

**INSTO CENTAR** d.o.o. za savjetovanje i usluge

Zagreb, Vladimira Varićaka 4, mobitel: 091 401 00 55, e-mail: insto@insto.com.hr

OIB: 14987768907 IBAN: HR0524840081105418952 RBA d.d. Zagreb

Naručitelj: **GEOFOTO d.o.o. u stečaju**  
**ZAGREB, BUZINSKI PRILAZ 28**

Vrsta nekretnine: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE SA KUĆOM**

Adresa nekretnine: **BUZIN, BUZINSKI PRILAZ**

Svrha procjene: **PRODAJA PUTEM JAVNE DRAŽBE**

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

| ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI O NEKRETNINI |              |
|--------------------------------------|--------------|
| Katastarska općina:                  | <b>BUZIN</b> |
| Broj ZK uložka:                      | <b>54</b>    |
| Zemljišnoknjižna čestica:            | <b>374/1</b> |
| Površina u prometu (m2):             | <b>460</b>   |

|   |                      |
|---|----------------------|
| Tržišna vrijednost sa<br>pripadajućim PDV-om: | <b>515.700,00 kn</b> |
|---|----------------------|

Procjenitelj:

Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo

i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su-677/16-4, Županijski sud u Velikoj Gorici

Procjembeni elaborat broj: **P-2019-01-03**

Datum procjene: 15.01.2019.g.

## **SADRZAJ:**

1. Imenovanje
2. Primijenjeni propisi i upotreba javno dostupnih baza podataka
3. Temljeni ulazni podaci
4. Identifikacija nekretnine u javnim knjigama
5. Prostorna identifikacija (položaj nekretnine)
6. Očevid
7. Kakvoća nekretnine
8. Metoda procjene
9. Prikaz i analiza pribavljenih podataka
10. Izvor podataka za međuvremensko izjednačavanje
11. Tržišna vrijednost zemljišta
12. FK MATRICA I procjena nekretnine sa zgradom
13. Zaključak - mišljenje
14. Izjava
15. Prilozi

## 1. IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
Velika Gorica, Ulica kneza Domagoja 11 A  
PREDSJEDNIK SUDA  
Broj: 4 Su-677/16-4  
Velika Gorica, 31. siječnja 2017.

### RJEŠENJE

Zamjenica predsjednika Županijskog suda u Velikoj Gorici, Aleksandra Holjevac, odlučujući u povodu zahtjeva Anđelka Vujeva, dipl. ing. građ. za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, dana 31. siječnja 2017.

### **r i j e š i o j e**

**Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ.,** OIB: 51553413640 iz Zagreba, Vladimira Varićaka 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA**, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Anđelko Vujeva, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina. Uz zahtjev priložio je uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, rješenje iz prethodnog mandata, potvrdu Hrvatskog saveza građevinskih inženjera o sudjelovanju na stručnom seminaru – stručnom skupu, potvrđnice Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, popis predmeta i policu osiguranja.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1704/12 od 31. siječnja 2013. na vrijeme od četiri godine, prisustvovao je stručnom usavršavanju i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 - dalje Pravilnik), iz kojih podataka

je vidljivo da nema zapreka koje bi sprečavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" 28/13, 33/15, 82/15) i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci.



Zamjenica predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

O tome obavijest:

1. Anđelko Vujeva
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080727612

OIB:

14987768907

TVRTKA:

- 1 INSTO CENTAR d.o.o. za savjetovanje i usluge
- 1 INSTO CENTAR d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

- 1 Zagreb (Grad Zagreb)  
V. Varićaka 4/4

PRAVNI OBLIK:

- 1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Poslovanje nekretninama
- 1 \* - Posredovanje u prometu nekretnina
- 1 \* - Poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- 1 \* - Uređenje interijera
- 1 \* - Kupnja i prodaja robe
- 1 \* - Obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - Zastupanje stranih tvrtki
- 1 \* - Iznajmljivanje strojeva i opreme bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - Pružanje usluga informacijskog društva
- 1 \* - Javni cestovni prijevoz putnika i tereta u unutarnjem i međunarodnom prometu
- 1 \* - Prijevoz za vlastite potrebe
- 1 \* - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
- 1 \* - Upravljanje projektom gradnje
- 1 \* - Izrada stručnih podloga za izradu lokacijskih dozvola
- 1 \* - Održavanje i čišćenje zgrada i objekata
- 1 \* - Održavanje i popravak motornih vozila
- 1 \* - Izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj osobi u Republici Hrvatskoj
- 1 \* - Računalne i srodne djelatnosti
- 1 \* - Otpremničke usluge
- 1 \* - Turističke usluge u nautičkom turizmu



SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - Turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 \* - Ostale turističke usluge
- 1 \* - Turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
- 1 \* - Pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane
- 1 \* - Pripremanje i usluživanje pića i napitaka
- 2 \* - vještačenje u graditeljstvu i procjena nekretnina
- 2 \* - projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- 2 \* - energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- 2 \* - stručni poslovi prostornog uređenja

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 MARIJA VUJEVA, OIB: 50911434941  
Zagreb, VLADIMIRA VARIČAKA 4
- 1 - jedini osnivač d.o.o.

