

Naručitelj:	OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU Ulica grada Vukovara 84 10000 Zagreb
Predmet procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine: 1. zk.ul: 828, k.o. Donje Vrapče 2. zk.ul.: 829, k.o. Donje Vrapče
Predmet:	R1-193/2023
Lokacija:	Prečko 15, 15a 10000 Zagreb z.k.č. 6198/1 k.o. Donje Vrapče, z.k.č. 6198/2 Donje Vrapče
Predlagatelj:	Željko Dekanić, OIB: 80391093950
Protustranke:	Davor Dekanić, OIB: 74668677464 Iva Vukušić, OIB: 96274540568

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine:	670.000,00 EUR
Datum i mjesto:	26.06.2026., Zagreb
Izradila:	Ivana Brebrić, mag.ing.aedif. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

IVANA
BREBRIĆ

Digitally signed by
IVANA BREBRIĆ
Date: 2026.06.27
20:14:07 +02'00'



Sadržaj

IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI.....	5
1 ZADATAK.....	6
2 OČEVID.....	6
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	6
2.2 Lokacija	7
2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	9
2.3.1 Baza zemljišnih podataka	9
2.4 Kakvoća nekretnine	11
2.5 Tehnički opis nekretnine	11
2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	21
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	29
4 POSTUPAK PROCJENE	29
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	29
4.1.1 Troškovna metoda.....	30
4.1.2 Prihodovna metoda	30
4.1.3 Poredbena metoda	30
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZEMLJIŠTE - ODABRANOM POREDBENOM METODOM .	30
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	31
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje	35
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	35
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti	36
4.2.5 Izračun zemljište	37
4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZGRADE - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM	37
4.3.1 Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1	37
4.3.2 Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2	41
4.3.3 Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3	45
5 MIŠLJENJE	48
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	50
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	50
8 PRILOZI.....	51

IMENOVANJE



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/I-710-03/24-01/645

URBROJ: 514-03-03-02/02-24-05

Zagreb, 5. studenog 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23., 155/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Ivane Brebrić, magistra inženjera građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, Palinovečka ulica 19 P, OIB: 01354117686, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Ivana Brebrić, magistar inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnijela je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovana je zahtjevu priložila životopis, elektronički zapis iz Matice vjenčanih, ovjerenu presliku potvrde Građevinskog fakulteta Sveučilišta u Zagrebu o stjecanju akademskog naziva magistra inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv nje ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-574/20 od 16. listopada 2020. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina i popis predmeta u kojima je obavila vještačenja.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni



514/UP/I710032401645/5

studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovana državljanka Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivana za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovana ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovana će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužna obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s točkom I. iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



DOSTAVITI:

1. Ivana Brebrić, Zagreb, Palinovečka ulica 19 P
2. Pismohrana-ovdje



514|UPI710032401645|5

OPĆI PODACI

- | | |
|------------------------------|---|
| Podnositelj zahtjeva: | ▪ OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84, 10000 Zagreb |
| Dan vrednovanja: | ▪ 31.03.2026. |
| Dan kakvoće: | ▪ 31.03.2026. |
| Svrha: | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Popis primijenjenih propisa: | ▪ Zakon o gradnji (NN 155/25)
▪ Zakon o prostornom uređenju (NN 155/25)
▪ Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
▪ Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
▪ Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj 91/96...94/17)
▪ Zakon o zemljišnim knjigama (N.N.63/19, 128/22, 155/23, 127/24)
▪ Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12,143/13,65/17, 14/19)
▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
▪ GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik grada Zagreba 28/25) |
| Isprave: | ▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Donje Vrapče br. zk uložka: 828, br.zk.ul: 829
▪ RH, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Uvjerenje - dokaz da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. Klasa: 938-08/26-02/1512, UR.br. 251-12-06-26-2
▪ Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4019 od 19.08.2015. za rekonstruirani dio manje zahtjevne stambeno – poslovne zgrade na k.č.6198/1 k.o. Donje Vrapče
▪ Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, broj T.D. 16/14, od lipnja 2014, kao sastavni dio rješenja o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2014-007/121 od 12.09.2014 – poslovna građevina na k.č. 6198/1, 6198/2 k.o. Donje Vrapče
▪ Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr) |

1 ZADATAK

Očitovanje na eventualnu mogućnost geometrijske diobe nekretnine koja je predmet postupka, a u slučaju nemogućnosti iste izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnine sukladno suvlasničkim dijelovima. na adresi Prečko 15, 15A, Zagreb, nekretnina u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu upisana u zk.ul.br. 828, k.o. Donje Vrapče i zk.ul. br. 829 k.o. Donje Vrapče.

2 OČEVID

Očevid sa sudskom komisijom radi izrade nalaza i mišljenja obavila sam na licu mjesta dana 31. ožujka 2026.. godine, te je izvršena izmjera i fotografiranje nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

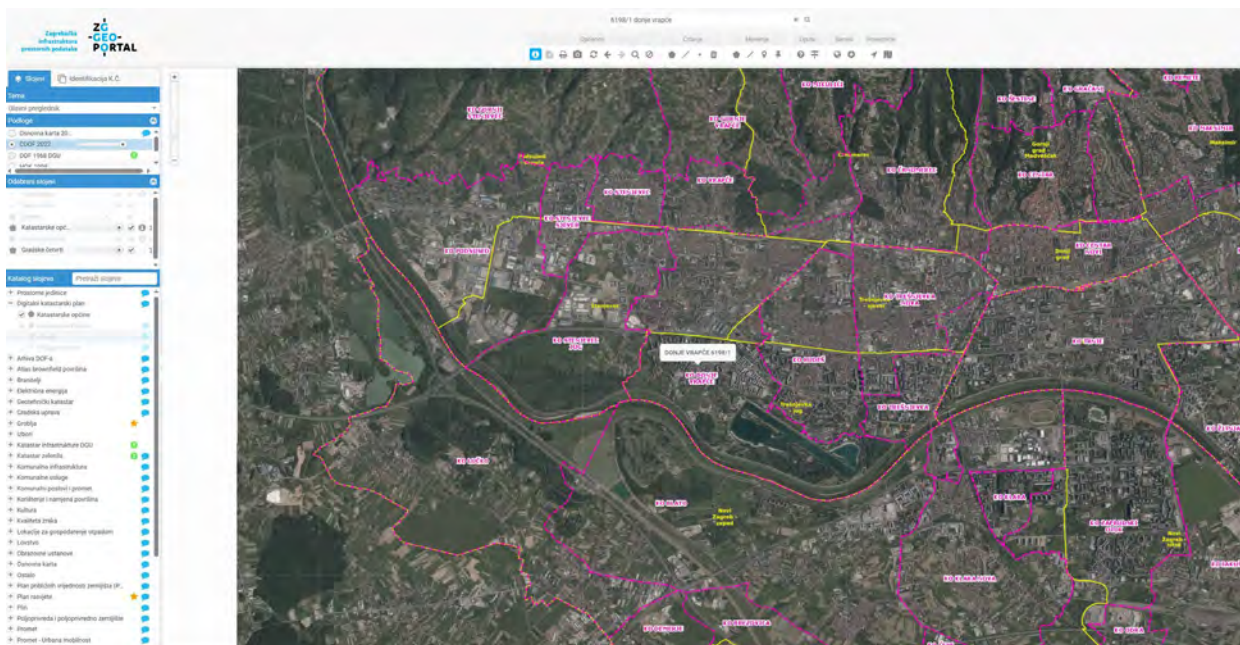
U tu svrhu izvršila sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

