

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
48260 Križevci, Nehajeva 32
099 525 1877
OIB 35313584048
damir.milobara@kc.ht.hr

St-5/23

ELABORAT

O

utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine - zemljište u građevinskoj zoni u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, zl.ul.6293 k.o. Šestine, u suvlasničkom omjeru 30/59



Naručitelj: stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan, Antuna Mihanovića 131, Miholjanec, Virje,
St-5/23

Predmet:
zemljište u građevinskoj zoni u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, zl.ul.6293 k.o. Šestine, u suvlasničkom omjeru 30/59

Datum: veljača 2024.godine

**Elaborat se sastoji od 29 stranica*

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.
stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



SADRŽAJ:

- rekapitulacija izračuna
- rješenje Županijskog suda u Bjelovaru

1. OPĆE INFORMACIJE

2. SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

Podaci o predmetu procjene

Podaci o očevidu

3.LOKACIJA

Položaj i prikaz

Regionalni položaj (Makrolokacija)

Lokalni položaj (Mikrolokacija)

Zemljište

Planski status

Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Buka, zagađenje

Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

4.TRŽNA VRIJEDNOST

Izbor metode procjenjivanja s obrazloženjem

4.1.Utvrđivanje vrijednosti zemljišta

Obilježja zemljišta

Poredbene nekretnine - opis

Prilagodba vrijednosti zemljišta

Opći odnosi na tržištu nekretnina

Koeficijenti za prilagodbu

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine

5.PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

6.IZJAVA PROCJENITELJA

7.FOTOELABORAT

REKAPITULACIJA PODATAKA

zemljište u građevinskoj zoni u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, zl.ul.6293
k.o. Šestine, u suvlasničkom omjeru 30/59

Tv = 900 €

*Ovaj iznos ne sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza ovisno o vrsti transakcije
odnosno ovisno o statusu kupca .*



Republika Hrvatska
Županijski sud u Bjelovaru
Bjelovar, Josipa Jelačića 1
Ured predsjednika

Broj: 4 Su-232/2020-6
Bjelovar, 5. siječnja 2021.

Županijski sud u Bjelovaru po predsjedniku suda Goranu Milakoviću, na temelju čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (Narodne novine, broj 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19), te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ broj: 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Damir Milobara, dipl. ing. građ., rođ. 29. svibnja 1957. u Križevcima, Republika Hrvatska, s prebivalištem u Križevcima, M.C. Nehajeva 32, OIB: 35313584048

ponovno se imenuje stalnim sudskim za graditeljstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina
na vrijeme od 4 godine

Obrazloženje

Damir Milobara, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina.

Zahtjev je osnovan.

U postupku ponovnog imenovanja stalnim sudskim vještakom utvrđeno je da podnositelj zahtjeva ispunjava sve uvjete propisane čl. 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima:

- da je državljanin RH što je utvrđeno uvidom u domovnicu,
- da je završio Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu, što je utvrđeno uvidom u diplomu od 14. veljače 1980.,
- da je sposoban obavljati poslove sudskog vještaka – potvrda liječnika od 27. kolovoza 2020.
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti i
- da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, a što je utvrđeno izvodom iz kaznene evidencije.

Stalni sudski vještak Damir Milobara je pravovremeno podnio zahtjev za ponovno imenovanje uz koji je priložio rješenje Županijskog suda u Varaždinu broj: 4 Su-330/16-4 od 2. siječnja 2017., popis predmeta u kojima je vještačio i ostalu potrebnu dokumentaciju.

1. OPĆE INFORMACIJE

Na temelju narudžbe naručitelja - stečajnog upravitelja Marijana Drljanovčana, Antuna Mihanovića 131, Miholjanec, Virje, pristupio sam utvrđivanju tržišne vrijednosti - zemljišta u građevinskoj zoni u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, (katastarski broj 1217/3 k.o. Mikulići) zl.ul.6293 k.o. Šestine u suvlasničkom omjeru 30/59.

Očevid na licu mjesta nije izvršen, već se procjena izrađuje temeljem raspoložive dokumentacije kao i podataka sa stranica Geoportal i Googlemaps.

Dan vrednovanje određuje se sa 08.02.2024.godine.

Kod izrade ovog nalaza i mišljenja korišteni su slijedeći zakoni, propisi i literatura:

- Zakon o gradnji (N.N. 153/14.)
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH Zagreb, prosinac 2019.

Propisi o vrednovanju

- Zakon o procjeni nekretnina (N.N.78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N.79/14)

Propisi o vlasništvu

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN91/96,68/98,137/99,22/00,73/00,129/00,114/01,79/06,141/06,146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN91/96,68/98,137/99,114/01,100/04,107/07,152/08,126/10,55/13,60/13)

Drugi izvori podataka:

- <https://nekretnine.mgipu.hr>
- GUP Grada Zagreba

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje

2.SKRAĆENI PRIKAZ STANJA U PREDMETU

Na temelju narudžbe naručitelja - stečajnog upravitelja Marijana Drljanovčana, Antuna Mihanovića 131, Miholjanec, Virje, pristupio sam utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine - zemljišta u građevinskoj zoni u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, zl.ul.6293 k.o. Šestine.