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- 3 ANĐELKO VUJEVA, OIB: 51553413640  
Zagreb, VLADIMIRA VARIČAKA 4
- 1 - direktor
- 1 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno

TEMELJNI KAPITAL:

- 1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 30.03.2010.godine.
- 2 Odlukom jedinog člana društva od 05.02.2015. g. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 30.03.2010. g. u cijelosti, a posebno odredbe o predmetu poslovanja. Potpuni tekst Izjave od 05.02.2015. prilaže se i ulaže u zbirku sudskih isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

|    | Predano  | God. | Za razdoblje        | Vrsta izvještaja  |
|----|----------|------|---------------------|-------------------|
| eu | 02.03.16 | 2015 | 01.01.15 - 31.12.15 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt

Datum

Naziv suda

D004, 2017-02-08 11:10:38

Stranica: 2 od 3



IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt             | Datum      | Naziv suda              |
|--------------------|------------|-------------------------|
| 0001 Tt-10/3878-2  | 13.04.2010 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0002 Tt-15/3298-2  | 17.02.2015 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0003 Tt-16/14258-1 | 28.04.2016 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0004 Tt-16/32750-1 | 21.09.2016 | Trgovački sud u Zagrebu |
| eu /               | 27.05.2011 | elektronički upis       |
| eu /               | 20.06.2012 | elektronički upis       |
| eu /               | 21.06.2013 | elektronički upis       |
| eu /               | 07.03.2014 | elektronički upis       |
| eu /               | 11.02.2015 | elektronički upis       |
| eu /               | 02.03.2016 | elektronički upis       |

U Zagrebu, 08. veljače 2017.



## **2. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, LITERATURE I JAVNIH BAZA PODATAKA**

### **POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I KORIŠTENA LITERATURE**

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (N.N. br. 105/15)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku RH, Zagreb, cijena stanova na području RH
- DGU (katastarske podloge), neslužbene informacije o zemljištu preuzete preko internetskog web preglednika <http://geoportal.dgu.hr>
- Katastarske podloge preuzete kao neslužbene informacije preko internetskog web preglednika <http://katastar.hr/dgu/>
- Preuzete neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>
- neslužbene informacije o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine preuzete preko internetskog web preglednika <http://e-izvadak.pravosudje.hr/home.htm>
- DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU, preko internetskog web preglednika <http://http://www.dzs.hr/>
- MINISTARSTVO GRADITELJSTVA: "ISPU" - Informacijski sustav prostornoga uređenja preko internetskog web preglednika <http://ispu.mgipu.hr/>



### 3. TEMELJNI PODACI

**ZADATAK:** Potrebno je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje putem javne dražbe. Traži se procjena vrijednosti nekretnine kao cjeline.

Vrsta nekretnine: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

Osnovica za vrednovanje: TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Odabrana metoda: POREDBENA METODA

DAN VREDNOVANJA: 11.01.2019.

DAN KAKVOĆE: 11.01.2019.

### 4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE U JAVNIM KNJIGAMA

#### 4.1. KATASTARSKO STANJE UPISA

Identifikacija katastarske čestice u katastarskom operatu

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Katastarska općina:       | ODRA  |
| Posjedovni list broj:     | 315   |
| Katastarska čestica broj: | 461   |
| Površina (m2):            | 3.612 |

#### 4.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

| Identifikacija katastarske čestice u zemljišnim knjigama |       | Upisani vlasnici na datum očevida:   |
|--|-------|--|
| Katastarska općina:                                      | BUZIN | GEOFOTO D.O.O. ZA FOTOGRAMETRIJSKE I<br>GEODETSKE POSLOVE, OIB: 69261912298,<br>BUZINSKI PRILAZ 28, ZAGREB u 4/5 i GEOFOTO<br>GRUPA D.O.O., OIB: 63385121762, KAJFEŠOV<br>BRIJEG 4, 10000 ZAGREB u 1/5 |
| Broj ZK uloška:  | 54    |  |
| Zemljišnoknjižna čestica:                                | 374/1 |  |
| Površina (čhv):  | 460   |  |