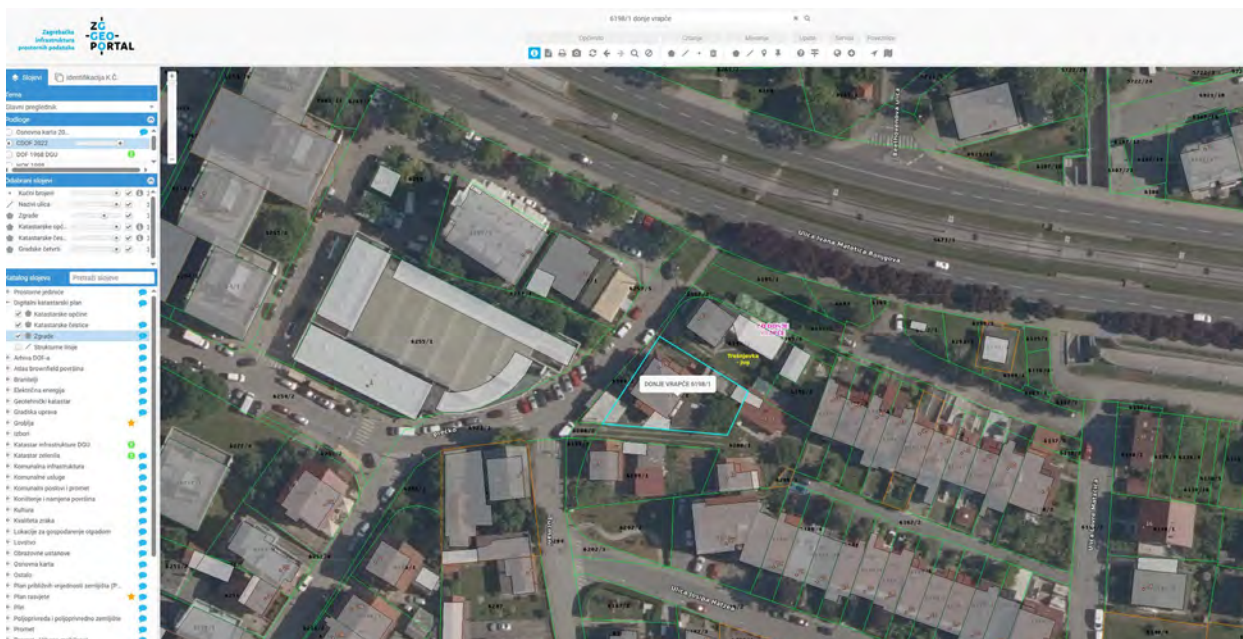
Adresa nekretnine:	▪ Zagreb, Prečko 15, 15A
Vrsta nekretnine:	▪ Stambeno-poslovna zgrada
Predmet procjene:	▪ <u>1. zk.ul: 828, k.o. Donje Vrapče</u> ▪ 1. Suvlasnički dio: 3/12 ▪ 2. Suvlasnički dio: 2/12 ▪ 3. Suvlasnički dio: 6/12 ▪ 4. Suvlasnički dio: 1/12 ▪ <u>2. zk.ul: 829, k.o. Donje Vrapče</u> ▪ 1. Suvlasnički dio: 3/12 ▪ 2. Suvlasnički dio: 2/12 ▪ 3. suvlasnički dio: 1/12 ▪ 4 suvlasnički dio: 6/12
Legalitet:	▪ Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4019 od 19.08.2015. ▪ Arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, broj T.D. 16/14, od lipnja 2014, kao sastavni dio rješenja o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2014-007/121 od 12.09.2014 – poslovna građevina na k.č. 6198/1, 6198/2 k.o. Donje Vrapče ▪ U katastru na k.č. 6198/1 evidentirane građevine, izgrađene prije 15. veljače 1968. (uvjerenje u privitku ovog elaborata)

- Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)).

Predmetna nekretnina smješтана je u Gradu Zagrebu, u zapadnom dijelu grada, gradska četvrt Trešnjevka – jug, unutar urbaniziranog i infrastrukturno potpuno razvijenog naselja mješovite stambeno-poslovne namjene. Lokacija je omeđena važnim gradskim prometnicama koje omogućuju brzu povezanost s centrom i izlazima iz grada, dok neposredna blizina javnog prijevoza (tramvaja i autobusa) te svih popratnih društvenih i komunalnih sadržaja (škole, vrtići, tržnica, dom zdravlja) lokaciju čini izuzetno funkcionalnom.



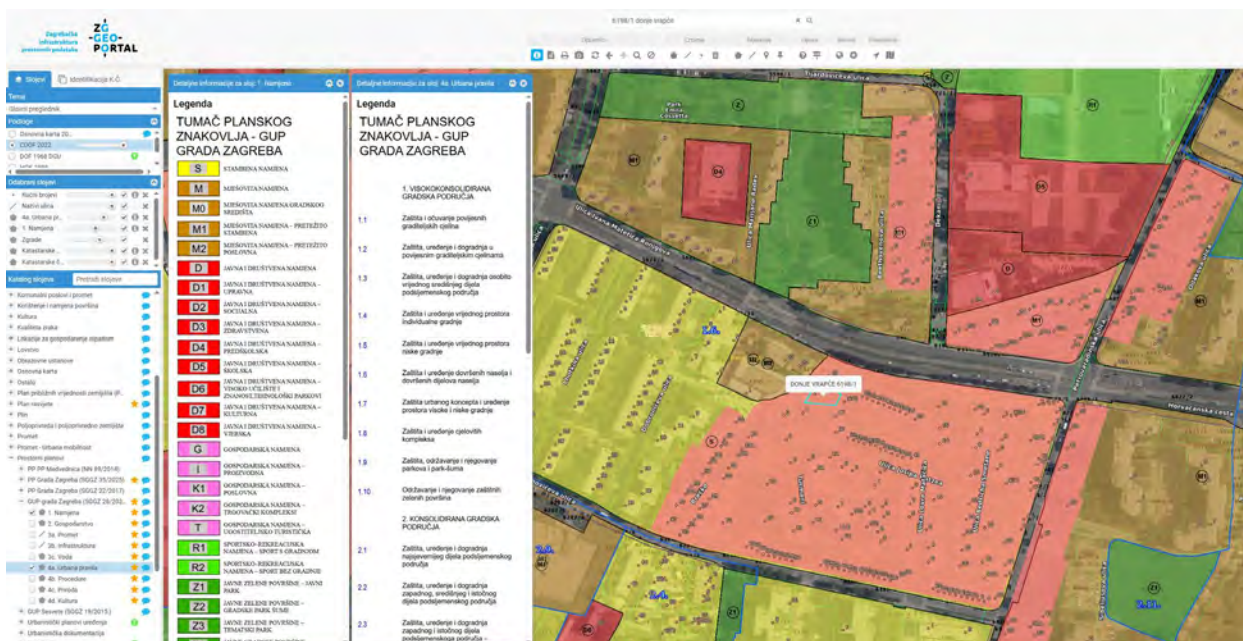
Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetne nekretnine



Slika 2: Prikaz mikrolokacije predmetne nekretnine

Prema važećoj prostorno planskoj dokumentaciji: Generalni urbanistički plan grada, (SGGZ pročišćeni tekst, 28/25 i 33/25), utvrđeno je kako se nekretnina nalazi u zoni unutar izgrađenog dijela građevinskog područja stambene namjene (S) te spada pod urbano pravilo 1.6. – zaštita i uređenje dovršenih naselja i dovršenih dijelova naselja.

