

Naručitelj: V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju  
Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70  
OIB: 29080381504

Predmet: NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE  
Zagreb - Odra, Nova cesta bb

Identifikacija: k.o. Odra  
zk.ul.br. 25506, 1065 i 2061  
zk.č.br. 86/1, 87/7, 86/9 i 87/8

Površina: 1.823,00 m<sup>2</sup>

**Nalaz i mišljenje**  
**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I**  
**VRIJEDNOSTIMA U I/2023.G.**



**Tržišna vrijednost: 184.180,00 EUR = 1.387.704,21 kn**



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Zagreb, 13.01.2023. g.



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022  
Zagreb, 13. srpnja 2022.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijs (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijsa, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Hrvoja Balijsa, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda  
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:  
1. Hrvoja Balijsa  
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave  
3. U spis

## 1. UVODNI PODACI

### 1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznaka:

identifikacija:	k.o.	<b>Odra</b>
	zk.ul.br.	<b>25506, 1065 i 2061</b>
	zk.č.br.	<b>86/1, 87/7, 86/9 i 87/8</b>
nekretnine: na lokaciji:		<b>NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE Zagreb - Odra, Nova cesta bb</b>
Dan kakvoće:		27.09.2022.
Dan vrednovanja:		13.01.2023.
Dan očevida:		27.09.2022.

### 1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.

### 1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



## ZEMLJOPIISNA KARTA



## DETALJNA SITUACIJA

## 2. NALAZ

### 2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

#### a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

k.o.	<b>Odra</b>		
zk.ul.br.	<b>25506</b>		
zk.č.br.	<b>86/1</b>	oranica	877 m2
zk.č.br.	<b>87/7</b>	oranica	867 m2

---

<b>Ukupno:</b>	<b>1.744 m2</b>
----------------	-----------------

Vlasnik: 2. Vlasnički dio: 1/1

**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

k.o.	<b>Odra</b>		
zk.ul.br.	<b>1065</b>		
zk.č.br.	<b>86/9</b>	oranica	<b>49 m2</b>

Suvlasnici: 5. Vlasnički dio: 1/2

**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

10. Vlasnički dio: 1/2

**SKEJO MARKO**  
**Split, Mandićeva 35**  
**OIB: 72611784486**

k.o.	<b>Odra</b>		
zk.ul.br.	<b>2061</b>		
zk.č.br.	<b>87/8</b>	oranica	<b>30 m2</b>

Vlasnik: 2. Vlasnički dio: 1/2

**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

3. Vlasnički dio: 1/2

**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

<b>Sveukupno:</b>	<b>1.823 m2</b>
-------------------	-----------------

**b. Katastarsko stanje**

k.o.	<b>Odra</b>		
pl.br.	<b>2564</b>		
k.č.br.	<b>1267/2</b>	oranica	877 m2
k.č.br.	<b>1269/2</b>	oranica	867 m2
k.č.br.	<b>1269/4</b>	oranica	30 m2

<b>Ukupno:</b>	<b>1.774 m2</b>
----------------	-----------------

k.o.	<b>Odra</b>		
pl.br.	<b>3906</b>		
k.č.br.	<b>1267/5</b>	oranica	<b>49 m2</b>

<b>Sveukupno:</b>	<b>1.823 m2</b>
-------------------	-----------------

**c. Usvojena površina zemljišta**

Glede uvida u pribavljene zk. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površinama zemljišta usklađeni, odnosno:

**Z.k. operat**

k.o.	<b>Odra</b>	P (m2)	odgovara
zk.č.br.	<b>86/1</b>	877	
zk.č.br.	<b>87/7</b>	867	
zk.č.br.	<b>86/9</b>	49	
zk.č.br.	<b>87/8</b>	30	

**Katastarski operat**

k.o.	<b>Odra</b>	P (m2)
k.č.br.	<b>1267/2</b>	877
k.č.br.	<b>1269/2</b>	867
k.č.br.	<b>1267/5</b>	49
k.č.br.	<b>1269/4</b>	30

