
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**

Adresa nekretnine: **BUZIN, BUZINSKI PRILAZ**

Svrha procjene: **PRODAJA PUTEM JAVNE DRAŽBE**

PROCJEMBENI ELABORAT

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI PODACI O NEKRETNINI	
Katastarska općina:	BUZIN
Broj ZK uložaka:	813 i 3818
Zemljišnoknjižne čestice:	374/3, 373/6 i 373/9
Površina u prometu (m2):	2.487

Tržišna vrijednost sa pripadajućim PDV-om:	2.666.000,00 kn
---	------------------------

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-2019-01-04_DOP**
Datum procjene: **25.02.2019.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. Zaključak - mišljenje
13. Izjava
14. 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.



Zapovijest predsjednika suda

Aleksandra Holjevac

O tome obavijest:

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

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. Varičaka 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://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:	4233
Katastarska čestica broj:	462/1
Površina (m2):	2.380

4.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Identifikacija katastarske čestice u zemljišnim knjigama		Upisani vlasnici:
Katastarska općina:	BUZIN	GEOFOTO D.O.O. ZA FOTOGRAFIJSKE I GEODETSKE POSLOVE, OIB: 69261912298, BUZINSKI PRILAZ 28, ZAGREB u 3/4 i GEOFOTO GRUPA D.O.O., OIB: 63385121762, u 1/4
Broj ZK uložka:	813	
Zemljišnoknjižna čestica:	374/3	
Površina (m2):	2.380	
Katastarska općina:	BUZIN	GEOFOTO D.O.O. ZA FOTOGRAFIJSKE I GEODETSKE POSLOVE, OIB: 69261912298, BUZINSKI PRILAZ 28, ZAGREB
Broj ZK uložka:	3818	
Zemljišnoknjižne čestice:	373/6 i 373/9	
Površina (m2):	107	

4.3. IDENTIFIKACIJA

Katastarska čestica	Zemljišnoknjižna čestica	m2
462/1	374/3	2.380
463/6	373/6	38
463/9	373/9	69
Ukupna površina:		2.487

5. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA (POLOŽAJ NEKRETNINE)

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

Napomena: Na dijelu katastarske čestice se nalazi uređeno i ograđeno parkiralište za koje nema dokaza da je izgrađeno legalno i isto nije predmet procjene.

Zagrebačka
infrastruktura
prostornih podataka

**ZG
-GEO-
PORTAL**

Slojevi

Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: ODRA

Katastarska čestica: 462 / 1

✕ Poništi

✓ Pretraži

Podaci za katastarsku česticu: ODRA 462 / 1

Ukupna površina: 2 380 m²

Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Posjedovni list	Vrsta ...	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K...
4233		BUZINSKI PRILAZ	ORANICA	2 380 m ²

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ODRA 462 / 1

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
BUZIN	374/3	

Zagrebačka
infrastruktura
prostornih podataka

ZG
-GEO-
PORTAL

Slojevi
Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po:

Katastarska čestica

Katastarska općina:

ODRA

Katastarska čestica:

463

/

6

✕ Poništi

✓ Pretraži

Podaci za katastarsku česticu: ODRA 463 / 6

Ukupna površina: 38 m²

🔍 Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Posjedovni list	Vrsta ...	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K...
3445		BUZINSKI PRILAZ	ORANICA	38 m²

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ODRA 463 / 6

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
BUZIN	373/6	

Zagrebačka
infrastruktura
prostornih podataka

ZG
-GEO-
PORTAL

Slojevi
Identifikacija K.Č.

Identifikacija

Pretraga po:

Katastarska čestica

Katastarska općina:

ODRA

Katastarska čestica:

463

/

9

✕ Poništi

✓ Pretraži

Podaci za katastarsku česticu: ODRA 463 / 9

Ukupna površina: 69 m²

🔍 Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Posjedovni list	Vrsta ...	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K...
3445		BUZINSKI PRILAZ	ORANICA	69 m²

