

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. 2227 K.o. Trnje



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:

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

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 državljani 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 procjembenog elaborata za građevinsko zemljište koje se nalazi uz Aveniju Marina Držića, pored kućnog broja 39..

Zemljište k.č. broj 2227 k.o. Trnje, upisano u zemljišne knjige kao ORANICA U DRŽIĆEVOJ UL., ZK uložak 568.

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 procijeniti 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, 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 je građevinsko zemljište k.č. broj 2227 k.o. Trnje, upisano u zemljišne knjige u ZK uložak 568.

Građevinsko zemljište nalazi se u Zagrebu uz istočnu stranu Avenije Marina Držića, pored kućnog broja 39.



Izvor: Google Maps

2.1. OPISNE INFORMACIJE

2.1.1. Identifikacija nekretnine

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 568, k.o. Trešnjevka, upisano je u posjedovnicu A na z.kat.čest.br. 2227, ORANICA U DRŽIČEVOJ UL.

U vlastovnici B upisano je vlasništvo na:

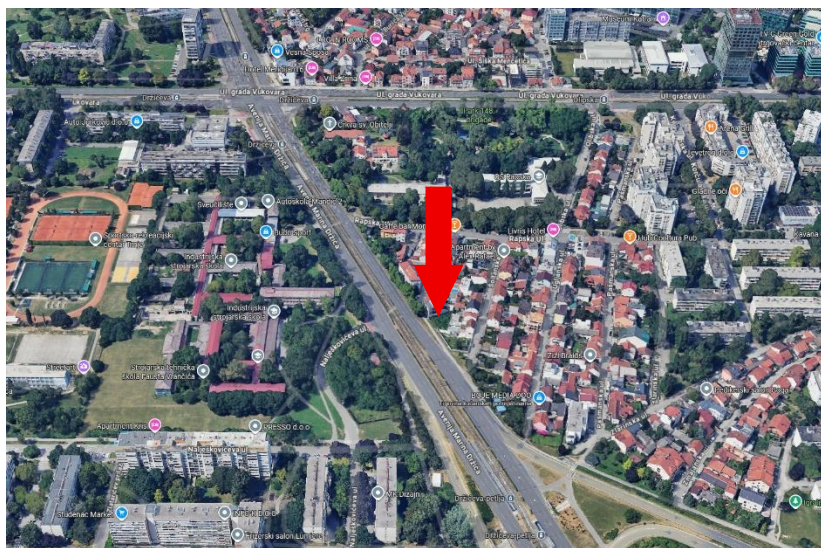
Vlasnički dio: 1/1

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 procjemenog elaborata nalazi se u Zagreb s istočne strane Avenije Marina Držića, u naselju Sigečica.



Izvor: Google Maps

Lokaciju karakterizira izgradnja stambenih obiteljskih zgrada i višestambenih.

Riječ je o dobroj lokaciji za stanovanje.

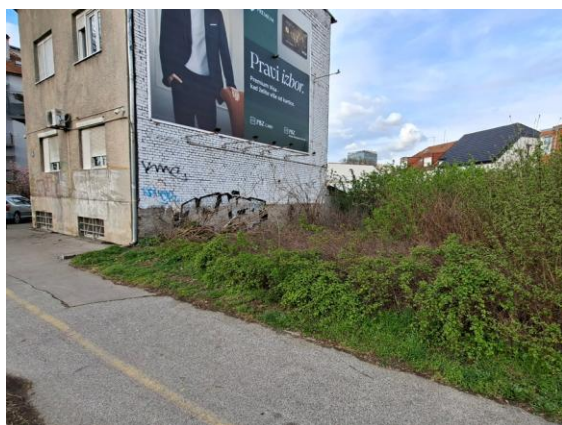
Prometna povezanost lokacije je dobra s obzirom na postojanje javnog gradskog prijevoza u neposrednoj blizini.

2.1.3.

Očevid - Tehnički opis

Uvidom na licu mjesta utvrđeno da je predmetno zemljište na ravnom terenu. Zemljište je nepravilnog višekutnog oblika, omeđeno sa susjednim objektima sa sjeverne, istočne i južne strane. Zapadna međa prislonjena je uz pločnik za pješake koji se pruža paralelno s Avenijom Marina Držića. Teren je zapušten, neodržavan i zarastao travom i šikarom.