### 5. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (POLOŽAJ NEKRETNINE)

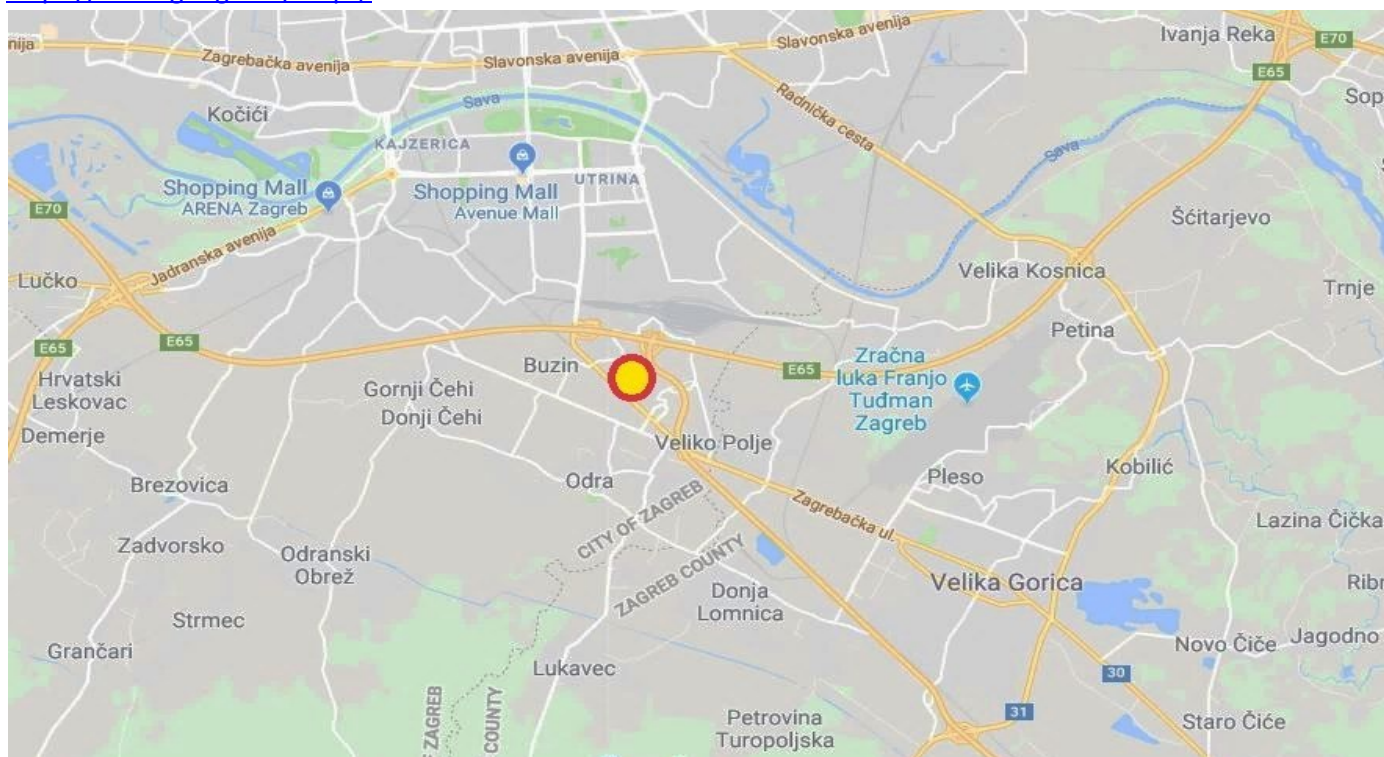
Županija/Grad: ZAGREB  
Naselje: BUZIN  
Adresa nekretnine: BUZINSKI PRILAZ

Napomena: Na katastarskoj čestici se nalazi kuća prizemnica masivne gradnje od pune opeke, bez izvedene fasade za koju postoji indicija da je izgrađena legalno (očitanje sa Digitalne orto-foto karte 1968.g.). Procjenitelju nije dostavljeno Uvjerenje za zgrade evidentirane prije 15. veljače 1968.g.

<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>



<https://www.google.hr/maps/>





## 6. OČEVID

Katastarska čestica je pravilnog pravokutnog oblika, ograđena gradom. Na katastarskoj čestici smještena je obiteljska kuća vrlo niskog standarda stanovanja. Zemljište je smješteno neposredno uz koridor ulica.

Zemljište je zapušteno, obraslo i sa nabacanim predmetima.

Kompletna komunalna infrastruktura smještena je neposredno uz koridor ulice.

Kuća je prizemnica masivne gradnje od pune opeke, bez izvedene fasade, pokrov su salonične ploče i ista nije funkcionalna za današnje standarde boravljenja u njoj.

### FOTODOKUMENTACIJA



**7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE (GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE)**

|  |  |
|--|--|
| Katastarska općina:                                      | ODRA   |
| Katastarska čestica broj:                                | 461  |
| <b>UVJETI GRADNJE (prema odredbama prostornog plana)</b> |  |
| PROSTORNI PLAN   | PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZAGREBA  |
| NAMJENA ZEMLJIŠTA:                                       | GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA -<br>PRETEŽNO STANOVANJE  |
| <b>KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI</b>                        | <b>1,0</b>   |
| Max. ukupna GBP svih nadzemnih etaža (m2):               | 600  |
| Ukupna površina katastarskih čestica (m2):               | 460  |
| Mogućnost gradnje:                                       | DA   |
| KATEGORIJA KATASTARSKE ČESTICE (članak 10. Pravilnika)   | <b>1. kategorija</b>   |
| <b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE</b>           |  |
| Oblik:   | pravokutni, pravilni   |
| Reljef katastarske čestice:                              | ravna površina   |
| Javna prometnica:  | asfaltirana prometnica   |
| Komunalna infrastruktura:                                | elektro i vodovodni priključak, plin, odvodnja   |
| Okolna izgrađenost:                                      | srednja izgrađenost  |
| Ograničenje u gradnji:                                   | nema posebnih ograničenja osim standardnih prostornoplanskih odredbama (velične, oblika, iskoristivosti, izgrađenosti, itd |

**PPU GRADA ZAGREBA****A. Pretežito stanovanje**

Na jednoj građevnoj čestici, namijenjenoj (pretežito) stanovanju, mogu se, uz jednu stambenu građevinu ili stambeno-gospodarsku građevinu, graditi i pomoćne, poljoprivredne i manje gospodarske građevine.

Stambena građevina je:

- individualna građevina - obiteljska građevina stambene ili pretežito stambene (stambeno-gospodarske) namjene s najviše dva stana i GBP-om do 400 m<sup>2</sup>; najveće visine tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže. U površinu GBP-a se računa i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici;
- niska stambena građevina - građevina stambene ili pretežito stambene (stambeno-gospodarske) namjene, s više od dva stana i GBP-om do 600 m<sup>2</sup>; najveće visine tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, s mogućnošću gradnje podzemne etaže. U površinu GBP-a se računa i površina pomoćnih građevina ako se grade na istoj građevnoj čestici.