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ODRA 463 / 9

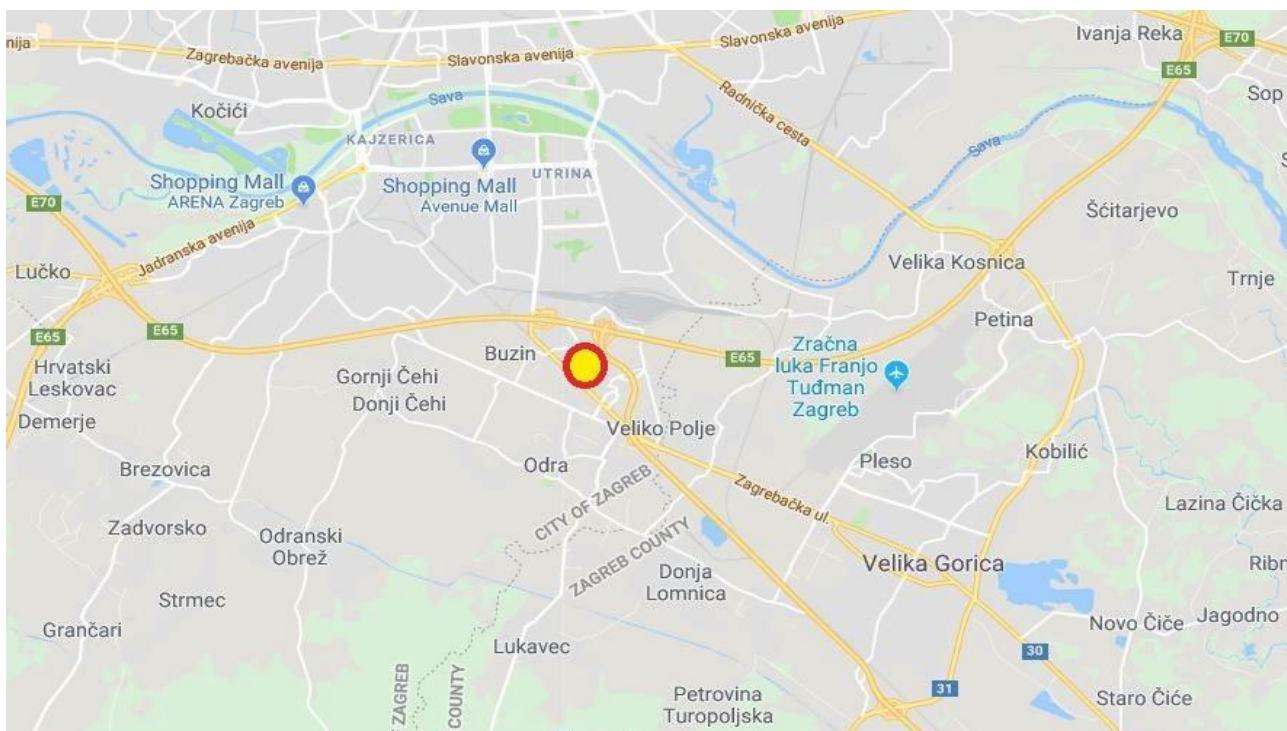
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
BUZIN	373/9	



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



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



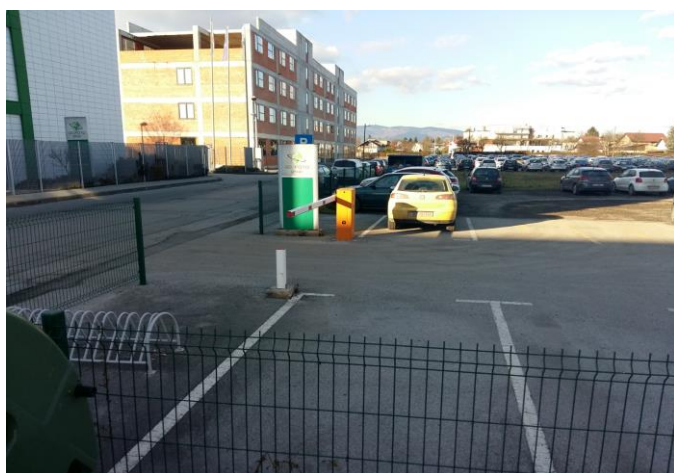
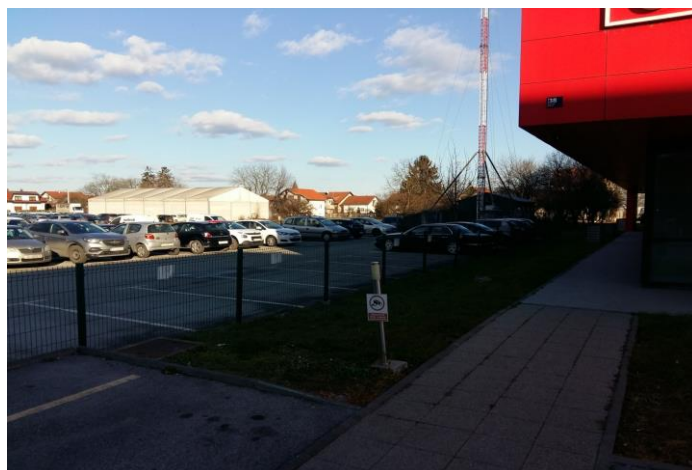
6. OČEVID