<b>Ukupno:</b>	<b>1.823</b>	<b>1.823</b>
----------------	--------------	--------------

Dakle, ukupna površina zemljišta iznosi:

<b>P =</b>	<b>1.823 m2</b>
------------	-----------------



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 13.01.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

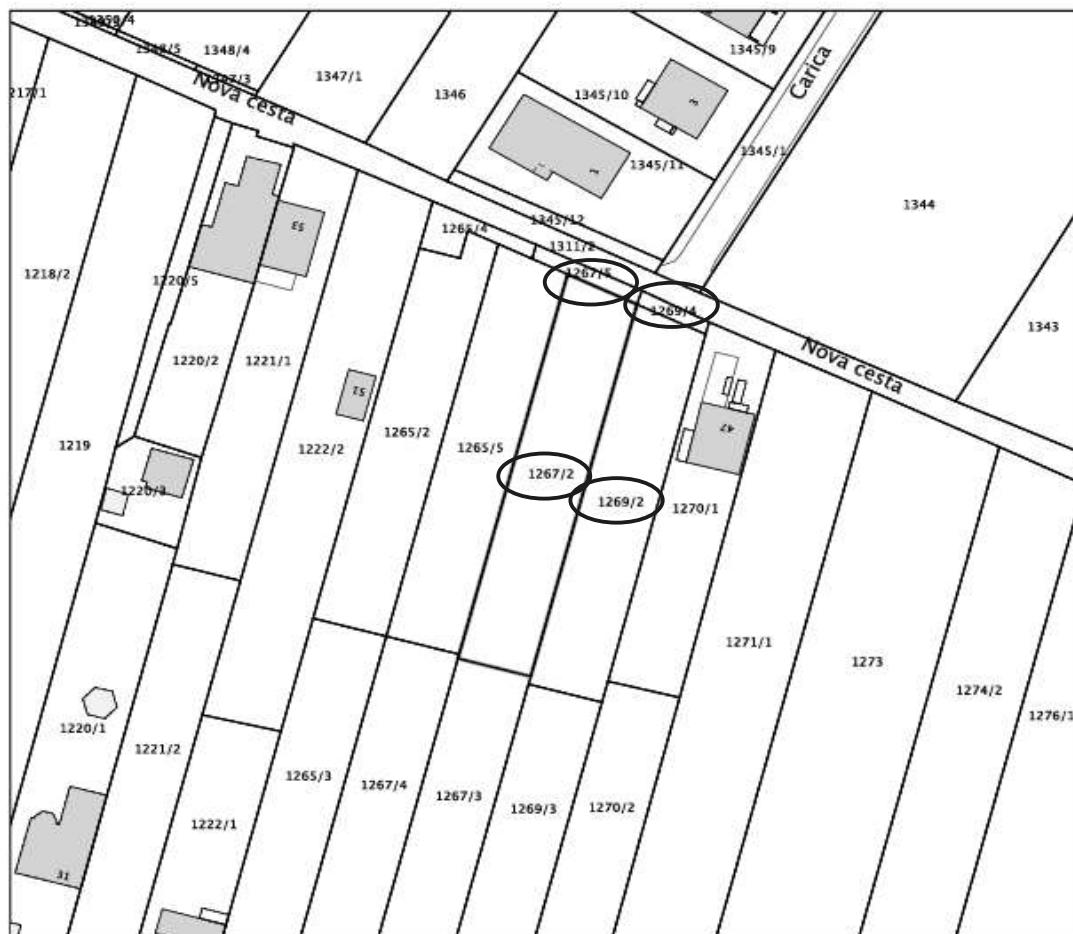
K.o. ODRA

k.č.br.: 1267/2

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



### PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)



predmetne čestice zemljišta

## **2.2. Lokacija**

Predmetni kompleks zemljišta nalazi se na području naselja Buzin, lociranog južno od Zagreba. Područje se nalazi u neposrednoj blizini brze gradske prometnice Zagreb - Velika Gorica. Lokacija nekretnine izgrađena je pretežito stambenim, stambeno-poslovnim i poslovnim zgradama te obiteljskim stambenim kućama. Pristupna prometnica je komunalno uređena. Teren je ravan.

