

**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](mailto:damir.milobara@kc.ht.hr)

**St-5/23**

**ELABORAT**

**O**

utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnine - građevinsko zemljište u Zagrebu, Tišinska ulica 16, kčbr. 443 i 444, zl.ul.1258 k.o. Jakuševac



<b>Naručitelj:</b> stečajni upravitelj Marijan Drljanovčan, Antuna Mihanovića 131, Miholjanec, Virje, <b>St-5/23</b>
<b>Predmet:</b> građevinsko zemljište u Zagrebu, Tišinska ulica 16, kčbr. 443 i 444 k.o. Jakuševac
<b>Datum:</b> siječanj 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**

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

---

#### **REKAPITULACIJA PODATAKA**

$Tv = 232.000 \times 0,90 = 208.800 \text{ €}$
--

*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 građevinskog zemljišta u Zagrebu, Tišinska ulica 16, kčbr. 443 i 444, zl.ul.1258 k.o. Jakuševac.

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

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 građevinskog zemljišta u Zagrebu, Tišinska ulica 16, kčbr. 443 i 444, zl.ul.1258 k.o. Jakuševac.

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

Tijekom očevida izvršen je pregled nekretnine koja se u naravi sastoji iz neizgrađenog građevinskog zemljišta u Zagrebu, Tišinska ulica 16.

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 sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 31.03.2023. 20:56

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC

Broj ZK uložka: 1258

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-34400/2022  
Aktivne plombe: Z-9338/2023

Izvadak iz BZP-a

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	PPR
1.	443	21;16	TIŠINSKA ULICA DVORIŠTE KUĆA, ZAGREB, TIŠINSKA ULICA 16 POMOĆNA ZGRADA	581 493 53 35	
2.	444	21	U SELU LIVADA	954 954	
UKUPNO:				1535	

**DRUGI ODJELJAK**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-1968/2021/1258 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: POMOĆNA ZGRADA površine 35 m2 sagrađena na čkr. 443 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

**B**  
**Vlastovnica**

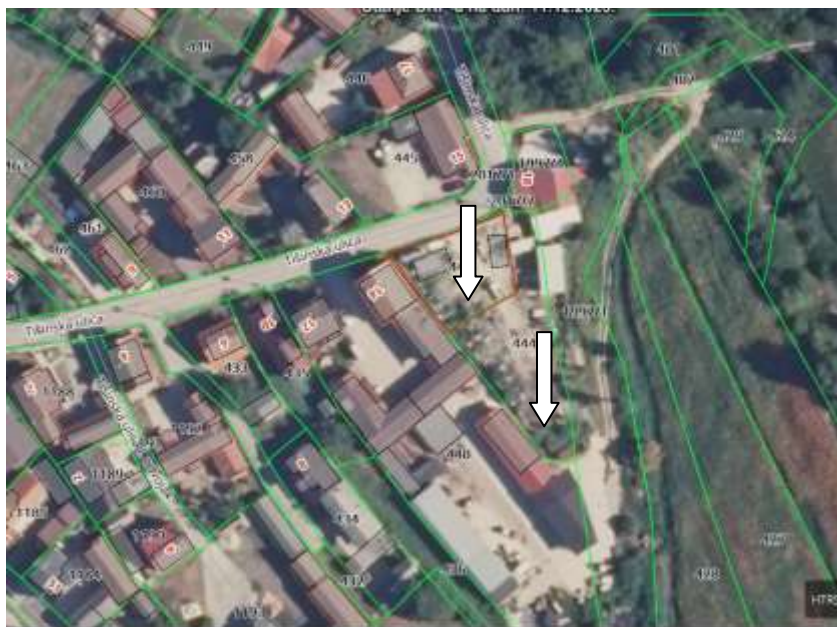
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HM - PATRIA D.O.O., OIB: 89124687679, ZAGREB, OBOJ 47	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			



Katastarski podaci odgovaraju podacima iz zemljišnih knjiga.



snimak i položaj čestica

*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 **n e k r e t n i n a** , 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 (NN91/96, 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.