Katastarska čestica pravilnog je pravokutnog oblika u svom jednom dijelu je sa omjerom stranica od cca 1:2 a u drugom dijelu je sa omjerom stranica od cca 1:5. Smještena je sa istočne strane uz koridor ulice koja se proteže sjever-jug i koja je komunalno opremljena.

Sa zapadne strane ulice izgrađene su građevine dok je na istočnoj strani ulice dio je katastarskih čestica izgrađen dok je drugi slobodna površina koja se koristi za parkiranje osobnih vozila ili su zapuštene oranice.

Prednji dio katastarske čestice služi za parkiranje osobnih vozi koja ploha je 50 % asfaltirana i ograđen a 50 % parkirališne površine je uređeno a nije asfaltirano. Ostatak katastarske čestice je neobrađena i zapuštena livada/oranica.

FOTODOKUMENTACIJA





7. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE NEKRETNINE (GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE)

Katastarska općina:	ODRA
Katastarska čestica broj:	462/1
UVJETI GRADNJE (prema odredbama prostornog plana)	
PROSTORNI PLAN	PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA ZAGREBA
Ukupna površina katastarske čestice (m2):	2.380
KATASTARSKA ČESTICA SE NALAZI UNUTAR DVIJE PROSTORNOPLANSKE NAMJENE	
NAMJENA DIJELA ZEMLJIŠTA:	GOSPODARSKE GRAĐEVINE U GOSPODARSKIM ZONAMA
Pripadajuća površina katastarske čestice, cca (m2):	1.800
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (Kis):	2,5
Najveća visina građevina(m2):	20
Mogućnost gradnje:	DA
KATEGORIJA KATASTARSKE ČESTICE (članak 10. Pravilnika)	1. kategorija
NAMJENA DIJELA ZEMLJIŠTA:	PRETEŽNO STANOVANJE
Pripadajuća površina katastarske čestice, cca (m2):	580
KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI (Kis):	1,0
GBP max (m2):	600
Mogućnost gradnje:	NE
KATEGORIJA KATASTARSKE ČESTICE (članak 10. Pravilnika)	2. kategorija
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Oblik:	pravilni pravokutni, djelomično izdužen
Reljef:	ravna ploha terena
Javna prometnica:	asfaltirana prometnica
Komunalna infrastruktura:	elektro i vodovodni priključak, odvodnja
Okolna izgrađenost:	velika izgrađenost unuta zone
Ograničenje u gradnji:	nema posebnih ograničenja osim standardnih prostornoplanskih odredbama (velične, oblika, iskoristivosti, izgrađenosti, itd
Katastarske čestice broj 463/6 i 463/9 k.o. Odra nalaze se unutar koridora javne prometnice.	

2.3.1.7. Gospodarske građevine u gospodarskim zonama

(1.) U građevinskim područjima naselja Prostornim planom formirane su gospodarske zone kao kompleksi građevnih čestica namijenjenih gradnji gospodarskih građevina.

U gospodarskim zonama mogu se graditi:

- manje proizvodne pretežito zanatske građevine, manje industrijske građevine tehnološki visoko razvijene i bez štetnih utjecaja na okoliš, prostori i uređaji za prikupljanje i sortiranje te preradu korisnog otpada (bioloških otpadaka i krutog otpada bez štetnih sastojaka),
- poslovne građevine (pretežito uslužne, pretežito trgovačke i komunalno-servisne),
- ugostiteljsko-turističke građevine,
- građevine za preradu mineralnih sirovina, u skladu s lokalnim uvjetima.

Gospodarske zone određene su u građevinskim područjima naselja:

- u južnom dijelu Grada Zagreba: Buzin, Hrvatski Leskovac, Lučko i Veliko polje,
- u istočnom dijelu Grada Zagreba: Belovar, Kašina, Markovo Polje, Popovec i Šašincev.