Obzirom na to da je promatrana parcela u suvlasništvu dva suvlasnika, procjena tržišne vrijednosti izradit će se na suvlasnički odio stečajnog dužnika HM PATRIE, odnosno na 30/59 (0,508) vrijednosti cijele parcele.


Očevid na licu mjesta izvršen je, uz nazočnost stečajnog upravitelja, dana 03.siječnja 2024.godine koji dan je ujedno i dan vrednovanja..

Nekretnina se u naravi sastoji iz parcele neznatne površine od 44 m² , koja se nalazi između ulice Bijenik sa južne strane i parcele kčbr. 1217/2 k.o. Mikulići (katastarski broj), na kojoj je izgrađena višestambena zgrada i koju čestica 2296/11(grunтовni broj) k.o. Šestine zatvara po cijeloj širini.

Na očevidu je korištena (stavljena na raspolaganje) slijedeća dokumentacija:

- izvod iz zemljišne knjige (internet),
- posjedovni list (internet)
- preslik kat.plana (internet)
- karte i tekst prostornog plana područja (internet)

2.1. KATASTARSKI I ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI PODACI


REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 31.03.2023. 20:56

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58551/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6293

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2296/11	BIJENIK			44	
		ORANIČA			44	
		UKUPNO:			44	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 30/59 HM-PATRIA D.O.O., BUKOVAC BR. 16/A, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 29/59 PEZO HRVOJE, BUKOVAC BR. 16/A, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.	Na suvlasnički dio: 2 (30/59)		
3.1	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-58551/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, PRIJEDLOG 27.10.2022. RJEŠENJE O OSIGURANJU POSL.BR. OVR-3065/22 02.11.2022. radi osiguranja novčane tražbine u iznos od 947.553,95 kn/ 125.762,02 eur, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 4. listopada 2022. do isplate na iznos glavnice od 947.553,95 kn/ 125.762,02 eur, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kreditâ odobrenih na razdoblja duže od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, kao i troška ovršnog postupka, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	947.553,95 KN	vezano uz B 2 (1.1)
3.2	Zaprimljeno 02.11.2022.g. pod brojem Z-58551/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAJBINE		na 3.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 31.03.2023.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izdaje)31.03.2023. 20:56:58Stranica: 1

Gruntovnom broju čestice 2296/11 k.o. Šestine, odgovara katastarski broj 1217/3 k.o. Mikulići.


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE
KLASA: 930-04/24-04/229
URBROJ: 251-12-03-24-2
ZAGREB, 29.01.2024

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, OIB: 61817894937, povodom zahtjeva HM-PATRIA D.O. O. ZA GRAĐENJE, TRGOVINU I USLUGE U STEČAJU, OIB: 89124687679, OBOJ 47, 10000 ZAGREB, HRVATSKA zastupan(a) po punomoćniku STEČAJNI UPRAVITELJ DRLJANOVČAN MARIJAN, OIB: 49708160625, ULICA ANTUNA MIHANOVIĆA 131, MIHOLJANEC 48350 ĐURĐEVAC, HRVATSKA izdaje:

IDENTIFIKACIJA ČESTICA

Z.k.č. 2296/11 k.o. Šestine odgovara k.č. 1217/3 k.o. Mikulići.

Ova identifikacija čestica se izdaje u svrhu službenih potreba te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. I. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Ksenija Došlić

Stručna referentica za digitalnu obradu podataka

Službena osoba:

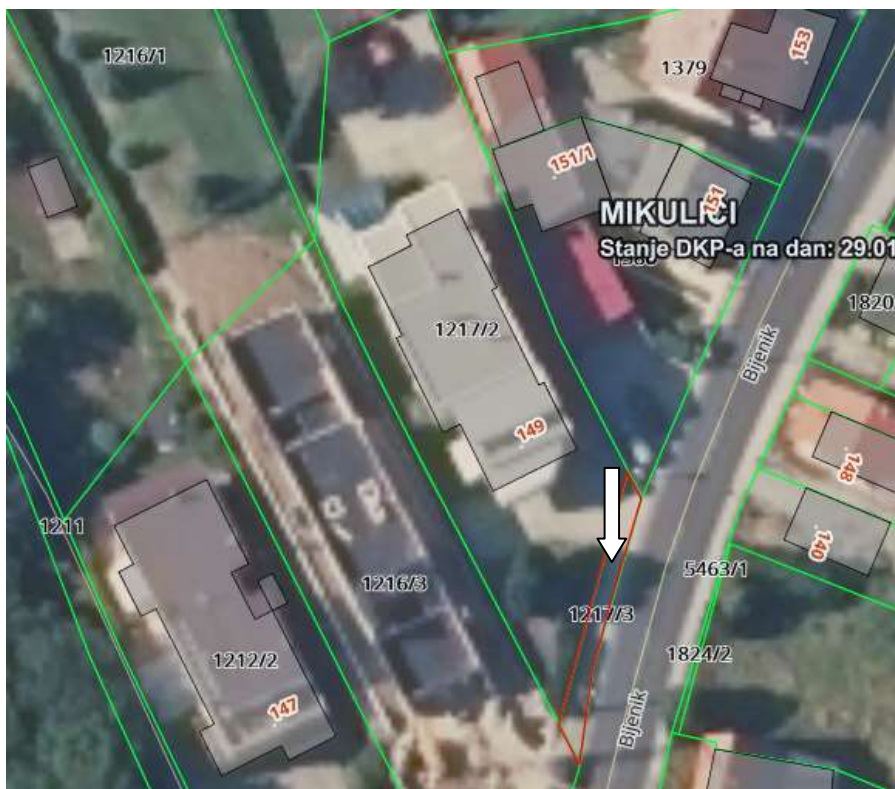
Željka Kvaternjak, dipl.ing.geod.

