad Zagreb, upisano u zemljišne knjige kao STAMBENA ZGRADA U II ANDRILOVEČKA BR. 1 A I DVORIŠTE., ZK uložak 19704.

Izvršio sam očevid na terenu i prikupio informacije potrebne za izradu analize i elaborata.

### **1.2.1. Uputa**

Istraživanje koje sam proveo da bi dao svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je potrebno utvrditi "TRŽIŠNU VRIJEDNOST", odnosno procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Kao dan vrednovanja procjene nekretnine određen je 17. ožujka 2026. koji je isti kao dan kakvoće (stanja) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu.

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

### **1.2.2. Očevid lokacije:**

Očevid na terenu obavljen je 17.03.2026. bez prisustva naručitelja.

### **1.2.3. Popis propisa i literature:**

Popis:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, 128/22, 155/23, 127/24 )
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/2017; 34/2018; 36/2019; 98/2019; 31/2020; 74/2022, 155/23)
- Bilten "Standardna kalkulacija radova u visokogradnji" Instituta građevinarstva Hrvatske"
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015; 94/2017; 52/2025)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/2014; 123/15; 29/16; 61/19,)
- Odluka o komunalnom doprinosu za predmetno područje
- Zakon o gradnji („NN“ broj 155/25)
- Zakon o prostornom uređenju (NN broj 155/25)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske u 2023. godini



## 2. NEKRETNINA

### Opis nekretnine

Predmetom procjene građevinsko zemljište zk.č. broj 7573/5 k.o. Grad Zagreb, upisano u zemljišne knjige u ZK uložak 19704 što odgovara katastarskoj čestici 3719 k.o. Peščenica, koja ima ukupnu površinu od 194 m<sup>2</sup>.

Građevinsko zemljište nalazi se u istočnom dijelu grada Zagreba, na području naselja Ferenščica, u II. Andrilovečkoj ulici.



Izvor: Google Maps

## 2.1. OPISNE INFORMACIJE

### 2.1.1. Identifikacija nekretnine

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 19704, k.o. Grad Zagreb, upisano je u posjedovnicu A na z.kat.čest.br. 7573/5, STAMBENA ZGRADA U II ANDRILOVEČKA BR. 1 A I DVORIŠTE, Površine 194 m<sup>2</sup>

U vlastovnici B upisano je vlasništvo na:

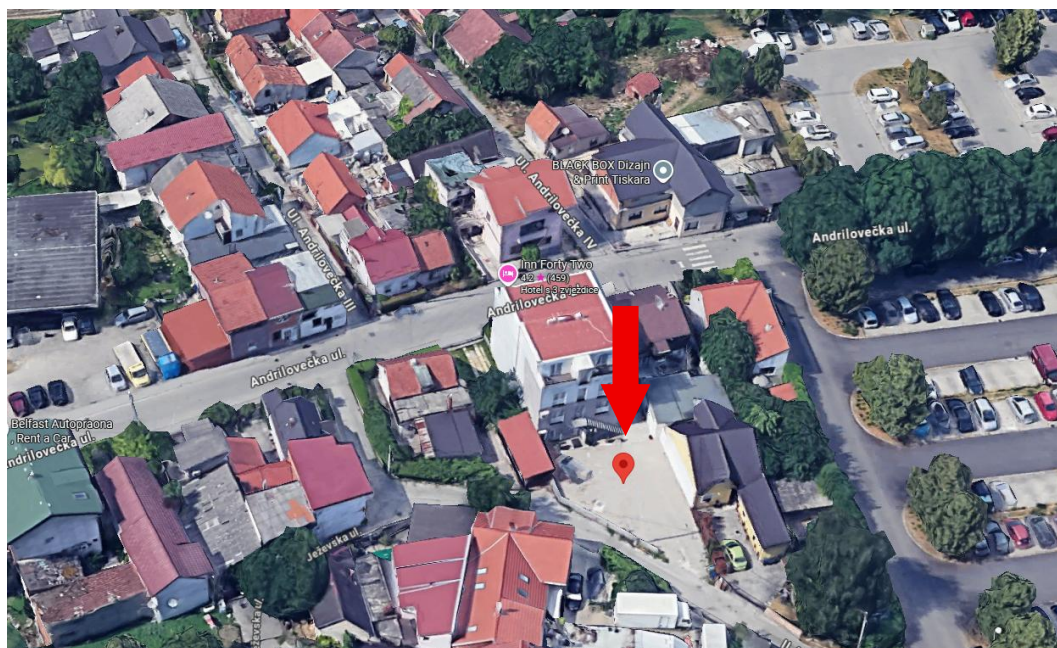
Vlasnički dio: 1/1

KOMŠIĆ J.D.O.O U STEČAJU, OIB: 47239025735, ANDRILOVEČKA ULICA 42, 10000 ZAGREB

U teretovnici C nema zabilježenih tereta.

### 2.1.2. Opis lokacije i okoliša

Zemljište koje je predmetom procjembenog elaborata nalazi se u istočnom dijelu grada Zagreba, na području naselja Ferenščica, u II. Andrilovečkoj ulici



Neposrednu lokaciju karakterizira izgradnja obiteljskih kuća dok se u široj okolini nalaze višestambene zgrade položene uz glavne prometnice.

Riječ je o dobroj lokaciji za stanovanje.

Prometna povezanost lokacije je dobra s obzirom na postojanje javnog gradskog prijevoza u neposrednoj blizini.



### 2.1.3.

### Očevid - Tehnički opis

Uvidom na licu mjesta utvrđeno da je predmetno zemljište na ravnom terenu. Zemljište je nepravilnog višekutnog oblika, djelomično omeđen susjednim objektima te djelomično ograđen od gabion ogradom s nasutim kamenom.

Parcela je direktno prislonjena na javnu prometnicu.

Teren je očišćen od stvari, nasut šljunkom i poravnat.

Pristup zemljištu moguć je preko javne prometne površine koja se proteže uz južnu među.

S obzirom na oblik, položaj te mogućnost gradnje primjenjujući interpolaciju, mišljenja sam da je predmetna nekretnina građevinsko zemljište I. kategorije.



Fotografirano 17.03.2026.



Prema GUP-u grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/25) zemljište se u potpunosti nalazi u zoni M – mješovita namjena - pretežito stambena, urbana pravila 2.1. Urbana preobrazba-

Na lokaciji predmetne nekretnine donesen je detaljniji prostorni plan – Urbanistički plan uređenja Ferenščica – zapad. Uvidom u navedeni UPU utvrđujem da se predmetno zemljište nalazi u kazeti M1-7.

**U smislu članka 10. stavka 1. točke 1. Pravilnika o kategorijama zemljišta, predmetno zemljište razvrstava se u prvu kategoriju zemljišta.**

Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

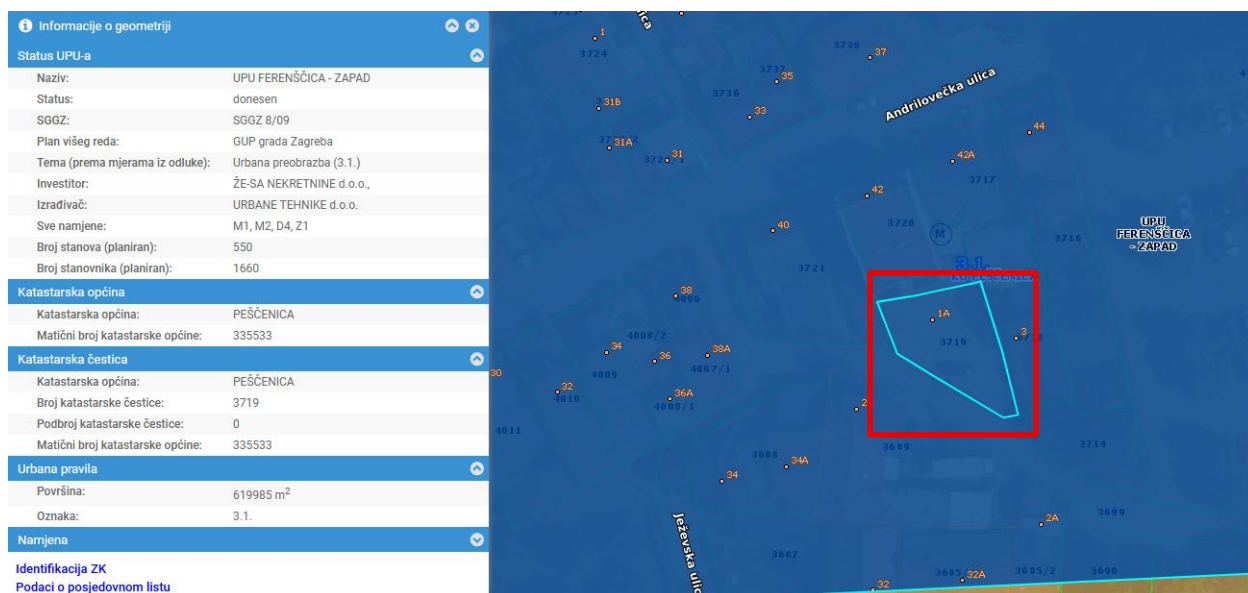
Uvjeti gradnje na području predmetne nekretnine definirani su UPU Ferenščica – zapad:

**Članak 15.**

U zonama M1-2, M1-3, M1-4, M1-5, M1-6, M1-7, M1-8, M1-9, M1-10, M1-11, M1-12 i M1-13 građevine će se uređivati prema uvjetima kako slijedi:

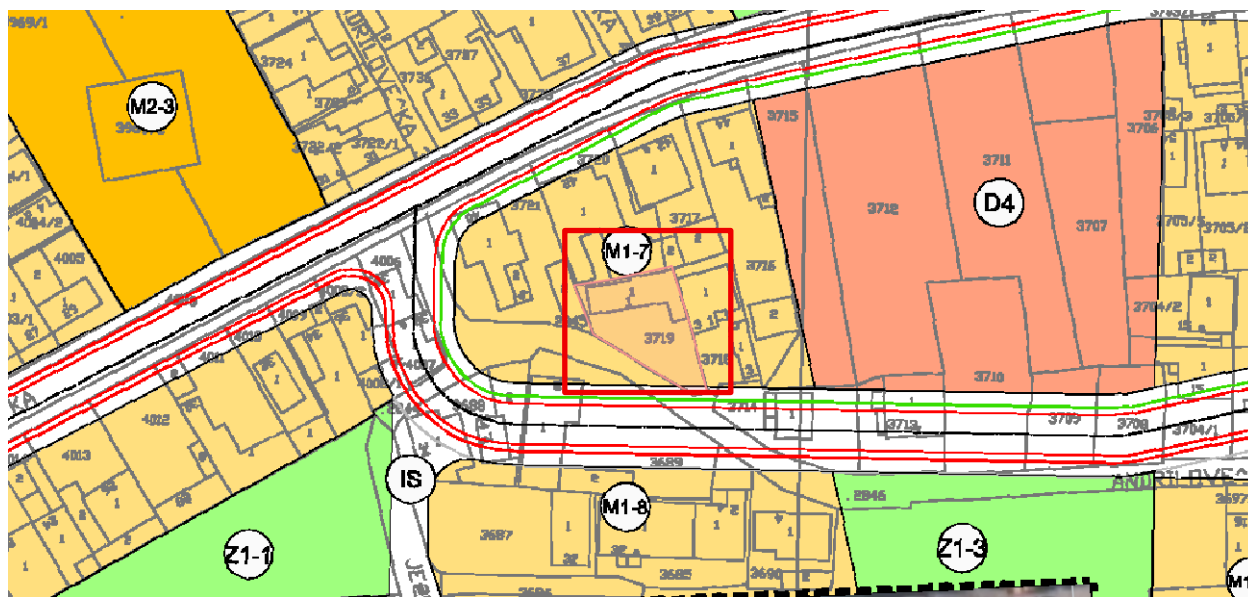
- uklanjanje i zamjena neadekvatnoga substandardnoga gradskog tkiva s obzirom na položaj u gradu, posebice uz Ulicu grada Vukovara i Donje Svetice;
- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina uz omogućavanje promjena oblika i veličina građevnih čestica;
- podizanje standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih građevina;
- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice za gradnju samostojeće građevine je 500 m<sup>2</sup>, za poluugrađenu građevinu je 300 m<sup>2</sup>, a za gradnju ugrađene građevine je 180 m<sup>2</sup>;
- prilikom rekonstrukcije, obnove, održavanja i sanacije građevina mogu se zadržati postojeće građevne čestice manje od propisanih, uz uvjet zadržavanja postojećih gabarita građevine bez povećanja;
- gradnja stambenih ili stambeno-poslovnih građevina;
- nadzemna izgrađenost zahvata ne može biti veća od 60%;
- podzemna izgrađenost zahvata ne može biti veća od 80%;
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno u zonama M1-7 i M1-9,  $k_{in}$  je 2,0;
- najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno u zonama M1-2, M1-3, M1-4, M1-5, M1-6, M1-8, M1-10, M1-11, M1-12 i M1-13,  $k_{in}$  je 3,0;
- udaljenost građevina od međe pripadajuće građevne čestice ne može biti manja od 6 m, osim od javnoprometnih površina (ulica, trg) i javnog parka;
- udio poslovne namjene iznosi maks. 30% GBP-a;
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%;
- potreban broj PGM-a treba osigurati na vlastitom zemljištu, prema normativu iz ove odluke;
- maksimalni broj nadzemnih etaža građevina u M1-7 i M1-9 je 5;
- maksimalni broj nadzemnih etaža građevina u M1-2, M1-4, M1-8, M1-10, M1-12 i M1-13 je 7;
- maksimalni broj nadzemnih etaža građevina u M1-3, M1-5 i M1-6 je 9;
- omogućava se izgradnja više podrumskih etaža.