(2.) U gospodarskim zonama veličina građevne čestice ne može biti manja od 600 m², širina parcele ne može biti manja od, u pravilu, 20 m, a najveći omjer širine i dužine određen je, u pravilu, 1:5.

Ukupna tlocrtna zauzetost građevne čestice građevinama iznosi najviše 50%, a najmanje 10%.

Iznimno, pri novoj gradnji interpolacijama u gusto izgrađenim dijelovima zone omogućuje se formiranje manjih građevnih parcela od onih što su određene u prvom odlomku ove podtočke, ako su zadovoljeni uvjeti izgrađenosti građevne čestice i najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica, propisani ovom točkom. Visina gospodarske građevine od kote zaravnatog terena do vijenca krova mora biti u skladu s namjenom i funkcijom građevine te tehnologijom proizvodnog procesa, ali, u pravilu, ne više od 12 m, osim za silos, mlin i sl.

Dopuštena etažnost gospodarske građevine je najviše tri nadzemne etaže, a iznimno četiri nadzemne etaže, uz mogućnost gradnje podzemne etaže.

Iznimno od odlomka 4. i 5. ove podtočke u gospodarskim zonama Buzin, Hrvatski Leskovac, Sesvetski Kraljevec i Veliko polje visina gospodarske građevine može biti i viša od 12 m, a najviše do 20 m.

Najmanja udaljenost građevine od međa susjednih građevnih čestica iznosi pola visine građevine. Ukoliko je $h/2$ manje od 3 m, najmanja udaljenost je 3 m.

Iznimno od prethodnog odlomka ove podtočke, u već izgrađenim dijelovima gospodarske zone, u skladu s lokalnim uvjetima, građevina može biti udaljena i manje od 3 m od jedne susjedne međe građevne čestice, ali ne manje od 1 m, pod sljedećim uvjetima:

- ako udaljenost od druge susjedne međe građevne čestice nije manje od 3 m;
- na građevini koja je udaljena od susjedne građevne čestice manje od 3 m, ne smiju se graditi otvori prema toj međi.

(3.) Najmanje 30% površine građevne čestice mora biti prirodni teren uređen kao parkovno, pejzažno ili zaštitno zelenilo, a prema drugim namjenama realiziraju se parkovni, pejzažni ili zaštitni vegetacijski tamponi u skladu s uvjetima zaštite okoliša. Prirodni teren nije moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice.

Na parcelama što su uz postojeću stambenu gradnju mora se osigurati tampon visokog zaštitnog zelenila najmanje širine 5 m.

Ograde između građevnih čestica ne mogu biti više od 2 m, osim u iznimnim slučajevima kada je to nužno radi zaštite građevina ili načina njihova korištenja.