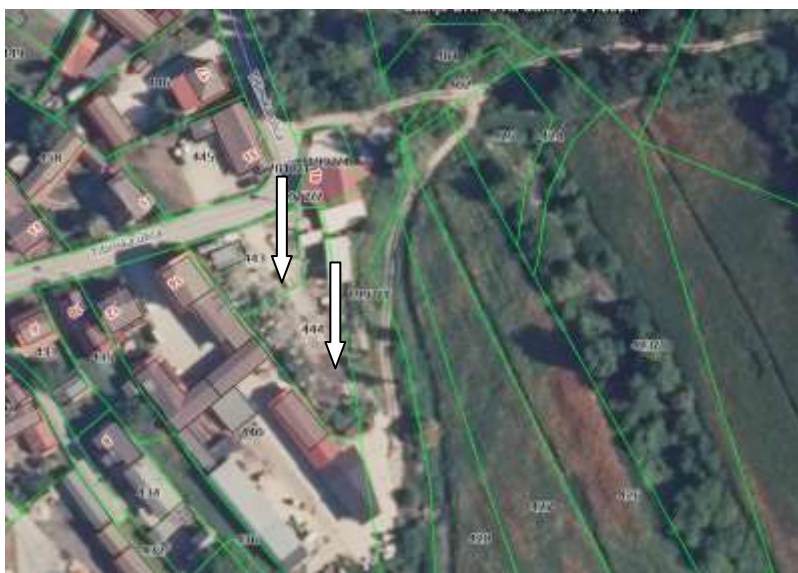
Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta, pregleda raspoložive dokumentacije i usporedbe sa izvedenim stanjem, daje se sljedeći nalaz i mišljenje:
---

### 3. LOKACIJA

#### Položaj i prikaz

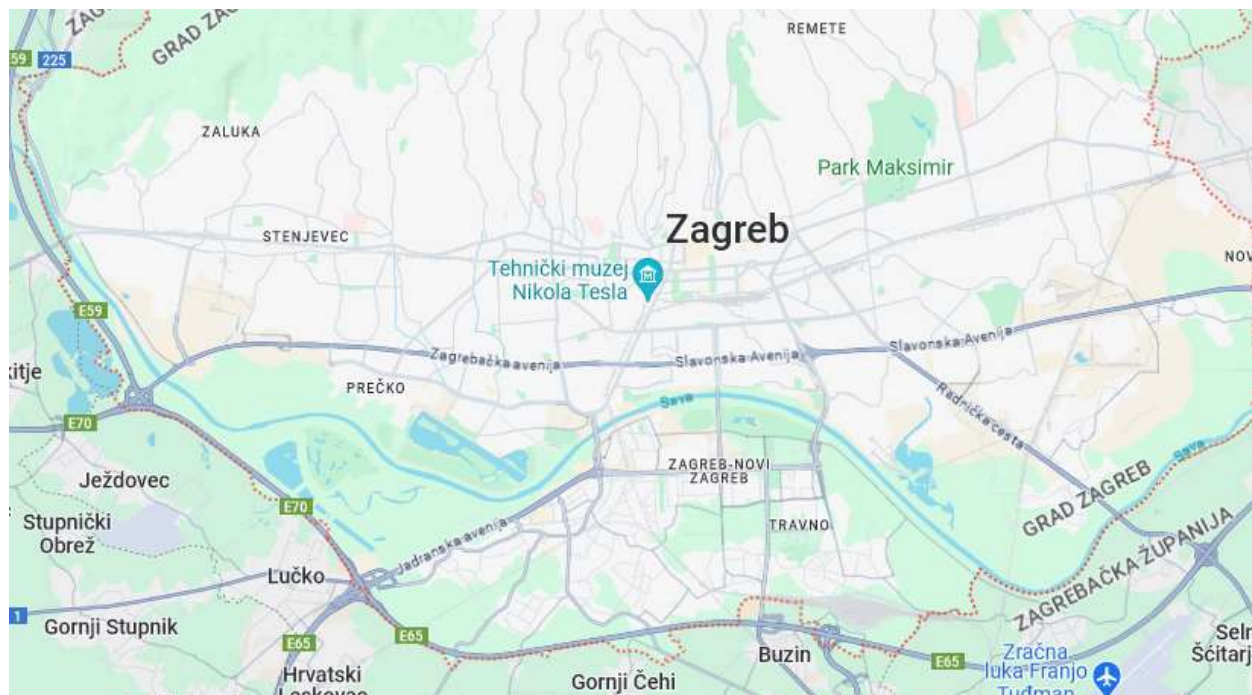
Procjenjivane čestice nalaze se na uređenom građevinskom zemljištu Grada Zagreba, unutar obuhvata generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba i predstavljaju jednu cjelinu skoro izduženog trapeznog oblika, širine cca 38 m na regulacionoj liniji te cca 9 m na pozadinskoj strani i prosječne duljine cca 67 m, ukupne, objedinjene površine od 1.535,00 m<sup>2</sup>.