## **2.3. Komunalna infrastruktura**

Prometnicom uz predmetni kompleks zemljišta položena je sljedeća gradska komunalna infrastruktura:

- vodovod
- kanalizacija
- električna energija
- plinopskrba
- telefonija



## 2.4. Prostorno-planski uvjeti

### Važeći prostorno-planski uvjeti:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće Izmjene i dopune Prostornog plana Grada Zagreba te UPU-a "Odra II", dostupan na web stranicama: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.

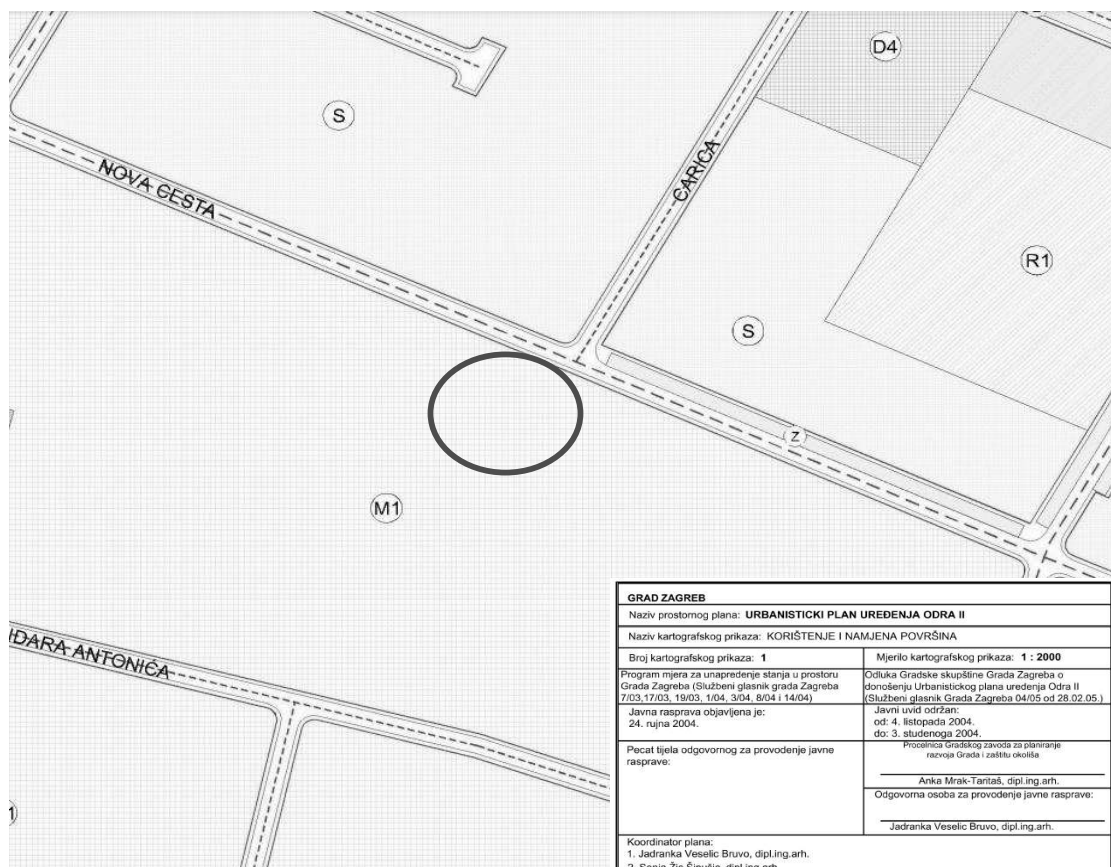


**IZVOD IZ PP-A GRADA ZAGREBA ZA LOKACIJU NEKRETNINA**

 lokacija predmetnih nekretnina

Namjena: **neizgrađeno područje naselja**

Obuhvat UPU-a



## IZVOD IZ UPU-A "ODRA II" ZA LOKACIJU NEKRETNINA

 lokacija predmetnih nekretnina

Legenda:

<b>GRAD ZAGREB</b>
<b>URBANISTICKI PLAN UREĐENJA ODRA II</b>
GRANICE
GRANICA OBUHVATA PROSTORNOG PLANA
1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA
STAMBENA NAMJENA
MJEŠOVITA NAMJENA
M1 - Pretežito stambena, M2

<b>GRAD ZAGREB</b>	
Naziv prostornog plana: <b>URBANISTICKI PLAN UREĐENJA ODRA II</b>	
Naziv kartografskog prikaza: <b>KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA</b>	
Broj kartografskog prikaza: <b>1</b>	Mjerilo kartografskog prikaza: <b>1 : 2000</b>
Program mjera za unapređenje stanja u prostoru Grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 7/03, 17/03, 19/03, 1/04, 3/04, 8/04 i 14/04)	Odluka Gradске skupštine Grada Zagreba o donošenju Urbanističkog plana uređenja Odra II (Službeni glasnik Grada Zagreba 04/05 od 28.02.05.)
Javna rasprava objavljena je: 24. rujna 2004.	Javni uvid održan: od 4. listopada 2004. do: 3. studenoga 2004.
Pечат tijela odgovornog za provođenje javne rasprave:	Procenica Gradskog zavoda za planiranje razvoja Grada i zaštitu okoliša Anka Mrak-Taritaš, dipl.ing.arh. Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh.
Koordinator plana: 1. Jadranka Veselić Bruvo, dipl.ing.arh. 2. Sonja Žic Šipušić, dipl.ing.arh.	
Suglasnost na plan prema članku 24. i 26.b Zakona o prostornom uređenju (NN, br. 30/94, 68/98, 35/99, 61/00, 32/02 i 100/04), broj suglasnosti klasa: 350-03/2005-01/132 datum: 1-02-2005.	
Pravna osoba/tijelo koje je izradilo plan: <b>URBANISTICKI INSTITUT HRVATSKE d.d.</b> Zagreb	
Pечат pravne osobe/tijela koje je izradilo plan:	Odgovorna osoba: mr.sc. Ninoslav Duser, dipl.ing.arh.
Stručni tim u izradi plana: 1. Lidija Škec, dipl.ing.arh. 2. Toni Sartelec, dipl.ing.arh. 3. Darko Latin, aps.arh. 4. Estera Čehli, dipl.ing.arh. 5. Zrinka Pecnik, aps.arh.	Konzultanti: 6. Hrvoje Jamnicki, dipl.ing.grad. 7. Marijan Crnković, dipl.ing.geod.
Pечат Gradске skupštine Grada Zagreba:	Predsjednica Gradске skupštine Grada Zagreba: Morana Paliković - Gruđen, dipl.polit.
Istovjetnost ovog prostornog plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime i potpis)	Pечат nadležnog tijela:

Namjena: M1 - mješovita namjena, pretežito stambena

Promet: predmetni kompleks zemljišta ima ostvaren direktan pristup na postojeću cestovnu prometnicu - Nova Cesta

Minimalna veličina građevinske parcele:	samostojeća	poluurađena
	600 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>
Maksimalna veličina građevinske parcele:	od 800 m <sup>2</sup> do najviše 3.000 m <sup>2</sup>	
Koeficijent izgrađenosti:	0,3	
Maksimalna visina građevine:	7,0 m	

### 2.4.1. Prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja:

Uvidom u kartografske prikaze UPU-a Odra II utvrđuje se da se predmetne čestice zemljišta u cijelosti nalaze u građevinskom području u zonama namjena prikazanim u tablici kako slijedi:

#### - Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta (Čl. 10 Pravilnika) određuje se temeljem iskazanih prostorno-planskih, položajnih i geometrijskih obilježja nekretnine.