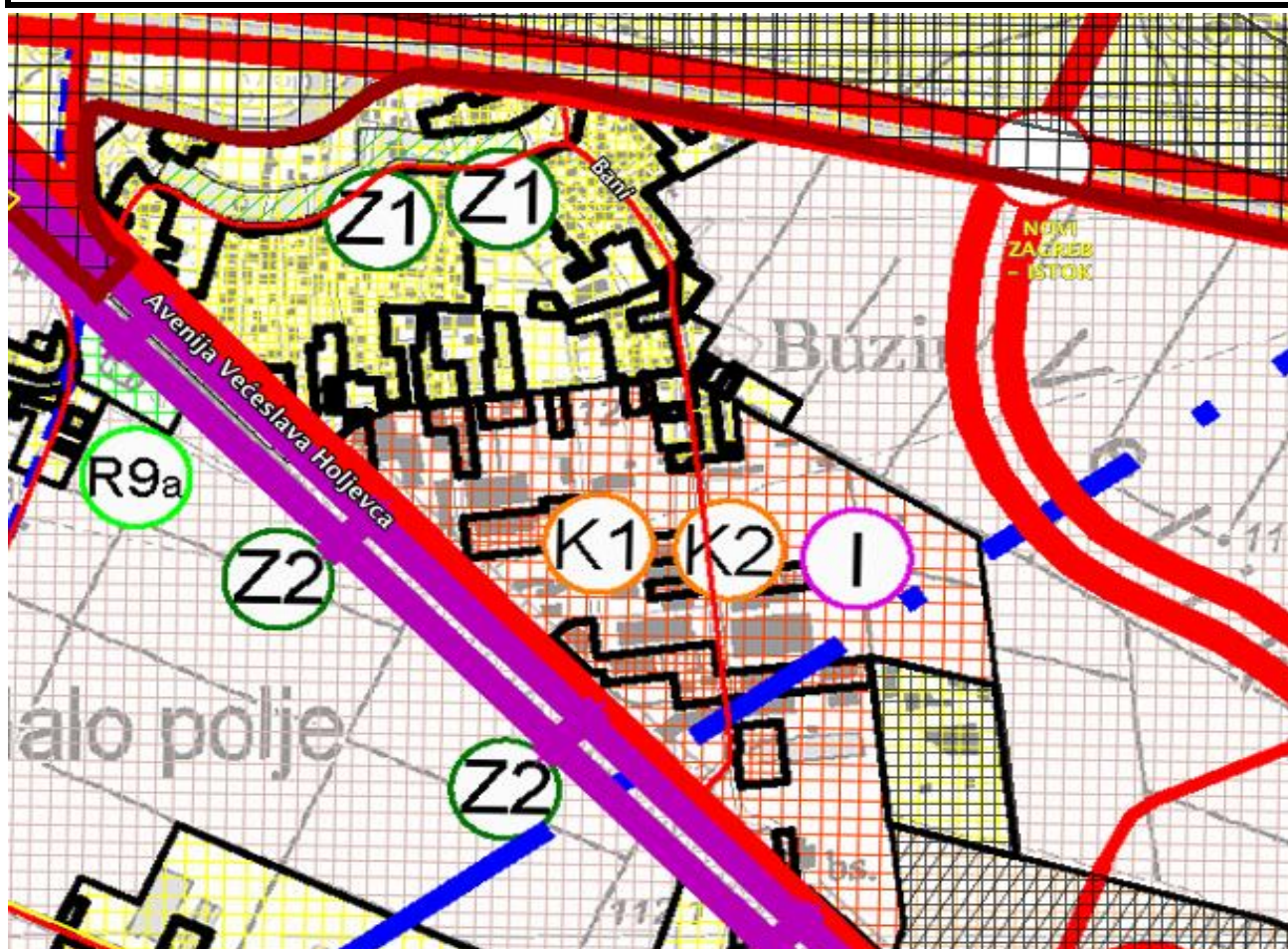
Do građevne čestice za gradnju gospodarskih građevina u novoplaniranim gospodarskim zonama mora se izgraditi javnoprometna površina najmanje širine kolnika 7,00 m, a u postojećim gospodarskim zonama 6,00 m, dok ulična ograda mora biti udaljena najmanje 5,00 m od osi javnoprometne površine.

Parkirališta će se, u pravilu, predvidjeti u prednjem dijelu građevne čestice, ispred ili iza ulične ograde.

(4.) Prigodom planiranja, projektiranja i odabira pojedinih sadržaja i tehnologija osigurat će se propisane mjere zaštite okoliša (zaštita od buke, smrada, onečišćavanja zraka, zagađivanja podzemnih i površinskih voda i sl.), te će se isključiti one djelatnosti i tehnologije koje onečišćuju okoliš ili ne mogu osigurati propisane mjere zaštite okoliša i kvalitetu života i rada na susjednim građevnim česticama, odnosno prostoru doseg negativnih utjecaja.

Arhitektonsko oblikovanje građevina mora se zasnivati na principima suvremenog industrijskog oblikovanja i najnovijim saznanjima, uz upotrebu postojećih materijala i boja.

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 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/>)

Procjenjivana katastarska čestica se nalazi unutar dva cjenovna bloka.

CJENOVNI BLOK "BUZINSKI PRILAZ JUG" (U VEĆEM DIJELU POVRŠINE KATASTARSKE ČESTICE)

CJENOVNI BLOK "BUZINSKI PRILAZ SJEVER" (U MANJE DIJELU POVRŠINE KATASTARSKE ČESTICE)



CJENOVNI BLOK "BUZINSKI PRILAZ JUG" (U VEĆEM DIJELU POVRŠINE KATASTARSKE ČESTICE)

GOSPODARSKA NAMJENA (K1, K2, I)