Pristup zemljištu moguć je jedino preko pješačke prometne površine. Nema osiguran pristup na javnu prometnu površinu. Parcela nije podobna za gradnju. Predmetno zemljište klasificirano je kao građevinsko zemljište II. kategorije.



Fotografirano 17.03.2026.

Prema GUP-u grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 28/25) zemljište se u potpunosti nalazi u zoni M1 – mješovita namjena - pretežito stambena, urbana pravila 2.4. Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje

U smislu članka 10. stavka 1. točke 2. Pravilnika o kategorijama zemljišta, predmetno zemljište razvrstava se u drugu kategoriju zemljišta.

Naime, iako se predmetna katastarska čestica nalazi unutar građevinskog područja za koje su doneseni propisani prostorni planovi, na istoj nije moguće ishoditi građevinsku dozvolu zbog pravnih i stvarnih ograničenja.

Sukladno odredbama Zakona o gradnji i Zakona o prostornom uređenju, jedan od osnovnih uvjeta za građenje jest da građevna čestica ima osiguran pristup na javnu prometnu površinu. U konkretnom slučaju, predmetna čestica nema osiguran kolni pristup na javnu prometnu površinu, čime nije ispunjen temeljni uvjet za izdavanje građevinske dozvole.

Slijedom navedenog, a zbog nemogućnosti ishoda građevinske dozvole uslijed nepostojanja odgovarajućeg pristupa, predmetno zemljište opravdano se svrstava u drugu kategoriju zemljišta.

Uvjeti gradnje na području predmetne nekretnine definirani su GUP-om grada Zagreba:

Članak 68.

Članak 71. mijenja se i glasi:

"(1) **Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.4.)** - prostori: Rudeš, Susedsko polje, Samoborska, Stenjevec, Grmoščica, Staglišće, Ciglenica, Kustošija, Južna Kustošija, Oporovečka - Miroševac, Klin, Donja Dubrava, Borongajski lug, Planinska, Trnava, Sopnica, Savica, Botinec, Trokut, Savski gaj i Dugave - istok, Kruge i drugi prema grafičkom prikazu.

(2) Opća pravila:

1. obnova i dovršetak naselja gradnjom individualnih, pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih javnih i društvenih sadržaja;
2. čuvanje graditeljskog naslijeđa, posebno središta starih sela;
3. gradnja i rekonstrukcija prometne i komunalne infrastrukture;
4. na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

(3) Detaljna pravila

a. u zoni stambene i mješovite namjene:

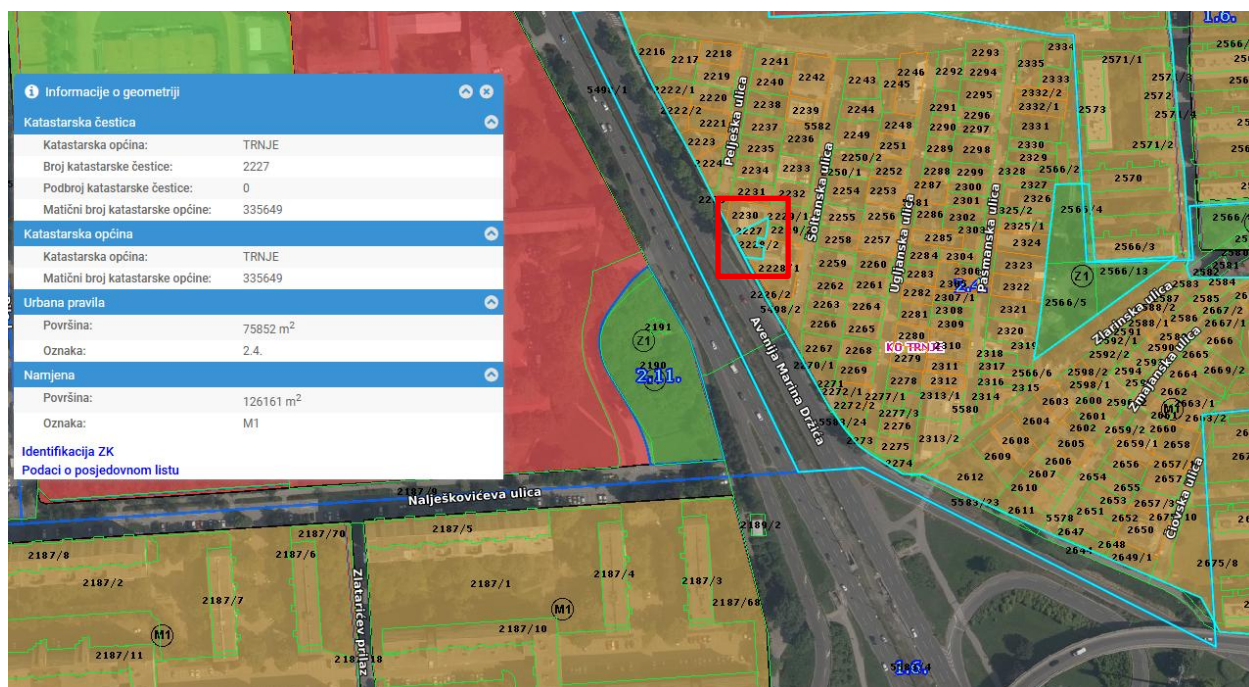
1. **gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;**