Stručna savjetnica za digitalnu obradu podataka

	Naziv izdavalca dokumenta	Zajednički informacijski sustav	Naziv izdavalca certifikata	Fina RDC-TCU 2015, Financijska agencija, HR
	Vrijeme izdavanja dokumenta	29.01.2024 13:46	Serijski broj certifikata	106741692613981175439159138548792062109
	Kontrolni broj		Algoritam potpisa	RSA
	Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenezemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oboj slučaju sustav će prikazati izvorik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.			
Napomene				

Katastarski podaci odgovaraju podacima iz zemljišnih knjiga.

sнимак i položaj čestice



Procjena se izrađuje uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije i dokumentacije iz katastra pa je stoga potrebna dodatna provjera istovjetnosti stanja u zemljišnim knjigama i katastru sa onima iz priloga ovog elaborata.

**Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.*

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti **nekretnina**, i to osobito :

- ☐ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- ☐ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- ☐ Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15),
- ☐ Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- ☐ Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- ☐ Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- ☐ Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik Grada Zagreba 23/16, 02/18, 23/18),
- ☐ Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- ☐ Odluka o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 12/16 – pročišćeni tekst),

- Odluka o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 3/18 – pročišćeni tekst),
- <https://nekretnine.mgipu.hr>

Propisi o vlasništvu

- 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)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 1 07/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Predajom procjene naručitelju, vještak je izvršio naručenu obvezu i svaki naknadni zahtjev za izmjenom procjene predstavlja novu narudžbu.

Elaborat se sastoji od ukupno 29 stranica nalaza s prilogima.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:

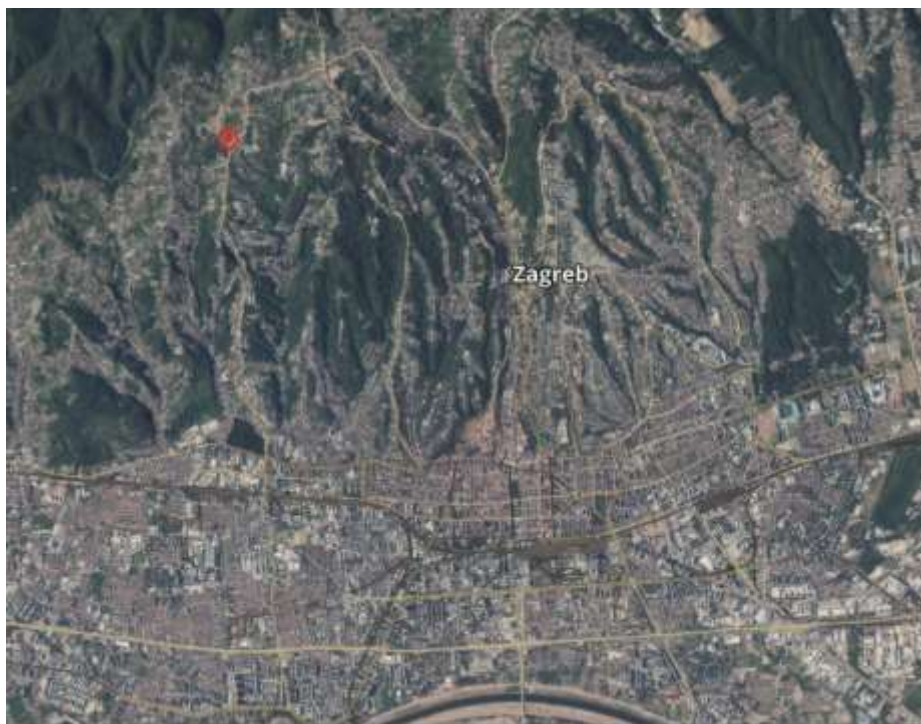
3. LOKACIJA

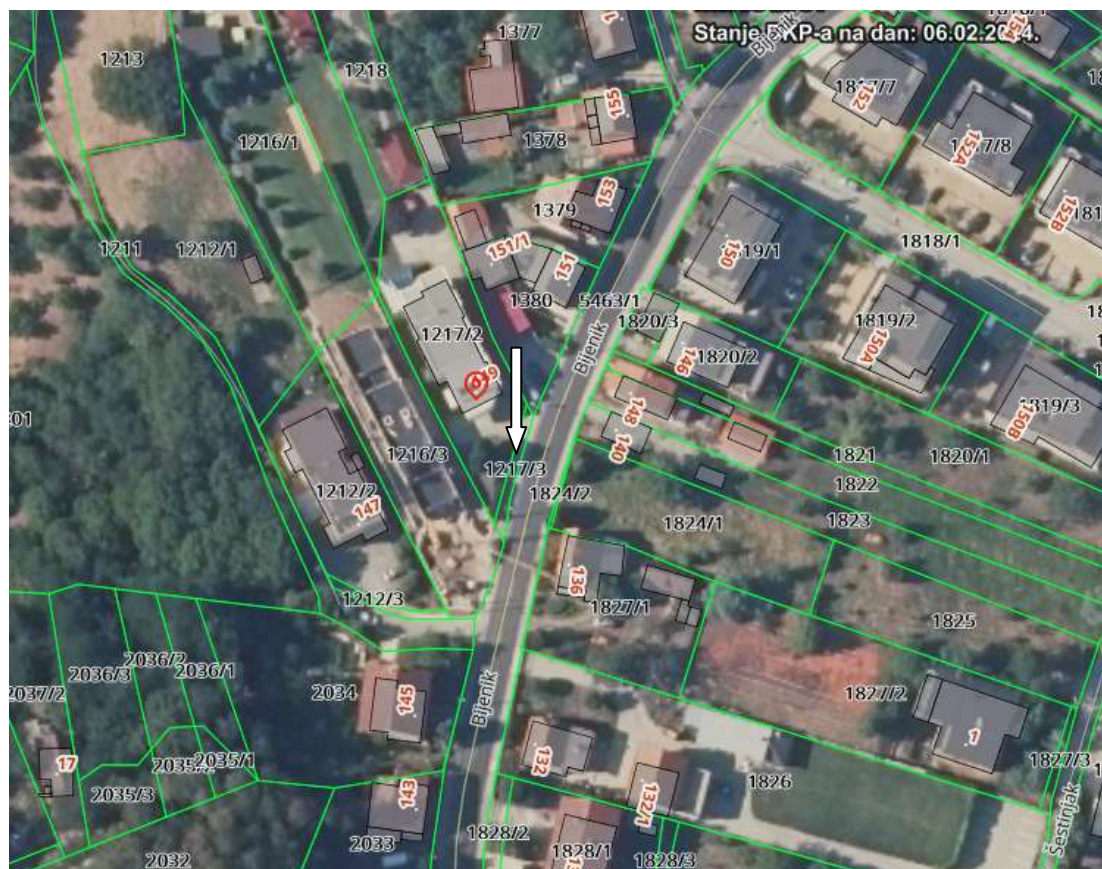
Položaj i prikaz

Procjenjivana čestica nalaze se na uređenom građevinskom zemljištu Grada Zagreba, unutar obuhvata Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba i predstavlja neveliku katastarsku česticu u građevinskoj zoni, širine oko 22 m i dužine oko 2 m, s tim da ta čestica 2296/11 k.o. Šestine (katastarski broj 1217/3) u potpunosti zatvara katastarsku česticu 1217/2 k.o. Mikulići (katastarski broj) i onemogućava korisnicima stanova stambene zgrade izgrađene na kčbr. 1217/2 k.o. Mikulići, pristup na javnu površinu.

Trenutno se prilaz stambenoj zgradi vrši preko kat.čestice 2296/11 (kat.broj. 1217/3) , ali u zemljišnim knjigama nije ustanovljeno pravo služnosti prolaza i provoza preko čestice 2296/11 k.o. Šestine (katastarski broj 1217/3) u korist kčbr. 1217/2 k.o. Mikulići.

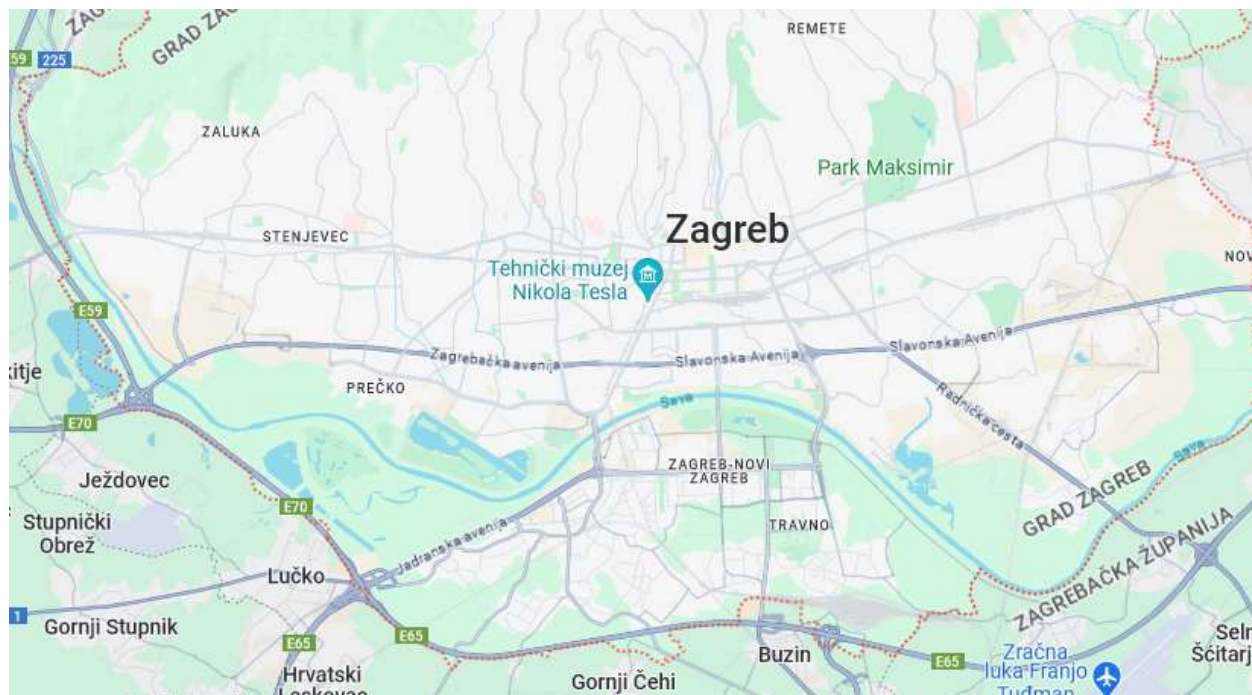
Lokacija se nalazi na cca 5 km od središta Grada Zagreba i na oko 3 km od Ilice.