#### 2.3.1.1. Veličina i izgrađenost građevne čestice

(1.) Veličina građevne čestice za građenje stambene građevine ne može biti manja od:

- za slobodnostojeće građevine - 350 m<sup>2</sup> s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 14 m;
- za poluugrađene građevine - 300 m<sup>2</sup>, s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 12 m;
- za građevine u nizu - 225 m<sup>2</sup>, s tim da širina građevne čestice, mjerene na mjestu građevnog pravca građevine, ne može biti manja od 9 m.

Ako se gradi nova niska stambena građevina, gradi se, u pravilu, kao slobodnostojeća i, u pravilu, veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m<sup>2</sup>.

Ukoliko se gradi stambeno-gospodarska građevina, ili se uz stambenu građevinu na istoj građevnoj čestici smještava poljoprivredna ili (i) manja gospodarska građevina, veličina građevne čestice ne može biti manja od:

- za slobodnostojeće građevine - 600 m<sup>2</sup>;
- za poluugrađene građevine - 480 m<sup>2</sup>;
- za građevine u nizu - 360 m<sup>2</sup>.

Dubina građevne čestice iznosi, u pravilu, najmanje 25 m

#### 2.3.1.1. Veličina i izgrađenost građevne čestice

(2.) Ukupna izgrađenost građevne čestice može biti:

- za slobodnostojeće građevine - najviše 30%, uz najmanje 30% prirodnog terena;
- za poluugrađene građevine - najviše 40%, uz najmanje 30% prirodnog terena;
- za građevine u nizu - najviše 50%, a na česticama većim od 600 m<sup>2</sup> najviše 20%, uz najmanje 20% prirodnog terena;
- iznimno u rubnim dijelovima naselja, za slobodnostojeće gospodarske građevine čiste proizvodne namjene, ako to omogućuje tehnologija gospodarskog procesa, odnosno ako se radi o djelatnosti koja nema štetni utjecaj na okoliš i ne smanjuje kvalitetu stanovanja na susjednim građevnim česticama - najviše 50%, uz najmanje 30% prirodnog terena.

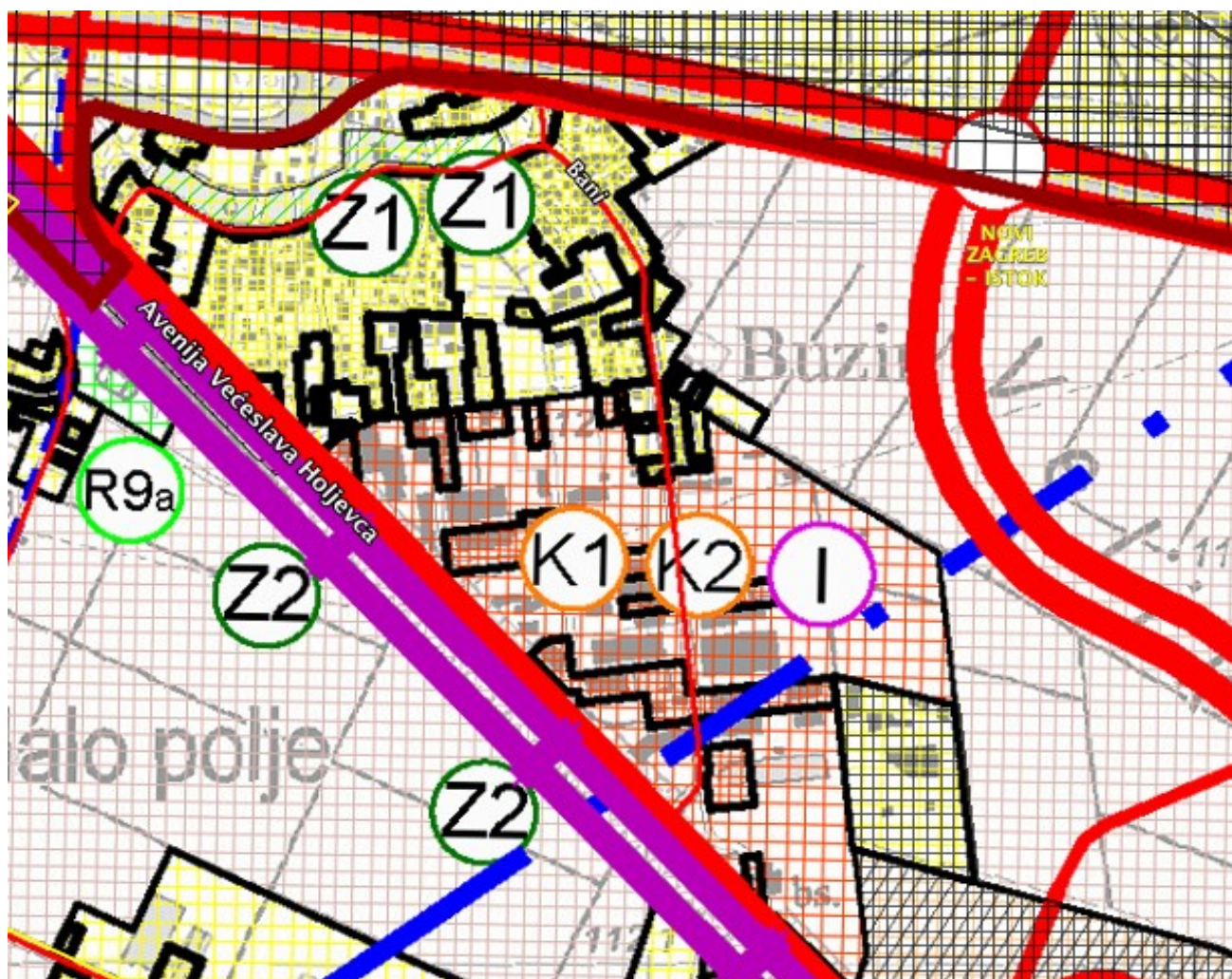
Prirodni teren nije moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