2. najmanja površina građevne čestice je za slobodnostojeću 350 m², za poluugrađenu 220 m², a za ugrađenu građevinu 132 m²;
3. najveća izgrađenost građevne čestice je za slobodnostojeću 30%, poluugrađenu 40%, a za ugrađenu građevinu 50%;
4. najveći ksn za slobodnostojeću građevinu 1,0, za poluugrađenu i ugrađenu 1,2; najveći GBP je 400 m²;
5. građevina može imati najviše tri samostalne uporabne jedinice; u rekonstrukciji i gradnji zamjenske građevine može se zadržati postojeći veći broj samostalnih uporabnih jedinica, ali bez daljnjeg povećanja;
6. najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
7. najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
8. najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); druge namjene prema normativima ove odluke;
9. pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine; na građevnoj čestici moguća je gradnja samo jedne pomoćne građevine;
10. udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 3,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
11. najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
12. **rekonstrukcija i gradnja građevina na česticama jednakim ili većim od propisanih** izvodi se po pravilima za novu gradnju; u rekonstrukciji i gradnji zamjenskih građevina postojeći parametri koji nisu u skladu s propisanim mogu se zadržati, ali bez povećanja i pogoršanja uvjeta;
13. **rekonstrukcija i gradnja građevina i interpolacija** moguća je **i na građevnim česticama manjim od propisanih** za novu gradnju, uz uvjet da je ksn 1,0, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, za rekonstrukciju udaljenost građevina od međe susjedne građevne čestice postojeća, ali ne manje od 1,0 m, za novu gradnju i interpolaciju udaljenost od međe susjedne građevne čestice prema detaljnim pravilima, potreban broj PGM osigurati na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima; u rekonstrukciji i gradnji zamjenske građevine postojeći ksn i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja;
14. **iznimno**, uz Ilicu, Zagrebačku, produženu Medarsku, Aleju grada Bolonje, Remetinečku, produženu Ulicu Ivane Brlić-Mažuranić, produženu Šarengradsku ulicu, Branimirovu moguća je gradnja novih građevina, rekonstrukcija i interpolacija najveće visine pet nadzemnih etaža, pri čemu se peta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, dubine nadzemnih etaža najviše 16,0 m, najveći ksn 2,0, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); drugi lokacijski uvjeti prema urbanim pravilima iz članka 76. ovih odredbi;
15. **iznimno**, uz ulicu I. Trnava, Resnički put, Vukomeričku, produženu Vukovarsku, produženu Jarunsku, Aninu, Jezersku, Rudešku ulicu,