Na parceli nema izgrađenih građevina.
Površina zgrada iz katastra i gruntovnice su istovjetne.
Parcela ima direktni izlaz na javnu površinu .

Regionalni položaj (Makrolokacija)



Zagreb je glavni grad Republike Hrvatske i najveći grad u Hrvatskoj po broju stanovnika. Grad Zagreb je kao glavni grad Hrvatske posebna teritorijalna, upravna i samoupravna jedinica. Šire područje grada okuplja više od milijun stanovnika. Povijesno gledajući, grad Zagreb izrastao je iz dvaju naselja na susjednim brežuljcima, Gradeca i Kaptola, koji čine jezgru današnjega grada, njegovo povijesno središte (Gornji i dio Donjega Grada). Nalazi se na jugozapadnomu rubu Panonske nizine na prosječnoj nadmorskoj visini od 122 m, podno južnih padina Medvednice, na lijevoj i desnoj obali rijeke Save. Položaj grada Zagreba, koji je na mjestu spajanja alpskog, dinarskog, jadranskog i panonskog područja, omogućio je Zagrebu postati most između srednjoeuropskoga i jadranskoga područja.

Jedini je glavni grad u svijetu koji počinje na slovo Z. Uz Beč, jedini je europski glavni grad s vlastitom vinskom cestom (otvorena 2009.^[3]) Također, jedini je europski glavni grad sa skijalištem.

Prema popisu stanovništva iz 2021. u Zagrebu živi 767.131 stanovnika. Kao najveći i glavni grad, Zagreb je kulturno, znanstveno, gospodarsko i upravno središte Republike Hrvatske i Zagrebačke županije. Sjedište je Zagrebačke nadbiskupije. Zahvaljujući ulozi najvećega prometnoga središta u Hrvatskoj, razvijenoj industriji s dugom tradicijom i znanstvenim i istraživačkim ustanovama, Zagreb je gospodarski najrazvijeniji grad u Hrvatskoj.

Teren zemljišta je vrlo blago položen, a pristup je preko asfaltirane ulice Bijenik.

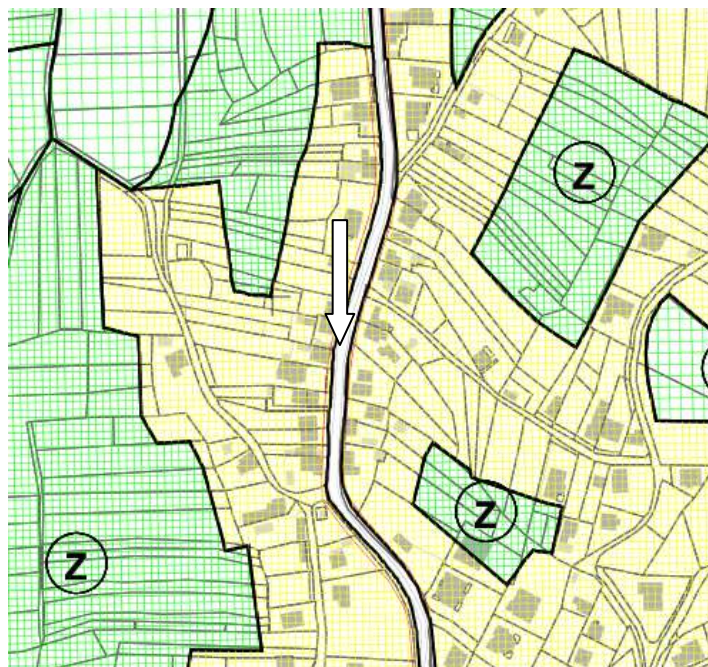
Lokacija je udaljena cca 5 km od središta grada i u podsljemenskoj zoni te na oko 3 km od glavne gradske ulice – Ilice.

Položaj i oblik parcele je izrazito nepovoljan i ne predstavlja građevinsku parcelu.