POREDBENE NEKRETNINE

Poredbena nekretnina 1	
k.o. Odra	k.č.br. 437/2
ID ZKC	849647
Kin =	2,5
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
ID PN (PU)	3326772
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	595
Vrijednost nekretnine (KN)	562.500,00
Datum ugovora	1.2.2016
Status podatka	Preuzeto od PU
Cjenovni blok	BUZINSKI PRILAZ JUG
Pretežita namjena cjenovnog bloka	G - GOSPODARSKA NAMJENA
HRK=	945
€/m2=	127



Poredbena nekretnina 2	
k.o. Žitnjak	k.č.br. 2265/9
ID ZKC	884526
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Kin =	2
ID PN (PU)	3787849
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	13.050,00
Vrijednost nekretnine (KN)	12.511.514,48
Datum ugovora	14.4.2017
Status podatka	Provedena evaluacija
Cjenovni blok	RADNIČKA - KOZARI PUT
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA POSLOVNA
HRK=	959
€/m2=	129

Poredbena nekretnina 3	
k.o. Žitnjak	k.č.br. 2265/9
ID ZKC	931935
Vrsta nekretnine	GZ - Građevinsko zemljište
Kin =	2
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - kupoprodaja
Površina u prometu	3.671,00
Vrijednost nekretnine (KN)	2.746.710,05
Datum ugovora	13.4.2017
Status podatka	Izvorno unesen
Cjenovni blok	RADNIČKA - KOZARI PUT
Pretežita namjena cjenovnog bloka	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA POSLOVNA
HRK=	748
€/m2=	101



CJENOVNI BLOK "BUZINSKI PRILAZ SJEVER" (U MANJE DIJELU POVRŠINE KATASTARSKE ČESTICE)

STAMBENA NAMJENA

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	JAKUŠEVEC NASELJE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - 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 - PRETEŽITO STAMBENA	
	HRK=	1130
	€/m2=	152



10. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU STAMBENIH NEKRETNINA
(u svrhu međuvremenskog izjednačavanja cijena postavljenog procjeniteljskog modela)

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

PRIDAJAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA KOJI SE NALAZI U GOSPODARSKOJ ZONI

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.	849647	3326772	Preuzeto PU	437/2	Odra	G - GOSPODARSKA NAMJENA	595,00	562.500	945	1.2.2016.	
2.	884526	3787849	Preuzeto PU	2265/9	Žitnjak	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA POSLOVNA	13.050,00	12.511.514	959	14.4.2017.	
3.	931935	0	Preuzeto PU	2265/9	Jakuševac	M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	3.671,00	2.746.710	748	13.4.2017.	101

Tablica 2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korištenidostupni Prosječni tromjesečni indeksi 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 m2	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	CIJENA kn/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
				Katastarska čestica broj	Katastarska općina									
1.	849647	3326772	Preuzeto PU	437/2	Odra	G - GOSPODARSKA NAMJENA	595	562.500	945,38	1.2.2016.	114,51	100,43	1.077,92	145,27
2.	884526	3787849	Preuzeto PU	2265/9	Žitnjak	K1 - GOSPODARSKA NAMJENA POSLOVNA	13050	12.511.514	958,74	14.4.2017.	114,51	102,69	1.069,09	144,08
3.	931935	0	Preuzeto PU	2265/9	Jakuševac	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	3671	2.746.710	748,22	13.4.2017.	114,51	102,69	834,34	112,44

Tablica 3.A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

R. BR.	ID ZKC	ID ZKC	UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m ²	KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA POREDBENIH NEKRETNOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI	ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU	STATISTIČKA OBRADA			
						ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI POREDBENOG ZEMLJIŠTA	ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA	KP (poredbenog zemljišta)	KP (procjenjivanog zemljišta)	ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE KORIŠTENJA (GRADNJE)					MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE nakon izjednačenja NE SMIJE BITI VEĆE OD 30 %	PROSJEČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČENJA (kn/m ²)
1.	849647	3326772	595	945,38	1.077,92	2,50	2,5	1,65	1,65	1,0	1.077,92	1	1	1,0	1077,92	14,0%	0%	1.081,45
2.	884526	3787849	13.050	958,74	1.069,09	2,00	2,5	1,45	1,65	1,1	1.216,82	1	1	1,0	1216,82	26,9%	13%	1.081,45
3.	931935	0	3.671	748,22	834,34	2,00	2,5	1,45	1,65	1,1	949,63	1	1	1,0	949,63	26,9%	-12%	1.081,45
prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (kn/m ²):															1081,45			
prosječna jedinična vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu nakon izjednačavanja odstupale +/- 30 % (kn/m ²):															1081,45			