Lokacija se nalazi na cca 400 m od odlagališta otpada Jakuševac.



Na parcelama 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.<sup>[3]</sup>) 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.

## Lokalni položaj ( Mikrolokacija )



## Zemljište

Podaci za određivanje vrijednosti zemljišta dobiveni su prema podacima sa stranice MPUGIDI – E - nekretnine.

Parcela se nalazi unutar građevinskog područja i obuhvaćena je GUP-om Grada Zagreba.

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

Lokacija je udaljena cca 400 m od odlagališta otpada Jakuševac i oko 3 km od čvorišta Buzin na zagrebačkoj obilaznici.

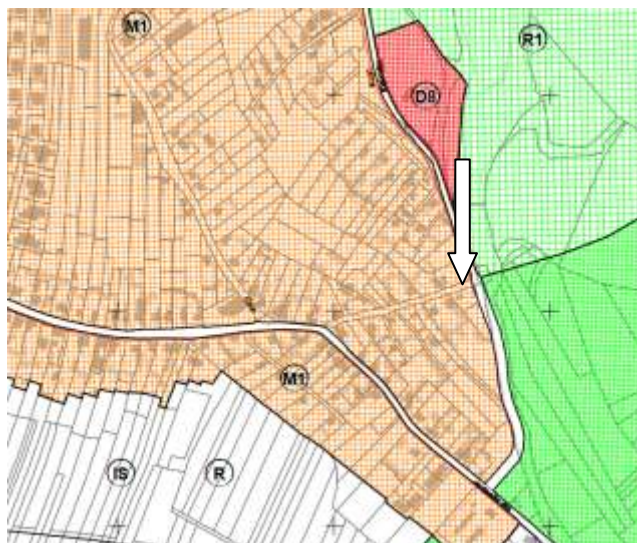
Položaj parcele je povoljan obzirom na lokaciju, položaj ostalih objekata u zoni kao na blizinu izlaska na autocestu a nepovoljan zbog blizine odlagališta i ranžirnog kolodvora .



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 iznimnopolosne 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 ustanovih, škole;
- ustanovih 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).*

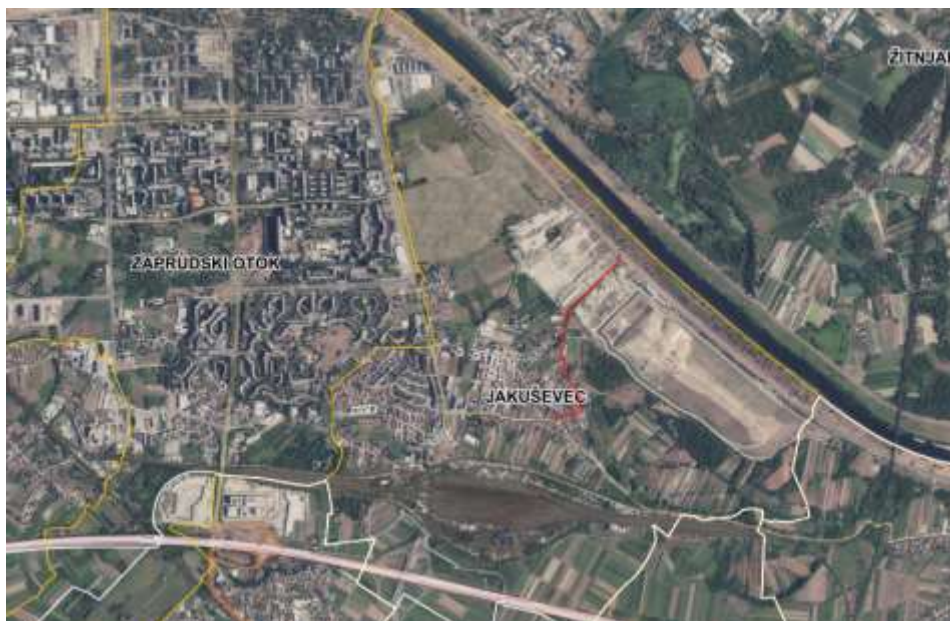
*Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi opskrbeni i trgovački centri s otvorenim parkiralištem, novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.*