(3.) U izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja, na građevnim česticama što su manje od utvrđenih u podtočki (1.) ove točke i s izgrađenošću većom od utvrđene u podtočki (2.) ove točke kod rekonstrukcije građevine ne smije se povećati izgrađenost parcele.

Odredbe o veličini građevne čestice ne primijenjuju se pri interpolacijama u gusto izgrađenim dijelovima građevinskog područja naselja ako su ispunjeni uvjeti o najvećoj dopuštenoj ukupnoj izgrađenosti građevne čestice i odredbe o najmanjoj udaljenosti građevine od prometnih površina, međa i drugih građevina, uzimajući u obzir lokalne uvjete.



## 1. KORIŠTENJE I NAMJENA POVRŠINA



## 8. METODA PROCJENE

Sukladno čl. 22. ZPVN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPVN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPVN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPVN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPVN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode iz dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

**Poredbena metoda** temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može s zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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

**Iz gore navedenih razloga odabrana je poredbena metoda za procjenu zemljišta.**



## 9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

PODACI O POREDBENIM NEKRETNINAMA PREUZETI SU IZ BAZE "eNekretnina"  
(<https://nekretnine.mgipu.hr/Auth/>)

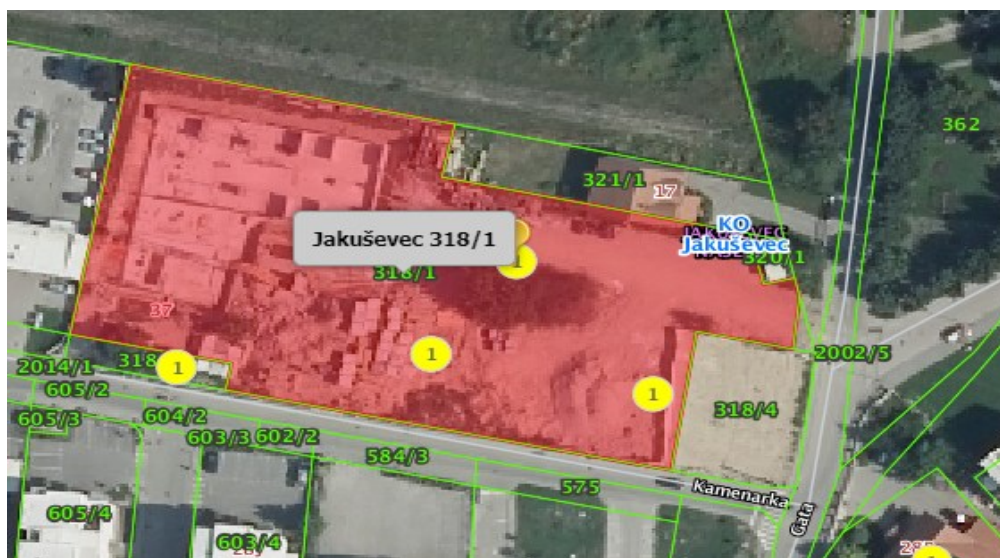
### CJENOVNI BLOK "BUZINSKI PRILAZ SJEVER"



### POREDBENE NEKRETNINE

| Poredbena nekretnina 1            |   |
|-----------------------------------|---|
| k.o. Jakuševac                    | k.č.br. 318/1                               |
| ID ZKC                            | 573639                                      |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - Građevinsko zemljište                  |
| Kin =                             | 1,2   |
| ID PN (PU)                        | 3363685                                     |
| Vrsta ugovora                     | KP - kupoprodaja                            |
| Površina u prometu                | 1.919,00                                    |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 1.362.600,00                                |
| Datum ugovora                     | 6.4.2016                                    |
| Status podatka                    | Provedena evaluacija                        |
| Cjenovni blok                     | JAKUŠEVEC NASELJE                           |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA |
| HRK=                              | 710   |
| €/m2=                             | 96  |





| Poredbena nekretnina 2            |  |
|-----------------------------------|--|
| k.o. Jakuševac                    | k.č.br. 318/1                                  |
| ID ZKC                            | 850749   |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - Građevinsko zemljište                     |
| Kin =                             | 1,2  |
| ID PN (PU)                        | 3513628  |
| Vrsta ugovora                     | KP - kupoprodaja                               |
| Površina u prometu                | 1.562,00                                       |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 1.608.860,00                                   |
| Datum ugovora                     | 30.12.2016                                     |
| Status podatka                    | Preuzeto od PU                                 |
| Cjenovni blok                     | JAKUŠEVAC NASELJE                              |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJESOVITA NAMJENA -<br>PRETEŽITO STAMBENA |
| HRK=                              | 1030   |
| €/m2=                             | 139  |