Detaljnim pravilima opisanim u čl. 63 GUP-a grada Zagreba propisani su na lokaciji nekretnine koja je predmet ove procjene uvjeti građenja.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine u GUP-u Grada Zagreba

2.3 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišnoknjižne izvratke br. 828 i 829 k.o. Donje Vrapče, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, proizlazi da je stanje u zemljišnim knjigama i katastru objedinjeno i upisano u Bazu zemljišnih podataka (BZP) za predmetne nekretnine oznake k.č. 6198/1 i k.č. 6198/2 k.o. Donje Vrapče (Mbr. 339318). Podaci u Posjedovnici (A list) i Vlastovnici (B list) u potpunosti su usklađeni.

2.3.1 Baza zemljišnih podataka

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb	
Katastarska općina:	Donje Vrapče
Zemljišnoknjižna katastarska čestica:	6198/1
Broj zk uložka:	828
Opis nekretnine:	KUĆA (Prečko 15, 15A), zgrada, zgrada i dvorište, ukupna površina 548 m2
Vlasništvo:	1. Suvlasnički dio: 3/12 DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A
	2. Suvlasnički dio: 2/12 DEKANIĆ ŽELJKO, OIB: 80391093950, ZAGREB, PREČKO 15A
	3. Suvlasnički dio: 6/12 VUKUŠIĆ IVA, OIB: 96274540568, ZAGREB, VRHOVEC 130
	4. Suvlasnički dio: 1/12 DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A
Zemljišnoknjižna katastarska čestica:	6198/2
Broj zk uložka:	829
Opis nekretnine:	Prečko, oranica površina 99 m2
Vlasništvo:	1. Suvlasnički dio: 3/12 DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A
	2. Suvlasnički dio: 2/12 DEKANIĆ ŽELJKO, OIB: 80391093950, ZAGREB, PREČKO 15A
	3. Suvlasnički dio: 6/12 VUKUŠIĆ IVA, OIB: 96274540568, ZAGREB, VRHOVEC 130
	4. Suvlasnički dio: 1/12 DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 18.04.2026.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DONJE VRAPČE
k.č.br.: 6198/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Slika 4 izvod iz katastarskog plana k.č. 6198/1, k.č.6198/2. k.o. Donje Vrapče

2.4 Kakvoća nekretnine

Predmet procjene su nekretnine upisane u zk uloške: 828 i 829, a koje čine z.k.č. 6198/1 i 6198/2, k.o. Donje Vrapče.

Buka i zagađenje

Na lokaciji nema izvora buke koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Na lokaciji nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati ili uočljivi.

Nekretnine čine zemljišta s izgrađenim zgradama.

U naravi na k.č. 6198/1 izgrađene su:

- I. Stambena zgrada koja je upisana i ucrtana u katastar, podijeljena na dva dijela – južni (rekonstruirani, uređeni i funkcionalni dio) i sjeverni (devastirani, zapušteni dio),
južni dio – nekretnina 1:
 - rekonstruirani dio manje zahtjevne stambeno – poslovne zgrade (stambeno poslovna zgrada) koja je legalizirana rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4019 od 19.08.2015. U postojećoj manje zahtjevnoj stambeno-poslovnoj zgradi izvršena je rekonstrukcija – južni dio zgrade dograđen je garažom i spremištem te vanjskim stubištem i terasom koji su u funkciji stambene jedinice na 1. katu. Predmetni dio nekretnine je funkcionalan, stambeno-poslovne namjene.sjeverni dio – nekretnina 2:
 - stambena zgrada za koju je u naravi: stambena zgrada koja nije u uporabi i koja je potpuno zapuštenom i devastiranom stanju

U naravi na k.č. 6198/1 i k.č. 6198/2 izgrađena je:

- II. Poslovna zgrada, slobodnostojeća prizemnica – nekretnina 3. Izgrađena preko dvije katastarske čestice k.č. 6198/1 i k.č. 6198/2 k.o. Donje Vrapče. U naravi automehaničarska radiona, u funkciji. Legalizirana rješenjem o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2014-007/121, Ur.br. 251-13-22/602-2014-9 od 12. rujna 2014. Dijelom izvedena na k.č. 6198/1 i 6198/2.

Napomena:

Pokretnine koje se nalaze u nekretninama i nisu predmet ove procjene.

2.5 Tehnički opis nekretnine

Prema godini izgradnje zgrade, vizualnim pregledom na licu mjesta te uvidom u dostavljenu projektну dokumentaciju daje se opis konstruktivnih elemenata zgrada.

OPĆI OPIS	Stambena zgrada južni dio – nekretnina 1:
Namjena	stambena
Zona	Stambena S
Promet u mirovanju	u okruženju zgrade
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	Sut+Pr+kat
Površina	
Korisna vrijednost površine (KVP)	177,65 m ²
Građevinska bruto površina (GBP)	255,19 m ²
Bruto obujam zgrade	566,13 m ³
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	vertikalni nosivi sustav čine zidovi od opeke debljine 30 cm ukrućeni vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim (AB) serklažima
Međukatna konstrukcija	Polumontažni sitnorebrasti strop s ispunom od opeke
Pregradni zidovi	opeka
Stubište	betonsko
Krovna kon. + pokrov	na dijelu: drvena konstrukcija, pokrov crijep,
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	dijelom keramičke pločice, dijelom parket
Instalacije	Izvedene
Vanjska stolarija	drvena
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Održavanje	južni dio zgrade nalazi se u funkcionalnom i upotrebnom stanju

OPĆI OPIS	Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2:
Namjena	stambena
Zona	Stambena S
Promet u mirovanju	u okruženju zgrade
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	Sut+Pr+kat
Površina	
Korisna vrijednost površine (KVP)	139,31 m ²
Građevinska bruto površina (GBP)	168,33 m ²
Bruto obujam zgrade	358,82 m ³
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	vertikalni nosivi sustav čine zidovi od opeke debljine 30 cm ukrućeni vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim (AB) serklažima
Međukatna konstrukcija	Polumontažni sitnorebrasti strop s ispunom od opeke
Pregradni zidovi	opeka
Stubište	betonsko
Krovna kon. + pokrov	na dijelu: drvena konstrukcija, pokrov crijep
ZAVRŠNA OBRADA	
Obrada podova	Nedovršeno, neodržavano

Instalacije	Nedovršeno, neodržavano
Vanjska stolarija	Dotrajalo, neodržavano
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Održavanje	Neodržavano, zapušteno, nefunkcionalno, krovni pokrov na više mjesta polomljen i urušen