- 82 -

- produženu Baštijanovu ulicu, produženu Kranjčevićevu ulicu; gradnja građevina prema urbanim pravilima iz članka 74. ove odluke;
16. **iznimno**, na području Botinca potrebno je čuvati urbanu matricu, moguća je rekonstrukcija i gradnja građevina i interpolacija, uz najveći ksn 1,2 sa ciljem povećavanja arhitektonske kvalitete građevine; postojeće građevne čestice ne mogu se dijeliti i spajati; rekonstrukcija ulične mreže uz povećanje PGM-a; ostali parametri prema detaljnim pravilima;
 17. **iznimno**, za stambene nizove na lokaciji Dugave - istok, potrebno je očuvati urbanu matricu i parcelaciju, moguća je rekonstrukcija uz zadržavanje visine vijenca i uličnog građevinskog pravca, ostalo prema detaljnim pravilima;
 18. **iznimno**, na području Malešnice kao dovršetak poteza gradnje uz Ulicu Ante Topića Mimare i ulicu Malešnica omogućuje se gradnja novih građevina, rekonstrukcija i interpolacija najveće visine pet nadzemnih etaža, pri čemu se peta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, najveći ksn 1,7, najmanji prirodni teren je 20%; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); drugi lokacijski uvjeti prema urbanim pravilima iz članka 76. ovih odredbi;
 19. opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena osim javne i društvene koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene. Gradnja građevina javne i društvene namjene prema pravilima za zonu javne i društvene namjene.

Katastarski prikaz čestice unutar GUP-a Grada Zagreba



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

OPĆENITO

građevinsko zemljište	k.č. 2227 k.o. Trnje površine 230 m ² z.k.č. 2227 k.o. Trnje površine 223 m ²
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

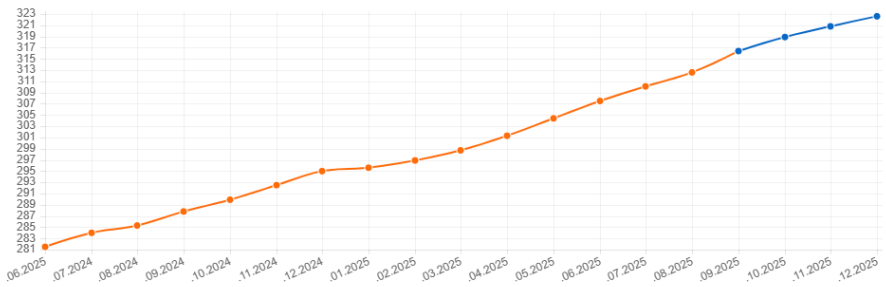
Država:	Hrvatska
Površina:	56.542 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,87 miliona stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 767.131
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 13,1%
Inflacija:	12,1 %
Stopa nezaposlenosti:	7,6 %
Valuta:	Euro (100 eurocenta)

Grad: Zagreb
Broj stanovnika: 767.131
Površina: 641,32 km²
Gustoća populacije: 1231,86 stanovnika / km²
Prometna povezanost: dobra: cesta, brze ceste, gradska autobusna i željeznička linija.

Iskorištenost površine	neiskorištena
Alternativna namjena	nema
Iznajmljivost	-
Utrživost	slaba
Pozitivna svojstva	atraktivna lokacija
Negativna svojstva	nepravilan oblik parcele II. kategorija zemljišta

BN Index

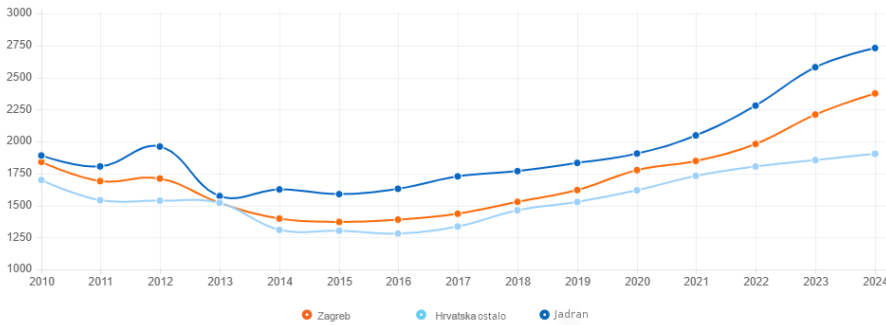
BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