### Katastarski prikaz čestice unutar GUP-a Grada Zagreba



<https://geoportal.zagreb.hr/karta>

### Katastarski prikaz čestice unutar UPU-a Ferencšica - zapad



<https://ispu.mgipu.hr>

## OPĆENITO

građevinsko zemljište	k.č. 3719 k.o. Peščenica površine 194 m <sup>2</sup> z.k.č. 7573/5 k.o. Grad Zagreb površine 194 m <sup>2</sup>
lokacija	izvan centra
prometne veze s centrom grada	gradskim autobusnim i tramvajskim prijevozom
opremljenost građevinskog zemljišta komunalnim objektima i napravama:	
- individualne potrošnje	I kategorija (visoka)
- Kolektivna potrošnja	I kategorija (visoka)

## 2.2. ANALIZA NAJBOLJE ISKORISTIVOSTI

Najbolja iskoristivost definira se kao razumno i legalno korištenje nekretnine na način koji je fizički moguć, isplativ i financijski ostvariv, tj. koji rezultira najvišom vrijednošću nekretnine. Postoje četiri kriterija najbolje iskoristivosti, a to su: ZAKONSKA DOPUSTIVOST, FIZIČKA MOGUĆNOST, FINANCIJSKA OSTVARIVOST, MAKSIMALNA PROFITABILNOST.

Obzirom na mogućnosti korištenja ovdje navedenog zemljišta, smatram da je korištenje za mješovitu pretežito stambenu namjenu optimalno.