| Poredbena nekretnina 3            |  |
|-----------------------------------|--|
| k.o. Jakuševac                    | k.č.br. 518/3                                  |
| ID ZKC                            | 571170   |
| Kin =                             | 1  |
| Vrsta nekretnine                  | GZ - Građevinsko zemljište                     |
| ID PN (PU)                        | 3260368  |
| Vrsta ugovora                     | KP - kupoprodaja                               |
| Površina u prometu                | 505,5  |
| Vrijednost nekretnine (KN)        | 571.215,00                                     |
| Datum ugovora                     | 30.9.2015                                      |
| Status podatka                    | Preuzeto od PU                                 |
| Cjenovni blok                     | JAKUŠEVAC NASELJE                              |
| Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA -<br>PRETEŽITO STAMBENA |
| HRK=                              | 1130   |
| €/m2=                             | 152  |



|  |
|--|
| <b>10. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU STAMBENIH NEKRETNINA</b>                 |
| <b>(u svrhu međuvremenskog izjednačavanja cijena postavljenog procjeniteljskog modela)</b> |

Izvor: Državni zavod za statistiku  
**INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA**

| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb   | Jadran | Ostalo |
|--------|-------------|--------|-----------------------|----------------------------|---------------|--------|--------|
| 2014.  | Q1          | 102,94 | 105,29                | 101,96                     | <b>102,04</b> | 103,26 | 103,24 |
|        | Q2          | 103,82 | 106,19                | 102,83                     | <b>102,23</b> | 104,71 | 103,47 |
|        | Q3          | 103,00 | 107,84                | 100,87                     | <b>102,29</b> | 102,69 | 105,04 |
|        | Q4          | 102,14 | 106,86                | 100,07                     | <b>102,17</b> | 102,80 | 99,43  |
| 2015.  | Q1          | 101,05 | 100,87                | 101,12                     | <b>101,62</b> | 101,00 | 100,20 |
|        | Q2          | 99,13  | 98,67                 | 99,33                      | <b>99,84</b>  | 98,47  | 100,50 |
|        | Q3          | 99,86  | 100,98                | 99,37                      | <b>99,92</b>  | 100,01 | 99,14  |
|        | Q4          | 99,96  | 99,48                 | 100,18                     | <b>98,62</b>  | 100,51 | 100,16 |
| 2016.  | Q1          | 101,21 | 99,07                 | 101,73                     | <b>100,43</b> | 101,77 | 100,21 |
|        | Q2          | 100,28 | 95,80                 | 101,23                     | <b>99,91</b>  | 100,33 | 100,52 |
|        | Q3          | 101,31 | 96,67                 | 102,30                     | <b>101,96</b> | 101,80 | 97,74  |
|        | Q4          | 100,75 | 94,84                 | 101,97                     | <b>100,56</b> | 101,39 | 98,26  |
| 2017.  | Q1          | 100,85 | 92,86                 | 102,51                     | <b>100,72</b> | 102,25 | 95,53  |
|        | Q2          | 104,55 | 96,71                 | 106,17                     | <b>102,69</b> | 106,58 | 100,93 |
|        | Q3          | 105,13 | 97,76                 | 106,65                     | <b>106,45</b> | 105,46 | 100,20 |
|        | Q4          | 108,45 | 98,73                 | 110,46                     | <b>110,46</b> | 108,67 | 102,26 |
| 2018.  | Q1          | 109,44 | 99,03                 | 111,59                     | <b>112,19</b> | 110,54 | 99,57  |
|        | Q2          | 109,26 | 98,51                 | 111,47                     | <b>114,51</b> | 109,33 | 98,94  |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb   | Jadran | Ostalo |

# 11. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - MEĐUVREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1. UVRŠTENI PODACI IZ APLIKACIJE "eNekretnine"

| Redni broj | ID ZKC | ID PN (PU) | STATUS PODATAKA | KATASTRA                 |                    | NAMJENA ZEMLJIŠTA                           | UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m2 | KUPOPRODAJNA CIJENA (kn) | CIJENA kn/m2 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CIJENA €/m2 |
|------------|--------|------------|-----------------|--------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|--------------|-------------------------|-------------|
|            |        |            |                 | Katastarska čestica broj | Katastarska općina |   |  |                          |              |                         |             |
| 1.         | 573639 | 3363685    | Preuzeto PU     | 318/1                    | Jakuševac          | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | 1.919,00                               | 1.362.600                | 710          | 6.4.2016.               |             |
| 2.         | 850749 | 3513628    | Preuzeto PU     | 318/1                    | Jakuševac          | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | 1.562,00                               | 1.608.860                | 1.030        | 30.12.2016.             |             |
| 3.         | 571170 | 3260368    | Preuzeto PU     | 518/3                    | Jakuševac          | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | 505,50                                 | 571.215                  | 1.130        | 30.9.2015.              | 152         |