Na zemljištu je moguć priključak na vodovodnu mrežu, elektromrežu, kanalizaciju, plin i telefon.

Planski status

Planski status i namjena procjenjivanog zemljišta vidljiva je iz niže priloženih preslika prostornoplanskih dokumenata: GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA, IZMJENE I DOPUNE 2017 ZAVOD ZA PROSTORNO UREĐENJE GRADA ZAGREBA 29



TUMAC PLANSKOG ZNAKOVLJA

	STAMBENA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
	MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA

Tekstualni dio GUP-a:

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimnopolovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanovi, škole;
- ustanovi zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- političke, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
- pošte, banke i sl.;
- posebnu namjenu;
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;
- sportsko-rekreacijska igrališta;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.);
- ugostiteljsko - turističku namjenu, hotel;
- javne garaže;
- parkovi i dječja igrališta;
- tržnice.

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i

niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici. U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici.

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje, građevine javne

i društvene namjene, uredski prostori, ugostiteljsko-turističke namjene, hoteli, javne garaže, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta, manje elektroenergetske i komunalne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite).

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi opskrbeni i trgovački centri s otvorenim parkiralištem, novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Opremljenost (prometnice, infrastruktura)

Kao što je već prethodno opisano, građevinsko zemljište nalazi se uz Ulicu Bijenik u Gradu Zagrebu.

Na lokaciji je provedena sva potrebna infrastruktura i prolazi ispred parcele.

Buka, zagađenje

Na navedenoj lokaciji su buka i zagađenje nisu izraženi u većoj mjeri u odnosu na ostali dio grada.

Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta

Trenutno se zemljište koristi kao kolni i pješački prolaz u korist stambene zgrade na pozadinskoj čestici.

Vrsta izgradnje i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine

Iz odredbi prostornog plana vidljiva je moguća vrsta izgradnje kao i korištenje zemljišta u okruženju procjenjivane nekretnine.

Specifičnost lokacije

Kao što je već i ranije navedeno, lokacija se nalazi na ne osobito povoljnom mjestu obzirom na okolne sadržaje.

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Procjenjivana nekretnina je zemljište u građevinskoj zoni, Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, zl.ul.6293 k.o. Šestine, u suvlasničkom omjeru 30/59

Sukladno odredbi članka 24. Zakona o procjeni nekretnina, za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – građevinskog zemljišta, odabrana je **poredbena metoda**.

Članak 24.

(1) Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Podaci korišteni u odabranoj metodologiji i koeficijent prilagodbe su uobičajeni na lokalnom tržištu i rezultat iskustvenih saznanja procjenitelja.

Sukladno provedbenim odredbama Prostornog plana, procjenjivana nekretnina (zemljišta) i odabrane poredbene nekretnine su iste ili slične iskoristivosti glede moguće gradnje u odnosu na jedinicu površine zemljišta pa će se poznate kupoprodajne cijene staviti u direktnu korelaciju sa procjenjivanim zemljištem.

Procjena navedene čestice vrši se na temelju raspoložive dokumentacije, opisane u uvodnom dijelu elaborata kao i na zahtjev naručitelja koji je, od strane vještaka upoznat s činjenicom da parcela, ovakva kakva je opisana, nema tržišnu vrijednost i da je jedina mogućnost prodaje parcele vlasnicima stanova na pozadinskoj parceli 1217/2 k.o. Mikulići, koji bi na taj način dobili pristup na javnu površinu.

Procjena čestice izvršit će se, uzimajući u obzir potrebe stečajnog postupka, na navedenu okolnost kao i na okolnost da na procjenjivanoj nekretnini postoji suvlasništvo, a čestica će se procjenjivati sukladno Članku 22. Pravilnika koji propisuje:

(1) Arondacijske površine u smislu ovoga Pravilnika su katastarske čestice koje nisu javne namjene, odnosno one katastarske čestice ili njihovi dijelovi koji zadovoljavaju sljedeće uvjete:

1. zbog svoje veličine, oblika, položaja i pogodnosti za gradnju ne mogu biti samostalne građevne čestice

2. spajanjem kojih se s drugim katastarskim česticama ili njihovim dijelovima ne može formirati nova građevna čestica minimalne površine određene prostornim planom odnosno koje se nalaze između već formiranih građevnih čestica

3. mogu se stvarno koristiti i racionalno iskorištavati samo od strane vlasnika susjedne građevne čestice ili njihovim pripajanjem susjednoj građevnoj čestici.

(2) Razlike u vrijednosti arondacijskih površina u odnosu na tržišnu vrijednost okolnog zemljišta zbog različite veličine, oblika, položaja, pogodnosti za gradnju, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti arondacijskih površina računaju se pomoću koeficijenata za preračunavanje čiji rasponi su zadani u tablici iz Priloga 12. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika.

Utjecaj arondacijskih osobina čestice obuhvaćen je kroz tablicu Položajna obilježja – Tabelarni obračun.