### 2.2.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina – zemljište

Gospodarski i demografski prikaz

Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km <sup>2</sup>
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,87 miliona stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 767.131
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 13,1%
Inflacija:	12,1 %
Stopa nezaposlenosti:	7,6 %

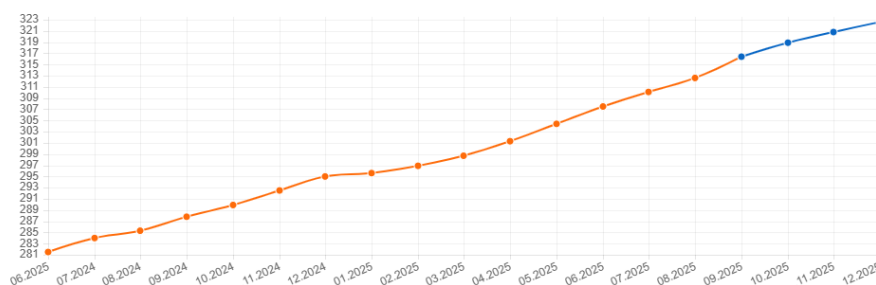


Valuta: Euro (100 eurocenta)  
 Grad: Zagreb  
 Broj stanovnika: 767.131  
 Površina: 641,32 km<sup>2</sup>  
 Gustoća populacije: 1231,86 stanovnika / km<sup>2</sup>  
 Prometna povezanost: dobra: cesta, brze ceste, gradska autobusna i željeznička linija.

Iskorištenost površine	neiskorištena
Alternativna namjena	nema
Iznajmljivost	-
Utrživost	slaba
Pozitivna svojstva	moгуća gradnja
Negativna svojstva	nepravilan oblik parcele slaba iskoristivost loša lokacija

### BN Index

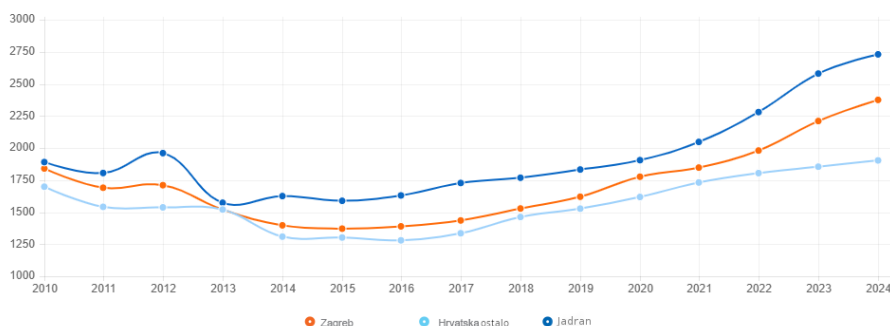
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

### Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

### 3. PROCJENA

#### 3.1. METODOLOGIJA PROCJENE

Procjena se izrađuje sukladno "Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina" (NN 78/15) čl.24.st.1 i čl.25.st.1. te pripadajućem "Pravilniku o metodama procjene nekretnina" (NN 105/15) korištenjem Poredbene metode.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda se temelji na pretpostavci da su cijene sličnih nekretnina na istom tržištu, postignute u recentnom periodu dobar indikator tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Recentni period u pravilu iznosi tri do šest mjeseci, a u vrijeme stabilnih cijena moguće ga je proširiti i na 12 mjeseci. Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15) i pripadajući Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15) u skladu s kojima je izrađen ovaj procjembeni elaborat proširuje recentni period na 48 mjeseci. S obzirom da je ponekad teško pribaviti dovoljan broj prikladnih nekretnina uzimajući u obzir starije transakcije potrebno je provesti vremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina. Za to se mogu koristiti indeksni nizovi objavljeni na Eurostatu (HNB), Državnom zavodu za statistiku, Hrvatskoj gospodarskoj komori kao i odgovarajućim statističkim podacima agencija za posredovanje u prometu nekretnina ukoliko su ti podaci javno dostupni.

U drugom koraku potrebno je pronaći nekretnine koje su po svojim bitnim karakteristikama slične predmetnoj nekretnini ukoliko razlike u vrijednosti korištenih i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40%. U pravilu se uzima minimalno tri pa do pet nekretnina u skup za usporedbu. U skladu sa Zakonom o procjeni nekretnina procjena se temelji na ostvarenim cijenama koje trebaju biti javno dostupne uz precizno navođenje njihovog izvora ili se izvor podataka prilaže u procjembenom elaboratu.