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

PRIPADAJUĆI DIO ZEMLJIŠTA KOJI SE NALAZI U STAMBENOJ ZONI

Tablica 1. UVRŠTENI PODACI IZ APLIKACIJE "eNekretnine"

Redni broj	ID ZKC	ID PN (PU)	STATUS PODATAKA	KATASTRA		NAMJENA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m ²	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	CIJENA kn/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA €/m ²
				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 indeksi 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 ²	KUPOPRODAJNA CIJENA (kn)	CIJENA kn/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m ²)
				Katastarska čestica broj	Katastarska općina									
1.	573639	3363685	Preuzeto PU	318/1	Jakuševac	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1919	1.362.600	710	6.4.2016.	114,51	99,91	813,82	109,68
2.	850749	3513628	Preuzeto PU	318/1	Jakuševac	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1562	1.608.860	1.030	30.12.2016.	114,51	100,56	1.172,88	158,07
3.	571170	3260368	Preuzeto PU	518/3	Jakuševac	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	505,5	571.215	1.130	30.9.2015.	114,51	98,62	1.312,07	176,83

Tablica 3.A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

R. BR.	ID ZKC	ID ZKC	UKUPNA POVRŠINA ZEMLJIŠTA U PROMETU m ²	KUPOPRODAJNA CIJENA kn/m ²	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE					MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA POREDBENIH NEKRETNOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA PROCJENJIVANE NEKRETNOSTI	ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU	STATISTIČKA OBRADA			
						ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI POREDBENOG ZEMLJIŠTA	ki - KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI PROCJENJIVANOG ZEMLJIŠTA	KP (poredbenog zemljišta)	KP (procjenjivanog zemljišta)	ODSTUPANJE ZBOG RAZLIČITE MJERE KORIŠTENJA (GRADNJE)					MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO I OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 %	ODSTUPANJE OD PROSJEČNE CIJENE nakon izjednačenja NE SMIJE BITI VEĆE OD 30 %	PROSJEČNA CIJENA NAKON IZJEDNAČENJA (kn/m ²)
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/m ²):															1040,89			
prosječna jedinična vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade - nekretnine nisu nakon izjednačavanja odstupale +/- 30 % (kn/m ²):															1040,89			

12. 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 koja se najvećim dijelom nalaze u mješovitoj zoni, dijelom se nalazi u stambenoj zoni i manji dio je unutar koridora javne prometnice (čestice u cjelosti k.č.br. 373/6 i 373/9) prema slijedećem, iznosi:

Katastarska općina: BUZIN

Broj ZK uloška: 813 i 3818

Katastarska čestica broj: 374/3, 373/6 i 373/9

VRIJEDNOST DJELA KATASTARSKE ČESTICE KOJA SE NAZI U GOSPODARSKOJ ZONI I MANJIM DIJELOM UNUTAR KORIDORA JAVNE PROMETNICE

Jedinična vrijednost zemljišta :	1.081,45	kn/m ²
----------------------------------	----------	-------------------

Pripadajuća površina dijela kat. Čestice broj 374/3 i U CJELOSTI katastarskih čestica 373/6 i 373/9:	1.907	m ²
--	-------	----------------

Tržišna vrijednost dijela katastarske čestice :	2.062.333,16 kn
---	-----------------

VRIJEDNOST DJELA KATASTARSKE ČESTICE KOJA SE NAZI U STAMBENOJ ZONI

Jedinična vrijednost zemljišta :	1.040,89	kn/m ²
----------------------------------	----------	-------------------

Pripadajuća površina katastarske čestice :	580	m ²
--	-----	----------------

Tržišna vrijednost dijela katastarske čestice :	603.714,73 kn
---	---------------

UKUPNA PROCJENJENA VRIJEDNOST:	2.666.047,89 kn
--------------------------------	-----------------

Zaokruženo (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina) =	2.666.000,00 kn
--	-----------------

U ISKAZANU UKUPNO PROCJENJENU VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA UKLJUČEN JE I PRIPADAJUĆI PDV (25 %)

Zagreb, 25.02.2019.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

13. 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.

Zagreb 25.02.2019.g.

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. PRILOZI