*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 Tišinsku ulicu u Gradu Zagrebu, na oko 400 m udaljeno od odlagališta otpada Jakuševac, na oko 400 m od ranžirnog kolodvora i na oko 3 km od čvora zagrebačke obilaznice u Buzinu





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

### **Buka, zagađenje**

Na navedenoj lokaciji su buka i zagađenje izraženi u većoj mjeri u odnosu na ostali dio grada ( odlagalište otpada, ranžirni kolodvor ).

### **Sadašnje korištenje i potencijal zemljišta**

Trenutno se zemljište koristi kao otvoreno skladište za razni građevinski materijal.

### **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 neizgrađeno građevinsko zemljište koje čine čestice br. 443 i 444 k.o. Jakuševac.

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.

#### 4.1.UTVRĐIVANJE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

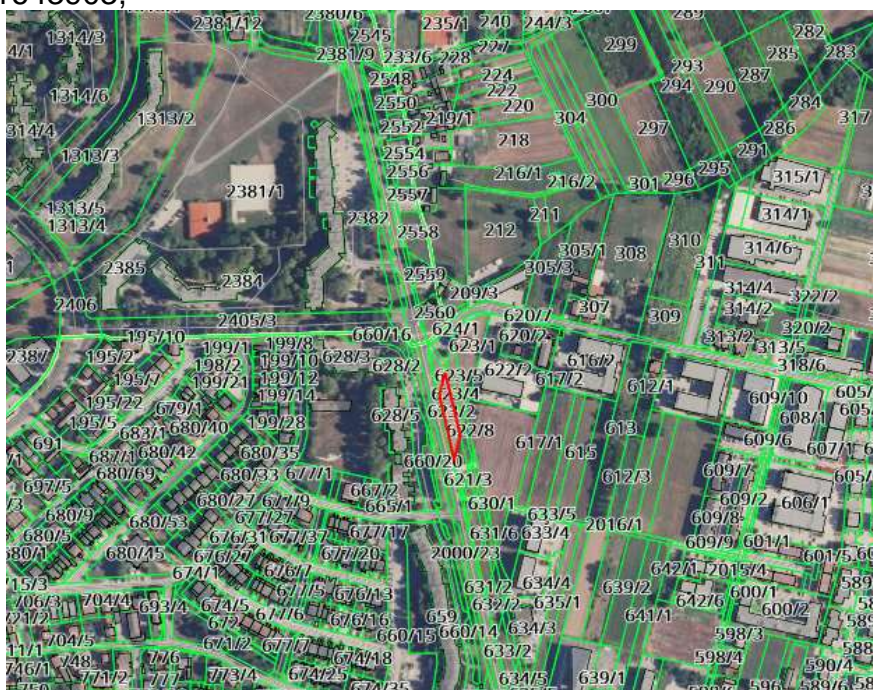
Građevinsko zemljište kčbr. 443 i 444 k.o. Jakuševac.

### Obilježja procjenjivanog zemljišta

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

### Poredbene nekretnine - opis i izračun GUP Zagreb, karta Velika Gorica 6

Usporedba 1  
IDZKC 1643903,







1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana:
2. Ista vrsta i mjera građevinskog korištenja:
3. Upisana prava i tereti:

I kategorija  
ista  
nema

Usporedba 2  
IDZKC14616271610913,











- |   |              |
|---|--------------|
| 1. Slična kategorija zemljišta kao i procjenjivana: | 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 <sup>a</sup>					
Godina	Tromjesečje	Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći 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	9 IDZKC 1643903 Kčbr 622/8	11 IDZKC 1610913 Kčbr.619/1	21 IDZKC 1669249 Kčbr 456
Datum transakcije	02/2022	2/2022	2/2021
Površina (m2)	703	3895	206
Prodajna vrijednost (€)	112073	531.262	25.432
Cijena (€)m2	159,42	136,42	123,45
Indeks/dan transakcije	152,30	152,30	134,20
Indeks/dan vrednovanja (01/2024)	179,6	179,6	179,6
Korekcijski faktor	1,13	1,13	1,33
Međuvremensko izjednačenje ( E/m2)	179,60	154,15	164,90