Završni korak je statistička obrada i izračun jedinične i ukupne cijene predmetne nekretnine, a tržišna vrijednost nekretnine se izračunava kao linearni prosjek korigiranih cijena po kvadratnom metru usporednih nekretnina.

Nakon dobivene tržišne vrijednosti potrebno je uzeti u obzir dodatke i odbitke na istu s obzirom odstupanja u obilježjima pojedinih nekretnina, a sve u skladu s čl. 37. Pravilnika o metodama procjene nekretnina.

#### 3.2. OBRAZLOŽENJE ODABIRA METODE

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnine (dostupno na web stranici <https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

### 3.3. PROCJENA POREDBENOM METODOM - građevinsko zemljište

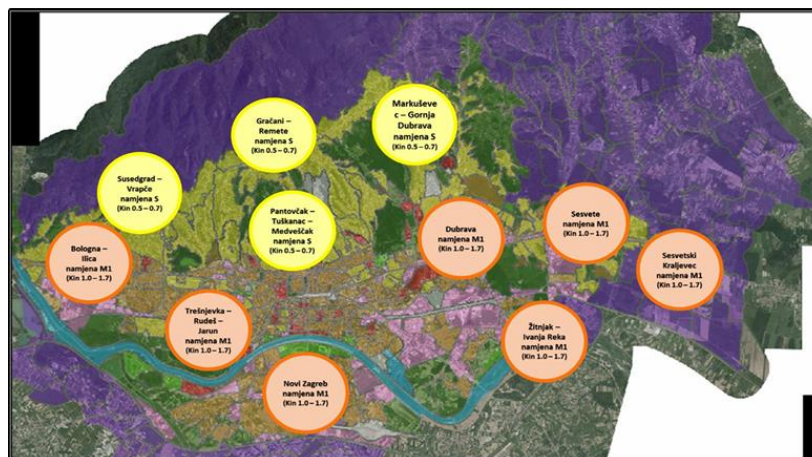
#### 3.3.1 Izvor podataka za izračun tržišne vrijednosti

Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula e-Nekretnine, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima.

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanom nekretninom, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području GUP-a Grada Zagreba i Sesveta u razdoblju 2012.-2025., koje objavljuje Grad Zagreb:

TABLICA IV																
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.																
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera grad. korištenja (Kin)	Kategorija	2012.	2013.	2014.	2015.	2016.	2017.	2018.	2019.	2020.	2021.	2022.	2023.	2024.	2025.
BOLOGNA - ILICA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	85,4	93,2	96,5	100,0	108,8	98,3	101,0	110,8	112,5	140,7	156,1	193,0	187,5	202,3
TREŠNJEVKA - RUDEŠ - JARUN	1.0 - 1.7.	1. - 3.	114,7	101,8	99,7	100,0	107,9	110,8	100,8	107,5	104,7	112,5	126,5	165,2	141,1	155,8
ŽITNJAK - IVANJA REKA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	95,5	102,2	106,3	100,0	104,5	107,5	102,2	102,7	111,8	134,0	146,6	148,5	142,9	-
DUBRAVA	1.0 - 1.7.	1. - 3.	121,8	115,5	106,7	100,0	107,3	113,5	115,1	120,7	125,7	153,6	161,0	220,4	253,8	282,6
SESVETE	1.0 - 1.7.	1. - 3.	137,8	130,4	115,2	100,0	119,8	121,5	119,7	137,6	131,9	133,3	147,6	174,6	174,0	241,6
SESVETSKI KRALJEVEC	1.0 - 1.7.	1. - 3.	104,7	112,5	92,8	100,0	122,0	118,7	120,9	118,0	111,9	122,4	165,6	178,7	174,1	243,8
NOVI ZAGREB	1.0 - 1.7.	1. - 3.	103,4	101,9	95,0	100,0	110,1	115,8	120,2	136,7	123,3	134,8	148,6	161,2	172,7	187,2
DZS / Zagreb	N/A	N/A	109,9	103,5	102,2	100,0	100,7	105,1	116,4	131,8	142,5	152,7	180,0	201,0	218,9	246,5