k.č.br.	Ukupna površina (m2)	Površina namjene (m2)	Namjena	Kategorija zemljišta
1267/2	877	877	M1 - mješovita, pretežito stam.	I.
1269/2	867	867	M1 - mješovita, pretežito stam.	I.
1267/5	49	49	M1 - mješovita, pretežito stam.	I.
1269/4	30	30	M1 - mješovita, pretežito stam.	I.
<b>Ukupno:</b>		<b>1.823</b>		

### 2.5. Opis zemljišta

Lokacija:	Predmetne čestice zemljišta nalaze se u naselju Odra, u neposrednoj blizini brze ceste Zagreb - Velika Gorica.
Oblik parcela:	pravilan, izdužen oblik
Nagib terena:	ravan
Pristupna prometnica:	asfaltirana
Komunalni priključci:	-
Udaljenost od naselja:	u blizini
Udaljenost javnih i društvenih sadržaja:	u blizini
Izgrađenost:	nije izgrađeno
Građevinske poboljšice:	nema

### 3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

##### Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku ([www.hnb.hr](http://www.hnb.hr) i dr.), za 2023. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19.

##### Tržište nekretnina

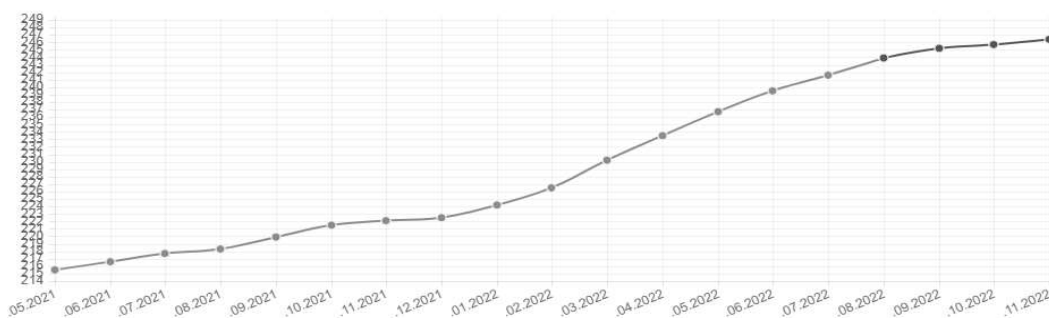
S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://burza-nekretnina.com/>.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

##### 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.



BN indeks 8/2022

**243,9**

Promjena u odnosu na prošli mjesec

**0,94%**

Promjena u odnosu na godinu dana

**11,69%**

U odnosu na početak godine

**9,61%**

## 4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

**PRIHODOVNA METODA** - primjerena 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 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.