Fiksni tečaj E = 7,5345 kn

**Položajna obilježja : uspoređuju se kroz tabelarni obračun**

	procjenjivana nekr. 443 i 444	Usporedba IDZKC 1643903	Usporedba IDZKC 1610913	Usporedba IDZKC 1669249
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>	1535 m2			
Prilagodba	--	1,13	1,13	1,33
Prilagođena prodajna cijena po m2	E/m2	179,60	154,15	164,90
<b>Tehničko stanje</b>	dobro	isto	isto	isto
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	179,60	154,15	164,90
<b>Kat</b>				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	179,60	154,15	164,90
<b>Lokacija</b>	loša	bolja	bolja	ista
Prilagodba	--	0,90	0,90	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	161,64	138,74	164,90
<b>Mogućnost parkiranja</b>	dobra	ista	lošija	ista
Prilagodba	--	1,00	1,10	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	161,64	152,61	164,90
<b>Cestovni pristup</b>	dobar	bolji	isti	isti
Prilagodba	--	0,95	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	153,56	152,61	164,90
<b>Pristup sredstvima javnog prijevoza</b>	dobar	bolji	isti	isti
Prilagodba	--	0,95	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	145,88	152,61	164,90
<b>Atraktivnost nekretnine</b>	dobra	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	145,88	152,61	164,90
<b>Komunalna infrastruktura</b>	Da	ista	ista	ista
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	145,88	152,61	164,90
<b>Prilagodba zbog veličine</b>	1.535	703,00	3895,00	206,00
Prilagodba	--	0,95	1,05	0,95
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	138,59	160,24	156,66
<b>Neatraktivno susjedstvo</b>	da	Ne	ne	da
Prilagodba	--	1,10	1,05	0,90
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	152,44	168,25	140,99
<b>Indikator vrijednosti po m2 zemljišta</b>	<b>153,90</b>	<b>152,44</b>	<b>168,25</b>	<b>140,99</b>

<b>Prosjeak</b>	<b>153,90</b>		
<b>Odstupanja od prosjeka</b>	<b>-1,46</b>	<b>14,35</b>	<b>- 12,91</b>
<b>Kvadrat odstupanja</b>	<b>2,13</b>	<b>205,92</b>	<b>166,67</b>
<b>Suma</b>	<b>374,71</b>		
<b>Standardno odstupanje</b>	<b>19,35</b>	<b>12,5%</b>	
<b>Pravilo dva sigma (+-)</b>	<b>25</b>		
<b>Odstupanje od prosjeka</b>	<b>1%</b>	<b>9%</b>	<b>8%</b>
<b>Odstupanje od dva -sigma</b>	<b>ne</b>	<b>ne</b>	<b>ne</b>

*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= 5852 m <sup>2</sup>	
Usklađena vrijednost po m <sup>2</sup> ( € ):	153,90 €
Tržišna vrijednost nekretnine ( € ): 1.535 x 153,98	236.236,59 €
Zaokruženo ( € ):	236.000 €

#### **Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka**

Zbog zapuštenosti parcele i potrebe rasčiščavanja, kao i objedinjavanja u jedinstvenu parcelu, procjenjuje se trošak na 4.000,00 E.

#### **PRELIMINARNA / PRIVREMENA VRIJEDNOST**

<b>1</b>	<b>PROCIJENJENA VRIJEDNOST USPOREDNOM METODOM</b>	<b>236.000 €</b>
<b>2</b>	<b>UMANJENJE</b>	<b>4.000,00 €</b>
	<b>UKUPNO</b>	<b>232.000 €</b>

### **OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU**

Tržište u ovom dijelu regije pokazuje ograničeni interes za nekretnine ovog tipa. Parcela je dobro orijentirana, sa dobrom infrastrukturom, slabo održavanim okolišem, 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  $T_f = 0,90$

### **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Tržišna vrijednost nekretnine (Zagreb, Tišinska ulica 16, kčbr. 443 i 444, zl.ul.1258 k.o. Jakuševac) utvrđuje se jednaka

$T_v = 232.000 \times 0,90 = 208.800 \text{ €}$
---

( 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