Izvor: <https://www.zagreb.hr>





3.3.3. IZRAČUN

k.o.	k.č.br.	grad/općina	površina [m <sup>2</sup> ]	namjena zemljišta	koefficient iskoristivosti	dan vrednovanja	kategorija zemljišta
Peščenica	3719	Grad Zagreb	194.00	M1	2,0	17.03.2026	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
k.o.	k.č.br	namjena zemljišta	datum ugovora	površina [m <sup>2</sup> ]	grad/općina	koefficient iskoristivosti	vrijednost [€]	kategorija zemljišta
1 Tmje	3019/1	M1	02.09.2024	200	Grad Zagreb	2,0	90.000 €	1.
2 Tmje	1443	M2	17.10.2025	311	Grad Zagreb	3,3	140.000 €	1
3 Tmje	3478/1	M1	18.06.2024	140	Grad Zagreb	2,0	41.353 €	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
k.o.	k.č.br.	indeks razvijenosti lokacije poedbenih nekretnina	indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	koefficient prilagodbe prema indeksu razvijenosti	vrijednost [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
1 Tmje	3019/1	116,560	116,560	1,000	90.000,00 €	90.000,00 €	450,00 €/m <sup>2</sup>
2 Tmje	1443	116,560	116,560	1,000	140.000,00 €	140.000,00 €	450,16 €/m <sup>2</sup>
3 Tmje	3478/1	116,560	116,560	1,000	41.353,20 €	41.353,20 €	295,38 €/m <sup>2</sup>

MEDUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)							
Članak 3. stavak 1. podstavak 15., članak 6. stavak 4. podstavak 1. Zakona; Članka 6. i 7. Pravilnika							
k.o.	k.č.br.	koefficient međuvremenskog izjednačenja poredbenih nekretnina	koefficient međuvremenskog izjednačenja predmetne nekretnine	koefficient prilagodbe prema međuvremenskom izjednačenju	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti i međuvremenskog izjednačenja [€]	jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
1 Tmje	3019/1	218,90	246,50	1,13	90.000,00 €	101.347,65 €	506,74 €/m <sup>2</sup>
2 Tmje	1443	246,50	246,50	1,00	140.000,00 €	140.000,00 €	450,16 €/m <sup>2</sup>
3 Tmje	3478/1	218,90	246,50	1,13	41.353,20 €	46.567,22 €	332,62 €/m <sup>2</sup>

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSUPANJA U KAKVOĆI - ODNOS IZGRADIVOSTI TI ZEMLJIŠTA)								
Članak 3. stavak 1. podstavak 8., članak 6. stavak 4. podstavak 2. Zakona; Članci 8., 9., 10., 11., 14., 19. i 20. Pravilnika; Prilog br. 11 Pravilnika								
	jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	djelom korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]	namjena zemljišta predmetne nekretnine	zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	koefficient iskoristivosti predmetne nekretnine	koefficient iskoristivosti poredbenih nekretnina	koefficient korekcije	korigirana jedinična vrijednost [€/m <sup>2</sup> ]
1	506,74 €/m <sup>2</sup>	1,00	M1	Ne	2,00	2,00	1,00	506,74 €/m <sup>2</sup>
2	450,16 €/m <sup>2</sup>	1,00	M1	Ne	2,00	3,25	0,75	337,62 €/m <sup>2</sup>
3	332,62 €/m <sup>2</sup>	1,00	M1	Ne	2,00	2,00	1,00	332,62 €/m <sup>2</sup>

STATISTIČKA OBRADA						
dijelom korigirana jedinična vrijednost [€/m²]		odstupanja od prosjeka	apsolutno odstupanje od prosjeka [%]	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje
1	506,74 €/m²	-114,41	29,16%	13.089,87	zadovoljava	zadovoljava
2	337,62 €/m²	54,71	13,94%	2.992,82	zadovoljava	zadovoljava
3	332,62 €/m²	59,70	15,22%	3.564,60	zadovoljava	zadovoljava
392,33 €/m²						