4.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

zemljište u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, zl.ul.6293 k.o. Šestine , u
suvlasničkom omjeru 30/59

Obilježja procjenjivanog zemljišta

. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

Razvojni stupanj	građevinsko zemljište II kategorija
Vrsta korištenja	neizgrađeno
Način gradnje	neizgrađeno
Položaj/orijentacija	dobar, sjever - jug

Poredbene nekretnine - opis i izračun
GUP Zagreb, karta Zagreb 23

Usporedba 1
IDZKC 1636112



1. Kategorija zemljišta u odnosu na procjenjivanu:
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
3. Upisana prava i tereti:

bolja, I kategorija
ista
nema

Usporedba 2

IDZKC16708604,



- | | |
|--|---------------------|
| 1. Kategorija zemljišta u odnosu na procjenjivanu: | bolja, I kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja: | ista |
| 3. Upisana prava i tereti: | nema |

Usporedba 3 IDZKC 1678607



- | | |
|--|---------------------|
| 1. Kategorija zemljišta u odnosu na procjenjivanu: | bolja, I kategorija |
| 2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja: | ista |
| 3. Upisana prava i tereti: | nema |

Međuvremensko izjednačenje cijena
1E = 7,5345 – jedinstveni tečaj E-ura

Indeks cijena stambenih nekretnina (ICSN) razvijen je zajedničkom suradnjom Državnog zavoda za statistiku (DZS) i Hrvatske narodne banke (HNB) te zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN), koji je Hrvatska narodna banka samostalno sastavljala zaključno s drugim tromjesečjem 2015. (Tablica J3a). Indeksom cijena stambenih nekretnina mjeri se kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kućanstva kupila, neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, prikupljene na temelju Prijave poreza na promet nekretnina u Poreznoj upravi Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Indeks se sastavlja u skladu s Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013., za kategorije novih i postojećih stambenih objekata te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Za potrebe korisnika DZS je dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina". Osnovni je izvor podataka za izradu pondera vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunati prema kretanju cijena stambenih objekata tijekom posljednjeg tromjesečja prethodne godine. Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na osnovi raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata.

Indeksi su do kraja 2011. izračunati na temelju standardne vremenske indikatorske hedonističke regresije (engl. time-dummy), a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje pomična vremenska indikatorska hedonistička regresija (engl. Rolling window time-dummy). Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a							
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći i stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2020.	1. tr.	128,3	107,7	132,1	140,8	125,4	109,3
	2. tr.	130,6	111,3	134,2	142,5	126,3	115,9
	3. tr.	129,8	110,8	133,4	141,1	126,9	113,4
	4. tr.	133,0	108,7	137,5	145,5	127,6	119,5
2021.	1. tr.	134,2	113,4	138,2	145,4	132,8	115,7
	2. tr.	139,0	118,8	143,0	152,6	134,3	122,2
	3. tr.	141,4	120,3	145,6	154,6	138,2	122,6

	4. tr.	145,0	125,0	149,0	158,3	142,5	124,4
2022.	1. tr.	152,3	136,4	155,5	168,6	147,3	132,3
	2. tr.	157,9	137,7	162,0	175,1	151,5	140,8
	3. tr.	162,4	141,2	166,7	182,3	155,8	139,7
	4. tr.	170,1	145,7	175,0	193,9	160,9	146,2
2023.	1. tr.	173,6	146,9	178,8	193,3	166,7	154,2
	2. tr.	179,6	154,7	184,6	199,6	170,9	165,8

izvor: <https://www.hnb.hr/statistika/statisticki-podaci/odabrane-nefinancijske-statistike/indeksi-cijena>

Redni broj	1	2	3
oznaka e-nekretnine	5 IDZKC 1636112 Kčbr 1603	9 IDZKC 1678604 Kčbr.1565	10 IDZKC 1678601 Kčbr 1731
Datum transakcije	03/2022	2/2022	2/2022
Površina (m2)	482	187	356
Prodajna vrijednost (€)	20.000	6.250	25.500
Cijena (€)m2	41,49	37,25	71,63
Indeks/dan transakcije	152,30	152,30	152,30
Indeks/dan vrednovanja (02/2024)	179,6	179,6	179,6
Korekcijski faktor	1,18	1,18	1,18
Međuvremensko izjednačenje (E/m2)	48,96	43,95	84,52

Fiksni tečaj E = 7,5345 kn

Položajna obilježja : uspoređuju se kroz tabelarni obračun

	procjenjivana nekr. 2296/11	Usporedba IDZKC 1636112	Usporedba IDZKC 1678604	Usporedba IDZKC 1678601
FIZIČKI ASPEKTI	44 m2			
Prilagodba	--	1,18	1,18	1,18
Prilagođena prodajna cijena po m2	E/m2	48,96	37,25	84,52
Tehničko stanje	loše	bolje	bolje	bolje
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	46,51	35,39	76,07
Kat				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	46,51	35,39	76,07
Lokacija	dobra	lošija	lošija	bolja
Prilagodba	--	1,05	1,05	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	48,84	37,16	68,46
Mogućnost parkiranja	loša	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	46,40	35,30	61,62
Cestovni pristup	dobar	bolji	lošiji	isti
Prilagodba	--	0,95	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	44,08	38,83	61,62
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobar	isti	lošiji	isti
Prilagodba	--	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	44,08	42,71	61,62
Atraktivnost nekretnine	loša	bolja	bolja	bolja
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	41,87	40,58	55,45
Komunalna infrastruktura	Da	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	41,87	40,58	55,45
Prilagodba zbog veličine	44	482,00	187,00	356,00
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	39,78	38,55	49,91
Neatraktivno susjedstvo	da	Ne	ne	ne
Prilagodba	--	0,95	0,95	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	37,79	36,62	44,92
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	39,77	37,79	36,62	44,92