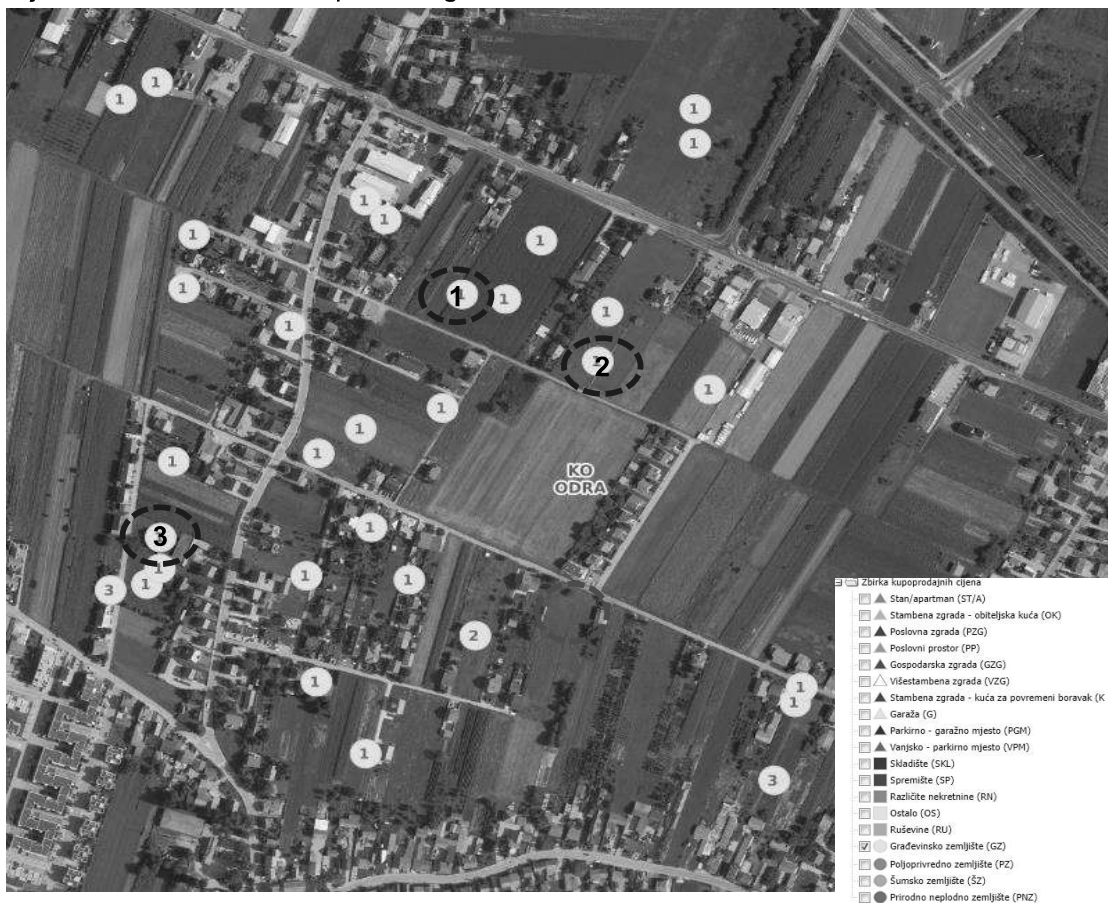
**Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnina, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.**

## 4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

### 4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



○ lokacija nekretnina koje su predmet procjene

○ lokacije poredbenih nekretnina

## POREDBENA NEKRETNINA 1



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1600277
Datum pregleda	28.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4669369
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	21.02.2022
Površina u prometu	5.435,00
Vrijednost nekretnine (KN)	3.267.161,99
Datum ugovora	10.11.2021

**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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

## POREDBENA NEKRETNINA 2



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1735600
Datum pregleda	28.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4802477
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.09.2022
Površina u prometu	2.893,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.179.679,64
Datum ugovora	25.05.2022

**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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

## POREDBENA NEKRETNINA 3



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1433187
Datum pregleda	28.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4472454
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	05.05.2021
Površina u prometu	1.481,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.084.858,66
Datum ugovora	13.04.2021

**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.

• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	P (m2)
1.	Odra	1369/1	građevinsko zemljište	5.435,00
2.	Odra	1374/4	građevinsko zemljište	2.893,00
3.	Odra	1194/1	građevinsko zemljište	1.481,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m2)	(kn/m2)
1.	10.11.2021.	433.626,91	79,78	601,10
2.	25.05.2022.	289.293,20	100,00	753,45
3.	13.04.2021.	143.985,49	97,22	732,50



## 4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

### 4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	DZS			c1 (EUR/m <sup>2</sup> )	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	10.11.2021.	79,78	158,32	182,31	1,152	91,87	-11,7%
2.	25.05.2022.	100,00	175,12	182,31	1,041	104,11	0,0%
3.	13.04.2021.	97,22	152,55	182,31	1,195	116,19	11,7%
Prosječna vrijednost:						104,06	

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) <sup>3)</sup>					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter												
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8

## INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

### 4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA							
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.	
JEDINIČNA CIJENA c1				91,87	104,11	116,19	
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija	
				1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE							
LOKACIJA							
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRIJEVOZ							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE							
0,80	do	1,20	1,00	1,05	1,05	1,00	
				0,95	0,95	1,00	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)							
0,50	do	2,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI ZA RUŠENJE							
0,90	do	1,00	1,00	-	-	-	
				1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA							
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA							
KP				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)							
I				I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE							
0,95	do	1,05	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA							
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)							
-				-	-	-	
0,25	do	4,00	1,00	1,00	1,00	1,00	
				1,00	1,00	1,00	
<b>Korekcijski koeficijent:</b>				<b>0,9500</b>	<b>0,9500</b>	<b>1,0000</b>	
<b>Usklađena jedinična cijena c2:</b>				<b>87,28</b>	<b>98,90</b>	<b>116,19</b>	

#### 4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	c2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	Odra	1369/1	87,28	-13,4%
2.	Odra	1374/4	98,90	-1,9%
3.	Odra	1194/1	116,19	15,3%
<b>Prosječna vrijednost:</b>			<b>100,79</b>	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 100,79 \text{ EUR/m}^2 = 759,40 \text{ kn/m}^2$$

#### 4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

Građevinsko zemljište 1. kategorije:  $c = 101,00 \text{ EUR/m}^2$

#### 4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. Odra

zk.č.br.	Površina (m2)		c (EUR/m2)		Tržišna vrijednost
86/1	877	*	101,00	=	88.577,00 EUR
87/7	867	*	101,00	=	87.567,00 EUR
86/9	49	*	101,00	=	4.949,00 EUR
87/8	30	*	101,00	=	3.030,00 EUR
<b>Ukupno:</b>	<b>1.823</b>				<b>184.123,00 EUR</b>

## 4.3. Rekapitulacija

Oznaka nekretnine		Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost	
k.o.	zk.č.br.			
Odra	86/1	877	88.600,00 EUR	667.556,70 kn
Odra	87/7	867	87.600,00 EUR	660.022,20 kn
Odra	86/9	49	4.950,00 EUR	37.295,78 kn
Odra	87/8	30	3.030,00 EUR	22.829,54 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>1.823</b>	<b>184.180,00 EUR</b>	<b>1.387.704,21 kn</b>

## 5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

### 5.1. Predmet procjene

nekretnina: **NEIZGRAĐENO GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**  
 na lokaciji: **Zagreb - Odra, Nova cesta bb**

k.o. **Odra**  
 zk.ul.br. **25506, 1065 i 2061**  
 zk.č.br. **86/1, 87/7, 86/9 i 87/8**

**5.2. Suvlasnic** zk.ul.br. 25506 2. Vlasnički dio: 1/1  
**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

zk.ul.br. 1065 5. Vlasnički dio: 1/2  
**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

10. Vlasnički dio: 1/2  
**SKEJO MARKO**  
**Split, Mandićeva 35**  
**OIB: 72611784486**

zk.ul.br. 2061 2. Vlasnički dio: 1/2  
**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

3. Vlasnički dio: 1/2  
**V. I A. ŠAFRANIĆ d.o.o. u stečaju**  
**Hrašće Turopoljsko, Hrašćanska ulica 70**  
**OIB: 29080381504**

## 5.3. Tržišna vrijednost nekretnina

Oznaka nekretnine		Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost	
k.o.	zk.č.br.			
Odra	86/1	877	88.600,00 EUR	667.556,70 kn
Odra	87/7	867	87.600,00 EUR	660.022,20 kn
Odra	86/9	49	4.950,00 EUR	37.295,78 kn
Odra	87/8	30	3.030,00 EUR	22.829,54 kn
<b>Ukupno:</b>		<b>1.823</b>	<b>184.180,00 EUR</b>	<b>1.387.704,21 kn</b>

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,534500 kn

## 5.4. Ocjena stupnja utrživosti predmetne nekretnine

- ☒ - **Visok** Velika potražnja za tom vrstom nekretnine
- ☐ - **Srednji** Redovita potražnja za tom vrstom nekretnine
- ☐ - **Nizak** Vrlo ograničena potražnja za predmetnim tipom nekretnine

Zagreb, 13.01.2023. g.