PROCJENA POSLJEDIČNIH GUBITAKA I DOBITAKA	
Članak 52. i članak 53. Zakona	
Proračun posljedinih dobitaka	
Nema evidentiranih posljedinih dobitaka	0,00
Proračun posljedinih gubitaka	
Nema evidentiranih posljedinih gubitaka	0,00

PROCJENJENA JEDINIČNA CIJENA PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI (1. kategorija):	392,33 €
VRIJEDNOST - 1. kategorija:	76.111 €
VRIJEDNOST (ZAOKRUŽENO) - 1. kategorija:	76.100 €

3.3.4. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost procjenjivanog zemljišta iznosi  
**76.111,00 €**

**ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST**  
**76.100,00 €**

#### 4. **PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

Ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode. Nisam istraživao i ne snosim odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema mojim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. Iako su sakupljani iz pouzdanih izvora, ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Položajni nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni su dobavljeni od strane vlasnika i geodetskog vještaka i nisu verificirani od strane pravnika ili ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručene niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina, ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavio sam da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishodovane ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem.

Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procjenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu ili svrhe

U nastavku izvješća daje se datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja. Navedeno mišljenje o vrijednosti je bazirano na stanju nacionalne ekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na taj datum.

#### **OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima. Djelujem kao neovisna stranka. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi. Svi fajlovi, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja zadatka biti će moja imovina.

Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće.

Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.



## 5. SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

**naručitelj**

**KOMŠIĆ j.d.o.o. U STEČAJU**  
**OIB: 47239025735**  
**Andrilovečka 42, 10000 Zagreb**

**adresa nekretnine**

**k.č. 3719 k.o. Peščenica,**  
**Il. Andrilovečka ulica 1a, Zagreb**

**opis nekretnine**

**Građevinsko zemljište**

**vlasništvo i identifikacija**  
**čestica**

**z.k.č. 7573/5 k.o. Grad Zagreb,**  
upisana u zemljišne knjige z.k.č. 7573/5,  
k.o. Grad Zagreb, ZK uložak 19704

**datum kakvoće nekretnine**  
**datum vrednovanja procjene**

17. ožujak 2026.  
17. ožujak 2022.

**svrha procjene**

Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE  
VRIJEDNOSTI  
Ponuda na otvorenom tržištu

**pretpostavka procjene**

**poštena tržišna vrijednost**  
**građevinskog zemljišta**

**76.100,00 €**

**Izradio:**

**Dimitrije Govorčinović dipl.ing.grad.**  
**stalni sudski vještak za područje**  
**građevinarstva i procjenu vrijednosti**  
**nekretnina**

6. Prilozi



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 19.03.2026. 10:58  
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB  
Broj zadnjeg dnevnika: Z-64202/2025  
Aktivne plombe:

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 19704

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7573/5	STAMBENA ZGRADA U II ANDRILOVEČKA BR. 1 A I DVORIŠTE		53,9	194	
		UKUPNO:		53,9	194	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1		
KOMŠIĆ J.D.O.O U STEČAJU, OIB: 47239025735, ANDRILOVEČKA ULICA 42, 10000 ZAGREB		
5.4	Zaprimljeno 10.12.2025.g. pod brojem Z-64202/2025	na 5 (5.1)
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-1496/2025 10.12.2025, zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak nad Komšić j.d.o.o., OIB: 47239025735.		

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 19.03.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 19.03.2026. 12:27

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 805

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	KOMŠIĆ J.D.O.O U STEČAJU, ANDRILOVEČKA ULICA 42, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	47239025735

**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
		3719	II. ANDRILOVEČKA ULICA	194	29		
			KUĆA, Zagreb, Il. Andrilovečka ulica 1A	62			
			DVORIŠTE	132			
Ukupna površina katastarskih čestica				194			

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 19.03.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. PEŠČENICA  
k.č.br.: 3719

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:1000