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

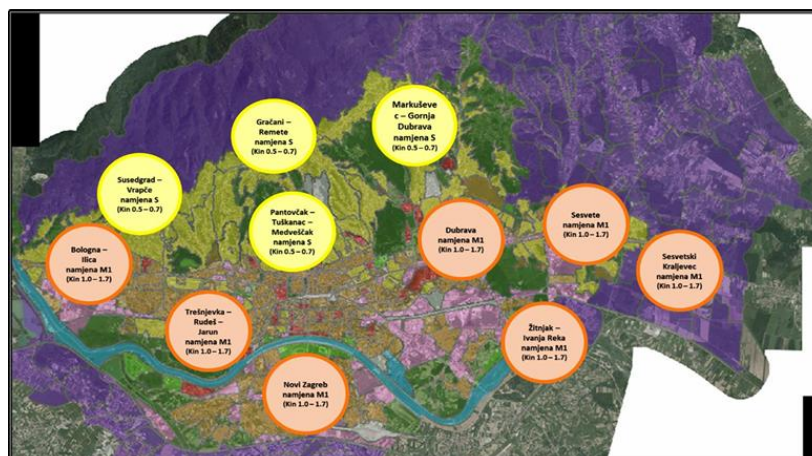
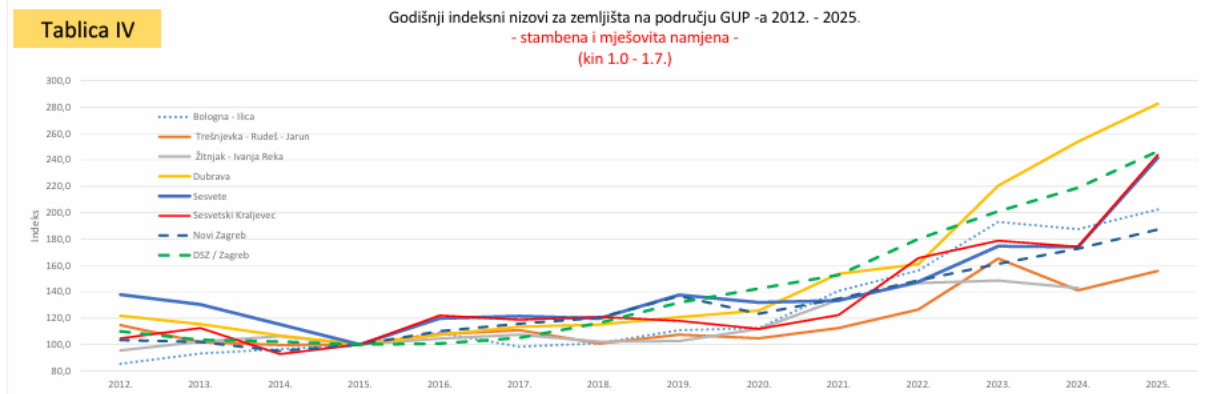
3.3.1 Izvor podataka za izračun tržišne vrijednosti

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 INDEKSNIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.																
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena	Mjera građ. 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 ²]	namjena zemljišta	koeffcijent iskoristivosti	dan vrednovanja	kategorija zemljišta
Trnje	2227	Grad Zagreb	223,00	M1	1,2	17.03.2026	2.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
k.o.	k.č.br.	namjena zemljišta	datum ugovora	površina [m ²]	grad/općina	koeffcijent iskoristivosti	vrijednost [€]	kategorija zemljišta
1 Trnje	5575/4	S	07.02.2025	150	Grad Zagreb	1,0	41.500 €	2.
2 Trnje	1568/1	M1	05.12.2023	417	Grad Zagreb	3,0	120.000 €	2
3 Trnje	3735	M1	10.05.2024	408	Grad Zagreb	2,0	122.400 €	2.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI								
k.o.	k.č.br.	indeks razvijenosti lokacije poedbenih nekretnina	indeks razvijenosti lokacije predmetne nekretnine	koeffcijent prilagodbe prema indeksu razvijenosti	vrijednost [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	jedinična vrijednost [€/m ²]	
1 Trnje	5575/4	116,560	116,560	1,000	41.500,00 €	41.500,00 €	276,67 €/m ²	
2 Trnje	1568/1	116,560	116,560	1,000	120.000,00 €	120.000,00 €	287,62 €/m ²	
3 Trnje	3735	116,560	116,560	1,000	122.400,00 €	122.400,00 €	300,00 €/m ²	