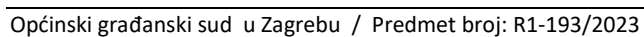
OPĆI OPIS	Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3
Namjena	poslovna
Zona	Stambena S
Promet u mirovanju	u okruženju zgrade
Prometne veze	osobni i javni prijevoz
Katnost	prizemlje
Površina	
Korisna vrijednost površine (KVP)	25,49 m ²
Građevinska bruto površina (GBP)	54,46 m ²
Bruto obujam zgrade	188,72 m ³
KONSTRUKCIJA	
Nosiva konstrukcija	nosivi zidovi od opeke s vertikalnim i horizontalnim armiranobetonskim (AB) serklažima
Krovna kon. + pokrov	čelični nosači, pokrov lim
Instalacije	izvedene
Vanjska stolarija	ugrađena
OSTALE KARAKTERISTIKE	
Održavanje	objekt se nalazi u funkcionalnom i upotrebnom stanju

Površine zgrada utvrđene su uvidom u dostavljenu projektnu dokumentaciju i kontrolnom izmjerom prilikom uviđaja, te su prikazana u sljedećoj tablici:

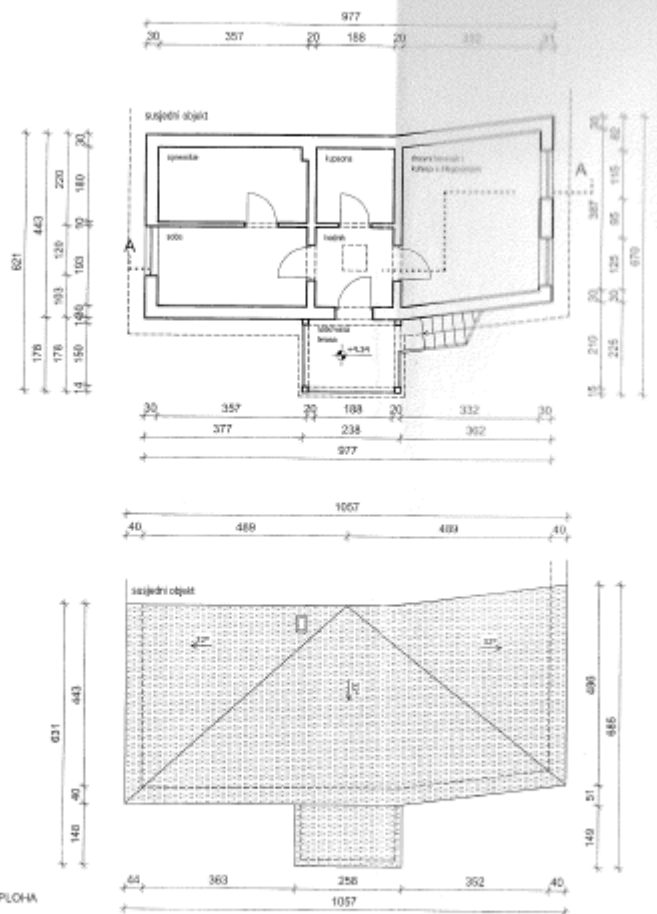
Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1	Korisna površina (m ²)	koef. Prema Pravilniku	Korisna vrijednost površine (KVP) (m ²)	GBP (m ²)	Volumen (m ³)
suteren	79,20	1,00	79,20	99,00	238,36
prizemlje	38,06	1,00	38,06	47,57	137,95
terasa	9,67	0,25	2,42	12,09	
vanjsko stubište	2,40	0,75	1,80	3,00	
vanjsko stubište	3,54	0,75	2,65	4,42	
1.kat	34,66	1,00	34,66	43,32	174,96
natkrivena terasa	2,40	0,50	1,20	3,00	
stubište	3,54			4,42	
tavan <0,3m	0,00	0,00	0,00	0,00	
tavan ≥0,3m<1,5m	15,63	0,30	4,69	19,54	
tavan ≥1,5m<2,2m	7,01	0,75	5,26	8,76	
tavan ≥2,2m<2,6m	3,29	0,90	2,96	4,11	
tavan ≥2,6m<5,0m	4,77	1,00	4,77	5,96	

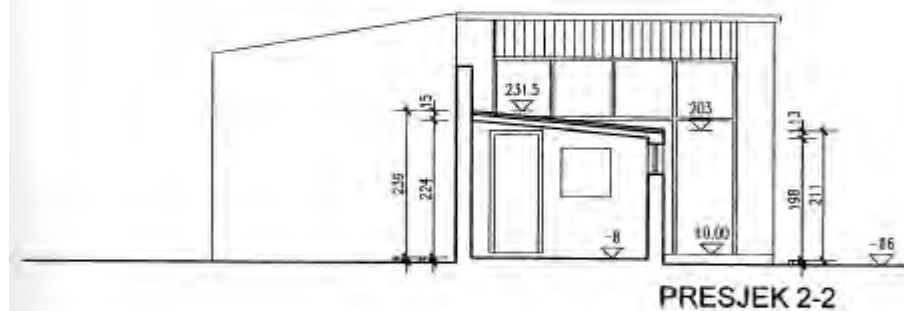
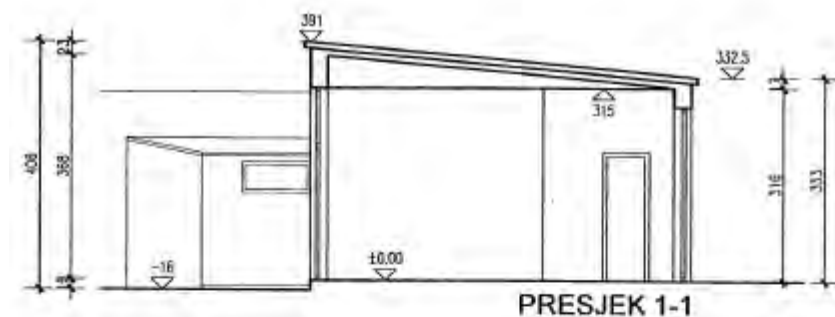
tavan			17,67		31,50
Ukupno:	204,15		177,65	255,19	582,77
Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2:					
suteren	34,66	1,00	34,66	43,32	100,50
prizemlje	34,66	1,00	34,66	43,32	125,63
1.kat	34,66	1,00	34,66	43,32	117,83
tavan <0,3m	0,00	0,00	0,00	0,00	
tavan ≥0,3m<1,5m	15,63	0,30	4,69	19,54	
tavan ≥1,5m<2,2m	7,01	0,75	5,26	8,76	
tavan ≥2,2m<2,6m	3,29	0,90	2,96	4,11	
tavan ≥2,6m<5,0m	4,77	1,00	4,77	5,96	
ukupno tavan			17,67		14,94
Ukupno:	134,66		139,31	168,33	358,90
Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3					
prizemlje - servisna namjena	35,82	0,50	17,91	44,78	
prizemlje - ured	4,98	1,00	4,98	6,22	
prizemlje - wc	2,60	1,00	2,60	3,46	
Ukupno prizemlje - poslovna građevina			25,49	54,46	188,72

[illegible]