Izradio:

**HRVOJE BALIJA**, dipl.ing.  
Sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

## **6. GRAFIČKI PRILOZI**



# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 13.01.2023. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uložka: 25506

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29124/2017  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	86/1	ORANICA DUGA			877	Pripis iz uložka 1036
2.	87/7	ORANICA			867	
		UKUPNO:			1744	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	V. I A. ŠAFRANIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA ULICA 70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 2 (2.2)

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.01.2023.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
**ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL NOVI ZAGREB**  
 Stanje na dan: 13.01.2023. 13:42

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uložka: 2061

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29124/2017  
 Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	87/8	ORANICA			30	Pripis iz uložka 1065
		UKUPNO:			30	

## B

**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
<b>2. Suvlasnički dio: 1/2</b>		
<b>V. I A. ŠAFRANIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA ULICA 70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB</b>		
2.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 2 (1.1)
<b>3. Suvlasnički dio: 1/2</b>		
<b>V. I A. ŠAFRANIĆ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 29080381504, HRAŠĆANSKA ULICA 70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB</b>		
3.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 3 (1.1)

## C

**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i kamate 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist:	132.564,17 KN	

Katastarska općina: 335479, ODRA

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak  
Broj ZK uložka: 2061C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015		na 1.1
	ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 13.01.2023. 13:42

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uložka: 1065

Broj zadnjeg dnevnika: Z-33373/2021  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	86/9	ORANICA			49	Pripis iz uložka 724
		UKUPNO:			49	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5.	Suvlasnički dio: 1/2 V. I A. ŠAFRANIĆ D.O.O., HRAŠĆANSKA BR.70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO	
5.1	Zaprimljeno 28.11.2017.g. pod brojem Z-29124/2017  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-398/2017 (ST-6586/15) 14.11.2017	na 5 (1.1)
10.	Suvlasnički dio: 1/2 SKEJO MARKO, OIB: 72611784486, MANDIĆEVA 35, 21000 SPLIT	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-3655/14-2 07.04.2015, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u ukupnom iznosu od 132.564, 17 kn (glavnica 121.068,40 kn i kamate 11.495,77 kn)sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim na iznos glavnice od 121.068,40 kn od 04. studenoga 2014.g. do isplate po stopi propisanoj člankom 29. stavkom 2. Zakona o obveznim odnosima određenoj za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, za korist: <b>REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, OIB: 52634238587</b>	132.564,17 KN	
1.2	Zaprimljeno 16.04.2015.g. pod brojem Z-14587/2015  ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.01.2023.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.01.2023. 14:18

## IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 2564

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MIKROSIVERIT-ZA DOM, D.O.O., SIVERIĆ, DONJI SIVERIĆ BB (SUVLASNIŠTVO)	07962289988
1/2	V. I. A. ŠAFRANIĆ D.O.O., HRAŠĆANSKA ULICA 70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	29080381504

### 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
		1267/2	NOVA CESTA	877	32		
			ORANICA	877			
		1269/2	NOVA CESTA	867	32		
			ORANICA	867			
		1269/4	NOVA CESTA	30	32		
			ORANICA	30			
Ukupna površina katastarskih čestica				1774			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

# NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.01.2023. 14:18

## IZVOD IZ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 3906

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	SKEJO DOMAGOJ, MANDIĆEVA 35, SPLIT (SUVLASNIŠTVO)	92791103808
1/2	V. I. A. ŠAFRANIĆ D.O.O., HRAŠĆANSKA ULICA 70, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	29080381504

### 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
		1267/5	NOVA CESTA	49	32		
			ORANICA	49			
Ukupna površina katastarskih čestica				49			

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



Odra, Nova Cesta bb

Pogled na zemljište prema ju-  
gozapadu



Pogled na zemljište prema ju-  
goistoku



Pogled na zemljište prema ju-  
gu



Pristupna ulica—Nova Cesta



Pristupna ulica—Nova Cesta



Susjedna zgrada sa istoka