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.	koeffcijent međuvremenskog izjednačenja poredbenih nekretnina	koeffcijent međuvremenskog izjednačenja predmetne nekretnine	koeffcijent prilagodbe prema međuvremenskom izjednačenju	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti [€]	vrijednost izjednačena prema indeksu razvijenosti i međuvremenskog izjednačena [€]	jedinična vrijednost [€/m ²]	
1 Trnje	5575/4	246,50	246,5	1,00	41.500,00 €	41.500,00 €	276,67 €/m ²	
2 Trnje	1568/1	201	246,5	1,23	120.000,00 €	147.164,18 €	352,73 €/m ²	
3 Trnje	3735	218,9	246,5	1,13	122.400,00 €	137.832,80 €	337,83 €/m ²	

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - ODNOS IZGRADIVOSTI 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 ²]	dijelom korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]	namjena zemljišta predmetne nekretnine	zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	koeffcijent iskoristivosti predmetne nekretnine	koeffcijent iskoristivosti poredbenih nekretnina	koeffcijent korekcije	korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]	
1 276,67 €/m ²	1,00	M1	Ne	1,20	1,00	1,10	304,33 €/m ²	
2 352,73 €/m ²	1,00	M1	Ne	1,20	3,00	0,60	211,64 €/m ²	
3 337,83 €/m ²	1,00	M1	Ne	1,20	2,00	0,76	256,75 €/m ²	

STATISTIČKA OBRADA						
dijelom korigirana jedinična vrijednost [€/m ²]	odstupanja od prosjeka	apsolutno odstupanje od prosjeka [%]	kvadrat odstupanja	standardno odstupanje	dvostruko standardno odstupanje	
1 304,33 €/m ²	-46,76	18,15%	2.186,46	zadovoljava	zadovoljava	
2 211,64 €/m ²	45,93	17,83%	2.109,87	zadovoljava	zadovoljava	
3 256,75 €/m ²	0,83	0,32%	0,68	zadovoljava	zadovoljava	
257,57 €/m ²						

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

PROCJENJENA JEDINIČNA CIJENA PREDMETNE NEKRETNINE IZNOSI (2. kategorija):	257,57 €
VRIJEDNOST - 2. kategorija:	57.439 €
VRIJEDNOST (ZAOKRUŽENO) - 2. kategorija:	57.400 €

3.3.4. ZAKLJUČAK

Iz toga proizlazi da trenutna vrijednost procjenjivanog zemljišta iznosi
57.439,00 €

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST
57.400,00 €

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 sakupljeni 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 procijenjenoj 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. 2227 k.o. Trnje,
Avenija Marina Držića bb, Zagreb

opis nekretnine

Građevinsko zemljište

vlasništvo i identifikacija
čestica

z.k.č. 2227 k.o. Trnje,
upisana u zemljišne knjige z.k.č. 2227,
k.o. Trnje, ZK uložak 568

datum kakvoće nekretnine
datum vrednovanja procjene

17. ožujak 2026.

17. ožujak 2026.

svrha procjene

Određivanje POŠTENE TRŽIŠNE
VRIJEDNOSTI

pretpostavka procjene

Ponuda na otvorenom tržištu

poštena tržišna vrijednost
građevinskog zemljišta

57.4000 €

Izradio:

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

6. Prilozi



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 19.03.2026. 10:13

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-66340/2025
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 568

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2227	ORANICA U DRŽIČEVOJ UL.		62	223	
		UKUPNO:		62	223	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
KOMŠIĆ J.D.O.O U STEČAJU, OIB: 47239025735, ANDRILOVEČKA ULICA 42, 10000 ZAGREB		
1.6	Zaprimljeno 12.11.2025.g. pod brojem Z-58755/2025	na 1 (1.3)
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG	
1.8	Zaprimljeno 10.12.2025.g. pod brojem Z-64202/2025	na 1 (1.3)
	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.	
1.10	Zaprimljeno 19.12.2025.g. pod brojem Z-66340/2025	na 1 (1.3)
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelja radi upisa zabilježbe pokretanja postupka	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.11.2025.g. pod brojem Z-57068/2025		
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, Komšić Ive, OIB: 87738355212, radi upisa zabilježbe.		

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. 10:19

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 682

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BOŽIĆ DUBRAVKO, OSIJEK, PARK KNEZA BRANIMIRA 001, HRVATSKA	54735423177

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
		2227	AVENIJA MARINA DRŽIĆA	230	12		
			ORANICA	230			
Ukupna površina katastarskih čestica				230			

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

Građevinsko zemljište
z.k.č.2227 k.o. Trnje
Zagreb, Avenija Marina Držića bb