TLOCRT 1. KATA





	UREĐ OVLAŠTENE ARHITEKTICE, DRAGANA MILENKOVIĆ			
	investitor	Davor Dekanić, Prečko 15 A, 10000 Zagreb		
	gradovina	POSLOVNA GRADEVINA k.o. 6198/1, 6198/2 k.o. Vrapče Prečko 15 A, 10000 Zagreb		
	vista projekta	ARHITEKTONSKA SNIMKA IZVEDENOG STANJA		
	sadržaj	IZVEDENO STANJE - PRESJEK 1-1, 2-2		
projektant		Dragana Milenković d.a.		
		TD 5014	list 3014	1 156 24

2.6 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama

Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1











Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2





Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) - nekretnina 3



3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

	<u>X. – XII.</u> <u>2025.¹⁾</u> <u>Ø 2015.</u>	<u>X. – XII. 2025.</u> <u>VII. – IX. 2025.</u>	<u>X. – XII. 2025.</u> <u>X. – XII. 2024.</u>	<u>Ø 2025.</u> <u>Ø 2024.</u>
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	237,93	3,4	16,1	14,1
Novi stambeni objekti	192,38	3,5	14,7	13,1
Postojeći stambeni objekti	247,07	3,4	16,4	14,3
Grad Zagreb ²⁾	260,18	1,2	14,9	14,2
Jadran ²⁾	223,91	4,9	14,5	11,8
Ostalo ²⁾	234,02	5,2	23,3	19,3

Slika 5: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno (izvor : Državni zavod za statistiku)

4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

Napomena:

Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.

4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna,

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnina – stambeno poslovna zgrada, poslovna(automehaničarska radiona) i dvorište, metoda korištena u procjeni je TROŠKOVNA METODA, dok je za utvrđivanje tržišne vrijednosti pripadajućeg građevinskog zemljišta i dvorišta korištena POREDBENA METODA

4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ZEMLJIŠTE - ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100 ^a					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
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
	3. tr.	180,1	158,6	184,4	204,4	168,5	162,7
	4. tr.	186,2	151,1	193,1	206,6	179,0	167,2
2024.	1. tr.	189,4	156,0	195,8	210,3	181,5	170,8
	2. tr.	197,5	163,1	204,1	218,4	189,0	181,0
	3. tr.	202,2	165,6	209,3	220,1	195,4	190,0
	4. tr.	205,0	167,7	212,3	226,4	195,5	189,8
2025.	1. tr.	214,2	178,4	220,7	237,4	201,9	202,5
	2. tr.	223,7	181,0	232,2	245,1	212,3	213,9
	3. tr.	230,1	185,8	239,0	257,0	213,4	222,4

Slika 6: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani su u sljedećoj tablici:

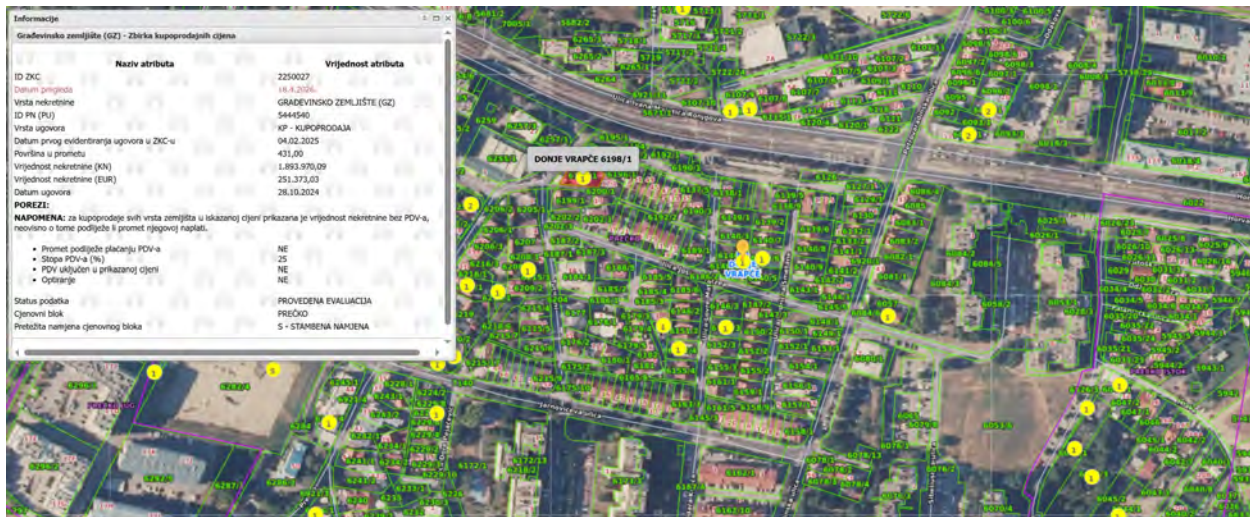
IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETNINA KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R. BR.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠI NA KOJA SE PRODAJE	cijena		DATUM SKLAPANJA UGOVORA				KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
	K.Č.	K.O.			€	€/m2		NAMJ.	KOEF. ISK.	CJENOVN I BLOK	
1.	6140/6	DONJE VRAPČE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	392,00	228.626,97	583,23	28.10.2024.	S-STAMBENA NAMJENA	1,20	PREČKO	I
2.	6140/4	DONJE VRAPČE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	431,00	251.373,03	583,23	28.10.2024.	S-STAMBENA NAMJENA	1,20	PREČKO	I
3.	3464/1	DONJE VRAPČE	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	279,00	106.000,00	379,93	13.03.2023.	S-STAMBENA NAMJENA	1,20	VRAPČE JUG	I
4.	1554/1	RUDEŠ	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	278,00	120.000,00	431,65	13.05.2025.	S-STAMBENA NAMJENA	1,20	RUDEŠ	I

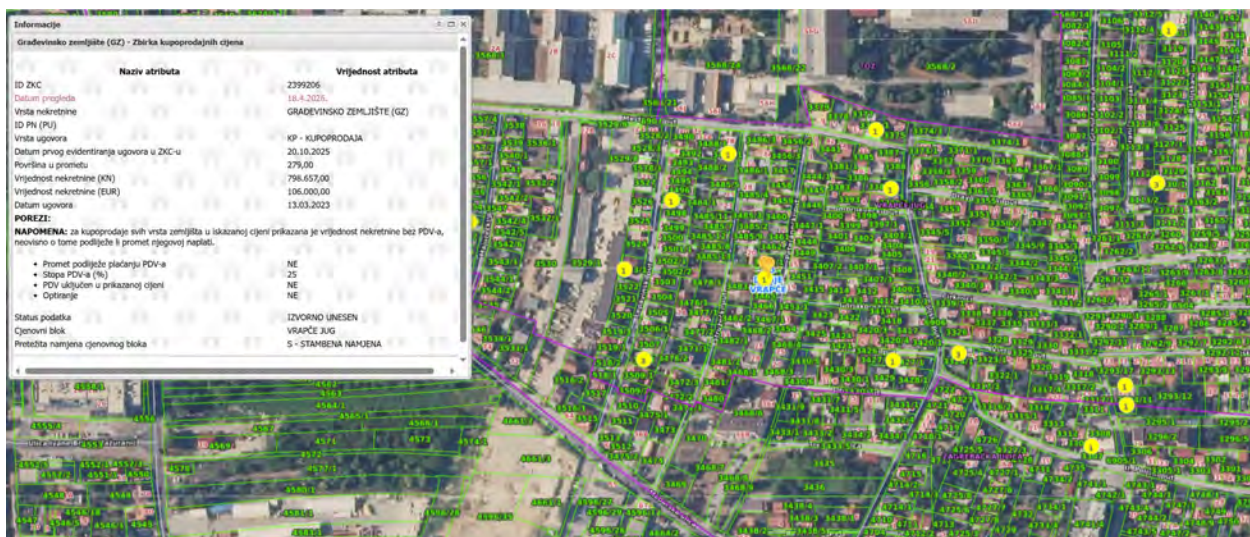
Tablica 4-1: Ulazni podaci iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena



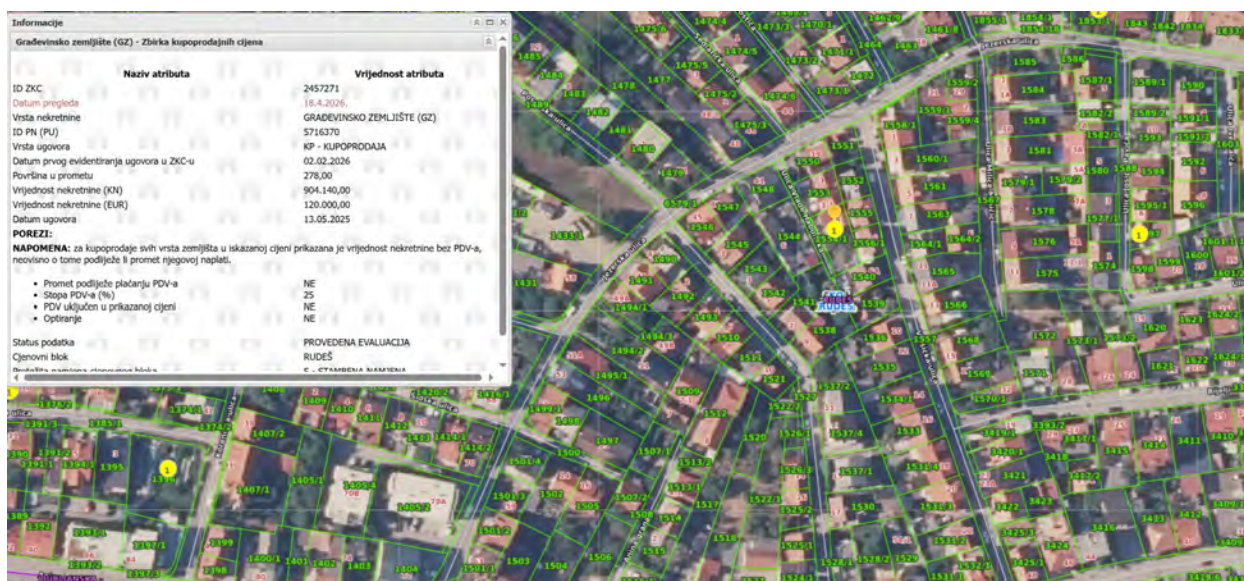
Slika 7: Izvor podataka 1



Slika 8: Izvor podataka 2



Slika 9: Izvor podataka 3



Slika 10: Izvor podataka 41

4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici: Tablica 4-1 provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane na slici: Slika 6.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti: Dan vrednovanja: 31.03.2026. Dan kakvoće: 31.03.2026.

R. BR	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	CIJENA	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPROD AJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVA NJA (B)	KOREK CIJSKI FAKTO R (B/A)	MEĐUVREMENS KI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)
	K.Č.	K.O.		€	€/m ²					
1.	6140/6	DONJE VRAPČE	392,00	228.626,97	583,23	28.10.2024.	226,4	257,00	1,14	662,06
2.	6140/4	DONJE VRAPČE	431,00	251.373,03	583,23	28.10.2024.	226,4	257,00	1,14	662,06
3.	3464/1	DONJE VRAPČE	279,00	106.000,00	379,93	13.03.2023.	193,3	257,00	1,33	505,13
4.	1554/1	RUDEŠ	278,00	120.000,00	431,65	13.05.2025.	245,1	257,00	1,05	452,61

Tablica 4-2: Međuvremenski izjednačena cijena

4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)	koef.iskor. (poredbene)	koef.iskoris. (procjenivane)	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m ²)
	K.Č.	K.O.						
1.	6140/6	DONJE VRAPČE	392,00	662,06	1,20	1,20	1,00	662,06
2.	6140/4	DONJE VRAPČE	431,00	662,06	1,20	1,20	1,00	662,06
3.	3464/1	DONJE VRAPČE	279,00	505,13	1,20	1,20	1,00	505,13
4.	1554/1	RUDEŠ	278,00	452,61	1,20	1,20	1,00	452,61

Tablica 4-3: interkvalitativno izjednačena cijena

4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m ²)	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (€/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	K.Č.	K.O.				
1.	6140/6	DONJE VRAPČE	392,00	662,06	16,06%	91,60
2.	6140/4	DONJE VRAPČE	431,00	662,06	16,06%	91,60
3.	3464/1	DONJE VRAPČE	279,00	505,13	-11,45%	-65,34
4.	1554/1	RUDEŠ	278,00	452,61	-20,66%	-117,85
aritmetička sredina:				570,47		
standardno odstupanje (±)				107,92		<i>zadovoljava</i>
dvostruko standardno odstupanje (±)				215,83		<i>zadovoljava</i>

Tablica 4-4: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjoj tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina.

4.2.5 Izračun zemljište

prosječna cijena zemljišta		570,47
vrijednost prije korekcije		570,47
ODBICI		
utjecaj buke	neznatan 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	nema 0%	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
nema		0,00
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA		0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA €/m2		570,47

Predmet procjene	Površina zemljišta	Cijena	Cijena
	(m2)	(€/m2)	(€)
zk.ul. 828			
k.č. 6198/1	548	570,47	312.615,40
zk.ul. 829			
k.č. 6198/2	99	570,47	56.476,14

Tablica 4-5: Izračun zemljište

4.3 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI – ZGRADE - ODABRANOM TROŠKOVNOM METODOM

4.3.1 Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1

4.3.1.1 Doprinosi i priključci

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Kako je za stambeno-poslovnu zgradu južni dio - nekretnina 1 priloženo Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4019 od 19.08.2015 kao dokaz legalnosti, za daljnji izračunu uzima se u obzir obračun komunalnog i vodnog doprinosa.

Komunalni doprinos za područje Grada Zagreba obračunat je u skladu s Odlukom o izmjenama i dopuni Odluke o komunalnom doprinosu – (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 42/23). Prema navedenoj odluci predmetna lokacija se svrstava u drugu zonu Grada Zagreba, a visina komunalnog doprinosa iznosi 18,00€/m³.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Komunalni doprinos	582,77	18,00	10.489,86

Tablica 4-6: komunalni doprinos

Vrijednost vodnog doprinosa određena je u skladu s Uredbom o izmjeni Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 73/20). Predmetna nekretnina svrstana je u zonu A.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m3)	Cijena
	(m3)		(€)
Vodni doprinos	582,77	0,56	326,35

Tablica 4-7: vodni doprinos

Vrijednost priključaka procijenjena je osnovu očevida, pri kojemu je utvrđeno da su izvedeni priključci komunalne infrastrukture.