**Tablica 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE**

Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korištenidostupni Prosječni tromjesečni indksi cijena stambenih nekretnina za kategoriju "Grad Zagreb", izvor: Državni zavod za statistiku RH

| Redni broj | ID ZKC | ID PN (PU) | STATUS PODATAKA | KATASTRA                 |                    | NAMJENA ZEMLJIŠTA                           | UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m <sup>2</sup> | KUPOPRODAJNA CIJENA (kn) | CIJENA kn/m <sup>2</sup> | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA | BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> ) | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m <sup>2</sup> ) |
|------------|--------|------------|-----------------|--------------------------|--------------------|---|--|--------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|---|--|
|            |        |            |                 | Katastarska čestica broj | Katastarska općina |   |  |                          |                          |                         |                                 |                                       |   |  |
| 1.         | 573639 | 3363685    | Preuzeto PU     | 318/1                    | Jakuševac          | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | 1919   | 1.362.600                | <b>710</b>               | 6.4.2016.               | 114,51                          | 99,91                                 | <b>813,82</b>   |  |
| 2.         | 850749 | 3513628    | Preuzeto PU     | 318/1                    | Jakuševac          | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | 1562   | 1.608.860                | <b>1.030</b>             | 30.12.2016.             | 114,51                          | 100,56                                | <b>1.172,88</b>                                       |  |
| 3.         | 571170 | 3260368    | Preuzeto PU     | 518/3                    | Jakuševac          | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA | 505,5  | 571.215                  | <b>1.130</b>             | 30.9.2015.              | 114,51                          | 98,62                                 | <b>1.312,07</b>                                       | <b>176,83</b>  |

Tablica 3.A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

| R. BR.   | ID ZKC | ID ZKC  | UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m2 | KUPOPRODAJNA CIJENA<br>kn/m2 | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2) | INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE                          |   |                           |                               |   | MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO<br>IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2) | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA POREDBENIH<br>NEKRETNINA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PROCJENJIVANE<br>NEKRETNINE | ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRJEDNOSTI ZEMLJIŠTA<br>OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU | STATISTIČKA OBRADA   |  |  |  |
|--|--------|---------|--|------------------------------|--|---|---|---------------------------|-------------------------------|---|---|---|--|--|--|--|--|--|
|  |        |         |  |                              |  | ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI<br>POREDBENOG ZEMLJIŠTA | ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI<br>PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA | KP (poredbenog zemljišta) | KP (procjenjivanog zemljišta) | ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE<br>KORIŠTENJA (GRADNJE) |   |   |  |  | MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I<br>OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU<br>IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2) | PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE NE SMIJE<br>BITI VEĆE OD +/- 40 % | ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE<br>nakon izjednačenja NE SMIJE BITI VEĆE OD<br>30 % | PROSJEČNA CIJENA NAKON<br>IZJEDNAČENJA (kn/m2) |
| 1.   | 573639 | 3363685 | 1.919                                  | 710                          | 814                                      | 1,20  | 1,0   | 1,10                      | 1,00                          | 0,9   | 741,68  | 1   | 1  | 1,0  | 742  | 4,5%   | -33%   | 1.109  |
| 2.   | 850749 | 3513628 | 1.562                                  | 1.030                        | 1.173                                    | 1,20  | 1,0   | 1,10                      | 1,00                          | 0,9   | 1.068,91  | 1   | 1  | 1,0  | 1069   | 3,8%   | -4%  | 1.109  |
| 3.   | 571170 | 3260368 | 506                                    | 1.130                        | 1.312                                    | 1,00  | 1,0   | 1,00                      | 1,00                          | 1,0   | 1.312,07  | 1   | 1  | 1,0  | 1312   | 16,1%  | 18%  | 1.109  |
| prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (kn/m2):                    |        |         |  |                              |  |   |   |                           |                               |   |   |   |  |  | 1040,89  |  |  |  |
| prosječna jedinična vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu nakon izjednačavanja odstupale +/- 30 % (kn/m2): |        |         |  |                              |  |   |   |                           |                               |   |   |   |  |  | 1040,89  |  |  |  |

PROCJENA ZEMLJIŠTA: 1040,89 KN/m2 x 460 m2 = 478.808,24 KN

## 12. TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINE

| FK MATRICA |   | A-lokacija/tržište   | B-zgrada općenito   | C-stanje zgrade  |
|------------|---|--|---|--|
| 1.         | Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana   | -optimalna lokacija<br>- velika potražnja za vrstom objekta<br>- skoro nema/nema ponude                  | - vrlo dobra infrastruktura<br>- vrlo dobro oblikovanje<br>- dobra prostorna organizacija<br>- visoka fleksibilnost   | - nema oštećenja<br>- puna stabilnost<br>- puna uporabivost<br>- daljnje korištenje nije smanjeno                |
| 2.         | Uporabivost dovoljna i dugoričnije dana/osigurana     | - dobra lokacija<br>- redovita potražnja za vrstom objekta<br>- mala ponuda                              | - vrlo dobra infrastruktura<br>- dobro oblikovanje<br>- dobra prostorna organizacija<br>- dovoljna fleksibilnost      | - mala oštećenja<br>- puna stabilnost<br>- još dobra uporabivost<br>- daljnje korištenje jedva smanjeno          |
| 3.         | Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana | - srednja lokacija<br>- još postoji potražnja za vrstom objekta<br>- dovoljna ponuda                     | -dovoljna infrastruktura<br>- prosječno oblikovanje<br>- prosječna prostorna organizacija<br>- umjerena fleksibilnost | - jasna oštećenja<br>- smanjena stabilnost<br>- prosječna uporabivost<br>- daljnje korištenje smanjeno           |
| 4.         | Uporabivost ograničeno dana/osigurana                 | - umjerena lokacija<br>- mala potražnja za vrstom objekta<br>- bogata ponuda                             | -dovoljna infrastruktura<br>- umjereno oblikovanje<br>- umjerena prostorna organizacija<br>- mala fleksibilnost       | -jasna oštećenja<br>- smanjena stabilnost<br>- smanjena uporabivost<br>- daljnje korištenje jasno smanjeno       |
| 5.         | Uporabivost kratkororočno dana/osigurana              | -nezadovoljavajuća lokacija<br>- jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta<br>- velika ponuda | -nedovoljna infrastruktura<br>- umjereno oblikovanje<br>- nedovoljna prostorna organizacija<br>- bez fleksibilnosti   | - znatna oštećenja<br>- smanjena stabilnost<br>- nedovoljna uporabivost<br>- daljnje korištenje samo kratkoročno |