Prosjek	39,77		
Odstupanja od prosjeka	-1,99	-3,15	5,15
Kvadrat odstupanja	3,96	9,92	26,52
Suma	40,40		
Standardno odstupanje	6,35	16%	
Pravilo dva sigma (+-)	32		
Odstupanje od prosjeka	5%	8%	13%
Odstupanje od dva -sigma	ne	ne	ne

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka Pravilnika može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Pretpostavlja se da na poredbenim nekretninama nema:

1. neuknjiženih tereta
2. nepoznatih izgrađenih podzemnih ili nadzemnih objekata
3. nedostataka i posebnih obilježja

Usporedba se vrši prvenstveno po dostupnim pokazateljima – ponuđenim kupoprodajnim cijenama ili cijenama iz baze podataka.

Ostale poznate prednosti ili nedostaci nekretnine uzimaju se kroz faktore prilagodbe tržištu.

TABLIČNI PRIKAZ PROCJENE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

POREDBENA METODA – ZAKLJUČAK	
P= 44 m ²	
Usklađena vrijednost po m ² (€):	39,77 €
Tržišna vrijednost nekretnine (€): 44 x 39,77	1.749,88 €
Zaokruženo (€):	1.750 €

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka

Nedostaci obuhvaćeni prethodnim izračunom.

PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST

1	PROCIJENJENA VRIJEDNOST USPOREDNOM METODOM	1.750 €
2	UMANJENJE	0 €
	UKUPNO	1.750 €

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Tržište u ovom dijelu regije, ali ni uopće ne pokazuje interes za nekretnine ovog tipa zbog razloga opisanih u prethodnom dijelu elaborata.

Parcela je dobro orijentirana, sa dobrom infrastrukturom, riješenom odvodnjom, zona u kojoj se je prometno povezana sa javnom prometnicom.

KOEFICIJENT PRILAGODBE TRŽIŠTU

Na temelju poznatih odnosa na tržištu zemljišta i poslovnih zgrada na drugim lokacijama, koristeći opće poznate pokazatelje tržišta Grada Zagreba i Zagrebačke županije i dugogodišnje iskustvo u praćenju prometa svih vrsta nekretnina te opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijent prilagodbe $T_f = 1,00$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine (Zagreb, zemljište u građevinskoj zoni u Zagrebu, Bijenik 149, kčbr. 2296/11, (katastarski broj 1217/3 k.o. Mikulići) zl.ul.6293 k.o. Šestine

utvrđuje se jednaka

$T_v = 1.750 \text{ €}$

Obzirom na suvlasničke omjere utvrđuje se vrijednost:

HM PATRIA d.o.o. : 30/59: $T_v = 1.750,00 \times 0,508 = 889 \text{ €}$ (zaokruženo 900 €)

(Ovaj iznos ne sadrži PDV i predstavlja osnovicu za obračun poreza ovisno o vrsti transakcije odnosno ovisno o statusu kupca)

ELABORAT IZRADIO

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina
DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.



5. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Usluga pružena od strane ovog vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.

U postupku izrade nalaza i mišljenja procjene sudjelovao sam kao neovisna stranka, a naknada vještaku ne ovisi o procijenjenom iznosu vrijednosti nekretnine.

Ovaj procjena je u posjedu naručitelja, a vještak ga, u svom vlasništvu i u digitalnom obliku čuva idućih 5 godina.

Izrađena nalaza i mišljenja s procjenom vrijednosti odnosi se isključivo na procjenjivanu nekretninu i svako drugo korištenje ili pozivanje na nju je nevažeće.

6.IZJAVA VJEŠTAKA

1. Usluga pružena od strane vještaka obavljena je sukladno pozitivnim propisima RH.
2. U postupku izrade vještva sudjelovao sam kao neovisna stranka koristeći se dostupnim podacima
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet vještva
4. Naknada vještaku ne ovisi o rezultatu vještva
5. Podaci koji su mi stavljani na raspolaganje pretpostavljaju se kao točni i istiniti bez neovisne verifikacije
6. Vještvo je izrađeno u skladu sa kodeksom etike i važećim standardima
7. Navedeno vještvo izradio sam potpuno samostalno, po svom najboljem stručnom znanju i uvjerenju pa predlažem da ga se kao takvog i prihvati. Izrađeno je u dva primjerka, a jedan primjerak nalazi se u posjedu vještaka u elektronskom obliku.
8. Rješenjem Županijskog suda u Bjelovaru broj 4-Su-232/2020-6 od 05.siječnja 2021.godine imenovan sam za stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine
9. Član Hrvatskog društva sudskih vještaka - broj značke 0112

stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

DAMIR MILOBARA, dipl.inž.građ.



7.FOTOELABORAT