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena
	(€)
Priključci ukupno:	2.000,00 €

Tablica 4-8: priključci

4.3.1.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Standardna kalkulacija Bilten XII – 2025 Obiteljske kuće tip A1.

Nekretnina	Korisna vrijednost površine	Cijena	NTG
	(m2)	(€/m2)	(€)
Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1	177,65	2.141,53	380.452,30
Ukupno:			380.452,30

Tablica 4-9: troškovi NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Prema *Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekte i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu* cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak (€)
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	17.120,35
Ukupno		17.125,35

Tablica 4-10:Uzgredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

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

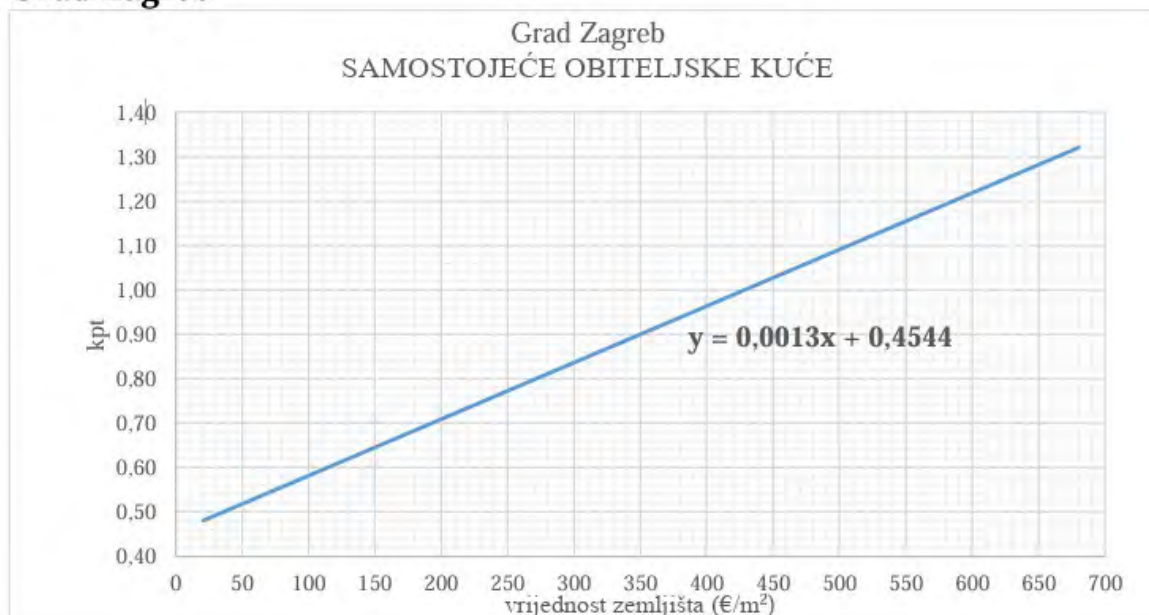
Tablica 4-11: FK matrica

Za objekt – Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1 - koji je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK = 3.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1				
		površina (m2)	cijena €/m2	cijena ukupno (€)
Komunalni doprinosi i priključci				12.816,21 €
Normalni troškovi gradnje				
Standardna kalkulacija Bilten XII – 2025 Obiteljske kuće tip A1 - Cijene su izražene u €/m2 neto površine		177,65	2.141,53	380.452,30 €
Uzgredni troškovi gradnje				17.120,35 €
UKUPNO NTG				397.572,65 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2026			
Godina izgradnje (godina)	1960			
Starost zgrade (G) (godina)	66			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	100			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	34			
Odabrani faktor korištenja FK	3			
Relativna starost (G/OVK) (%)	66%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	42%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	42			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	58			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	58%			
Preostala vrijednost	42%			166.980,51 €
Privremena vrijednost				179.796,72 €
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,20
<i>Transformacija troškovne vrijednosti nekretnine u tržišnu vrijednost provodi se preko koeficijenta prilagodbe kpt. Početno stanja koeficijenata za prilagodbu troškovne vrijednosti samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu na području Republike Hrvatske sa stanjem na dan 01.01.2023. (kpt), Ministarstvo prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine</i>				
Tržišna vrijednost nekretnine				215.756,07 €

Tablica 4-12: Izračun tržišne vrijednosti – Stambena-poslovna zgrada južni dio - nekretnina 1

Grad Zagreb



Slika 11: grafički prikaz izračuna koeficijenta prilagodbe kpt (Izvor: <https://mpgi.gov.hr/pocetno-stanje-koeficijenata-za-prilagodbu-troskovne-vrijednosti-samostojecih-obiteljskih-kuca-i-obiteljskih-kuca-u-nizu-na-podrucju-rh/17598>)

4.3.2 Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2

4.3.2.1 Doprinosi i priključci

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos. Kako je za kuću priložen dokaz da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. za daljnji izračunu uzima se u obzir obračun komunalnog i vodnog doprinosa.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m³)	Cijena
	(m³)		(€)
Komunalni doprinos	358,90	18,00	6.460,21

Tablica 4-13: komunalni doprinos

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m³)	Cijena
	(m³)		(€)
Vodni doprinos	358,90	0,56	200,98

Tablica 4-14: vodni doprinos

4.3.2.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina.

Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Standardna kalkulacija Bilten XII – 2025 - "rohrbau" tip IV, jedinična cijena za tip IV je 1.114,77 €/m².

Kod zgrade koja je predmet procjene nisu izvedeni svi radovi koji su predviđeni navedenom jediničnom cijenom građenja.

U tablici u nastavku je dana specifikacija neizvedenih radova, a sukladno strukturi troškova građenja iz bilten Standardna kalkulacija Bilten XII – 2025. U skladu sa navedenim dokumentom može se usvojiti slijedeća struktura troškova koji se odnose na neizvedene radove kod izgradnje poslovne zgrade koja je predmet procjene.

	Vrsta radova	Postotak učešća u ukupnoj cijeni građenja (%)
	Konstrukcija II faza	17,75
	Ostalo	1,54
	Ukupno:	19,29

Tablica 4-15: Struktura neizvedenih radova u odnosu na kompletno dovršenu i opremljenu sličnu građevinu

Jedinična cijena novosagrađenog objekta bez PDV-a, je prema tome je 899,73 €/m².