| Oznaka | Odabrana klasifikacija |
|--------|------------------------|
| A      | 5                      |
| B      | 5                      |
| C      | 5                      |

|              |          |
|--------------|----------|
| Odabrani FK: | <b>5</b> |
|--------------|----------|



|  |       |                   |
|--|-------|-------------------|
| Bruto površina zgrade - tlocrtna površina očitana iz posjedovnog lista | 76,00 |                   |
| Godina procjene nekretnine GP  | 2019  |                   |
| Godina izgradnje, cca  | 1960  |                   |
| Starost građevine G (god.)   | 59    |                   |
| Održivi vijek korištenja OVK   | 70    | (obiteljske kuće) |
| Faktor korištenja FK   | 5     |                   |
| Relativna starost (G/OVK) u % održivog vijeka korištenja               | 84    | %                 |
| Predvidiv ostatak održivog vijeka korištenja u % održivog              | 20    | %                 |
| OOVK   | 14    |                   |
| Zamjenska starost (OVK-OOVK)   | 56    |                   |
| Linearni otpis (%)   | 80    | %                 |
| Preostala vrijednost   | 0,20  |                   |

|   |                     |                  |
|---|---------------------|------------------|
| "Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore", Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu, Zagreb 2005. (jedinična cijena gradnje izražena je u u EUR/m2 za industrijske proizvodne objekte srednje kvalitete gradnje) |                     | 324,00           |
| jedinični troškovi gradnje zgrade   | 2.397,60            | kn/m2            |
| jedinični troškovi gradnje manipulativnog platoa  | 479,52              |                  |
| 4,5%  | projektiranje       | 107,89           |
| 2%  | nadzor              | 47,95            |
| Normalni troškovi gradnje zgrade NTG  | 194.061,74          | kn               |
| <b>Preostala vrijednost gradnje:</b>  | <b>38.812,35 kn</b> | <b>bez PDV-a</b> |

Umanjenje vrijednosti zbog nedostataka (nema fasadu, slonitne pokrovne ploče, otvori nefunkcionalni i drugo): 75,00%

Ostatak vrijednosti 0,25

|  |                      |           |
|--|----------------------|-----------|
| Sadašnja vrijednost građevine (sa PDV-om):                 | 12.128,86 kn         | sa PDV-om |
| Obujam cca (m3):   | 228,00               |           |
| Jedinična cijena (kn/m3) komunalnog doprinosa za III zonu: | 100,00               |           |
| Komunalni doprinos:  | 22.800,00 kn         |           |
| Jedinična cijena (kn/m3) vodnog doprinosa:                 | 8,44                 |           |
| Vodni doprinos:  | 1.924,32 kn          |           |
| <b>Zemljište (građevinska čestica):</b>                    | <b>478.808,24 kn</b> |           |
| <b>Ukupna sadašnja vrijednost građevine:</b>               | <b>515.661,42 kn</b> |           |

|   |                      |                  |
|---|----------------------|------------------|
| <b>Troškovna vrijednost građevine =</b> | <b>515.661,42 kn</b> | <b>bez PDV-a</b> |
|---|----------------------|------------------|

Troškovna vrijednost građevine je tržišna vrijednost (koeficijent prilagodbe = 1).



### 13. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Procjenitelj je mišljenja da tržišna vrijednost građevinskog zemljišta sa derutnom kućom prizemnicom, prema slijedećem, iznosi:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Zemljišnoknjižna općina:   | BUZIN                |
| Broj ZK uloška:  | 699                  |
| Zemljišnoknjižna čestice:  | 374/1                |
| <b>PROCJENJENA VRIJEDNOST:</b>   | <b>515.661,42 kn</b> |
| Zaokruženo (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina) = | <b>515.700,00 kn</b> |

**U ISKAZANU UKUPNO PROCJENJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE  
UKLJUČEN JE I PRIPADAJUĆI PDV (25 %)**

Zagreb, 15.01.2019.g.

Procjenitelj:

Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Broj: 4 Su-677/16-4, Županijski sud u Velikoj Gorici

## 14. IZJAVA

Procjembeni elaborat izrađen je nepristrano i neovisno uz korištenje dostupnih podataka koristeći se iskustvom i znanjem stečenim dugogodišnjim radom na procjenjivanju nekretnina.

U elaboratu naznačeni datum očevida predstavlja datum izraženih zaključaka i mišljenja. U slučaju promjena na nekretnini i poremećaja na tržištu nekretnina pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera nekretnine niti provjera s upravno-pravnog naslova.

Zagreb      15.01.2019.g.

Procjenitelj:  
Anđelko Vujeva, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-677/16-4, Županijski sud u Velikoj Gorici

## 15. PRILOZI