Nekretnina	Korisna vrijednost površine	Cijena	NTG
	(m ²)	(€/m ²)	(€)
Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2	139,31	899,73	125.344,75
Ukupno:			125.344,75

Tablica 4-16: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Prema Jednostavnom cjeniku usluga za arhitekte i investitore, Hrvatska komora arhitekata i inženjera u graditeljstvu cijena projekata za sve faze projektiranja kreće se u iznosu od 4,5 do 10 % od ukupne investicije.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak
		(€)
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	5.640,51
Ukupno		5.640,51

Tablica 4-17:Uzgredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

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

Tablica 4-18: FK matrica

Za zgradu koja je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK =5.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2				
		površina (m ²)	cijena €/m ²)	cijena ukupno (€)
Komunalni doprinosi i priključci				6.661,20 €
Normalni troškovi gradnje				
Standardna kalkulacija Bilten XII – "rohbau" tip IV - Cijene su izražene u €/m ² neto površine		139,31	899,73	125.344,75 €
Uzgredni troškovi gradnje				5.640,51 €
UKUPNO NTG				130.985,26 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2026			
Godina izgradnje (godina)	1960			
Starost zgrade (G) (godina)	66			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	100			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	34			
Odabrani faktor korištenja FK	5			
Relativna starost (G/OVK) (%)	66%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	20%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	20			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	80			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	80%			
Preostala vrijednost	20%			26.197,05 €
Privremena vrijednost				32.858,25 €
Koeficijent prilagodbe (Kpt)* prema čl.25 i čl.33 Pravilnika				1,00
<i>*Nije primjenjivo na stupanj dovršenosti "rohbau"</i>				
Tržišna vrijednost nekretnine				32.858,25 €

Tablica 4-19: Izračun tržišne vrijednosti Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2

4.3.3 Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3

4.3.3.1 Doprinosi i priključci

Osim vrijednosti zemljišta i vrijednosti građenja, u cijeni zgrade su sadržani i troškovi koji se plaćaju po izvršnosti građevinske dozvole a odnose se na komunalni i vodni doprinos.

Kako je za poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3 priložena arhitektonska snimka izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade, broj T.D. 16/14, od lipnja 2014, kao sastavni dio rješenja o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2014-007/121 od 12.09.2014, za daljnji izračunu uzima se u obzir obračun komunalni i vodni doprinos.

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Komunalni doprinos	188,72	18,00	3.396,96

Tablica 4-20: Komunalni doprinos

VRSTA TROŠKA	Obračunski volumen	Jedinična cijena (€/m ³)	Cijena
	(m ³)		(€)
Vodni doprinos	188,72	0,56	105,68

Tablica 4-21: vodni doprinos

Priključci procijenjena vrijednost	Cijena
	(€)
Priključci ukupno:	2.000,00 €

Tablica 4-22: priključci

4.3.3.2 Troškovi izgradnje objekta

Sadašnja građevinska vrijednost se izračunava kao razlika između nove građevinske vrijednosti i umanjena zbog starosti i trošnosti objekta.

Prema odredbi čl.55 Pravilnika, za utvrđivanje troškova gradnje potrebno je koristiti normalne troškove gradnje (NTG), a koji predstavljaju troškove koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Za izračun NTG korišten je podatak objavljen u biltenu Pokazatelji troškova građenja – 2024, Hrvatska komora arhitekata.

Prema tipu i karakteristikama građevine usvojena je jedinična cijena građenja za tipski objekt – poslovne zgrade od 1.853,00 €/m²(donja granica raspona cijene). Cijene su izražene u €/m² bruto površine.

U tablici u nastavku je dana specifikacija neizvedenih radova, a sukladno strukturi troškova građenja iz u biltenu Pokazatelji troškova građenja. U skladu sa navedenim dokumentom može se usvojiti slijedeća struktura troškova koji se odnose na neizvedene radove kod izgradnje poslovne zgrade koja je predmet procjene.

	Vrsta radova	Postotak učešća u ukupnoj cijeni građenja (%)
460	Transportni uređaji	0,8
480	Posebna postrojenja za korištenje	0,5
480	Automatika zgrade	1,0
	Ukupno:	2,3

Tablica 4-23: Struktura neizvedenih radova u odnosu na kompletno dovršenu i opremljenu sličnu građevinu

Nekretnina	bruto površina	Cijena	NTG
	(m2)	(€/m2)	(€)
Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3	54,46	1.810,38	98.593,35

Tablica 4-24: Izračun NTG

Osim navedenih normalnih troškova gradnje prema odredbi čl.57 Pravilnika potrebno je uzeti u obzir uzgredne troškove koji nastaju u pripremi projekta gradnje i tijekom izvođenja radova, kao i druge troškove koji nisu direktno uključeni u NTG a mogu se pojaviti u realizaciji projekta.

Uzgredni troškovi		Uzgredni trošak
		(€)
Projektiranje, nadzor, geodetske usluge i sl.	4,50%	4.436,70
Ukupno		4.436,70

Tablica 4-15:Uzgredni troškovi

Sukladno članku 17. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, nakon utvrđivanja fer tržišne vrijednosti, potrebno je odrediti održivi gospodarski vijek uporabe objekta. U pravilu za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina potrebno je imati u vidu održivi vijek gospodarskog korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka gospodarskog korištenja.

Tehnički vijek korištenja (vijek trajanja konstrukcije) je duži od gospodarskog vijeka korištenja. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja utvrđuje na temelju odbitaka zbog starosti održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevina procjenjuje se prema vrsti i obilježjima građevine, a osobito uzimajući u obzir način gradnje.

Procjenu predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) moguće je provesti prema *postupku faktora korištenja (FK)* kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima stanovanja i rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

			A – lokacija/tržište	B – zgrada općenito	C – stanje zgrade
Faktor korištenja zgrade (FK)	1	Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	• optimalna lokacija* • velika potražnja za vrstom objekta • skoro nema/nema ponude	vrlo dobra infrastruktura • vrlo dobro oblikovanje • dobra prostorna organizacija • visoka fleksibilnost	• nema oštećenja • puna stabilnost • puna uporabivost • daljnje korištenje nije smanjeno
	2	Uporabivost dovoljna i dugoročnije	• dobra lokacija* • redovita potražnja za vrstom	vrlo dobra infrastruktura • dobro oblikovanje	• mala oštećenja • puna stabilnost

		dana/osigurana	objekta • mala ponuda	oblikovanje • dobra prostorna organizacija • dovoljna fleksibilnost	• još dobra uporabivost • daljnje korištenje jedva smanjeno
	3	Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	• srednja lokacija* • još postoji potražnja za vrstom objekta • dovoljna ponuda	dovoljna infrastruktura • prosječno oblikovanje • prosječna prostorna organizacija • umjerena fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • prosječna uporabivost • daljnje korištenje smanjeno
	4	Uporabivost ograničeno dana/osigurana	• umjerena lokacija* • mala potražnja za vrstom objekta • bogata ponuda	dovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • umjerena prostorna organizacija • mala fleksibilnost	• jasna oštećenja • smanjena stabilnost • smanjena uporabivost • daljnje korištenje jasno smanjeno
	5	Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	• nezadovoljavajuća lokacija* • jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta • velika ponuda	nedovoljna infrastruktura • umjereno oblikovanje • nedovoljna prostorna organizacija • bez fleksibilnosti	• znatna oštećenja • smanjena stabilnost • nedovoljna uporabivost • daljnje korištenje samo kratkoročno

Tablica 4-16: FK matrica

Za zgradu koja je predmet ovog nalaza odabran je faktor korištenja FK =3.

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE - Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3				
		površina (m2)	cijena €/m2	cijena ukupno (€)
Vrijednost zemljišta				
Komunalni doprinosi i priključci				5.502,64 €
Normalni troškovi gradnje				
Pokazatelji troškova građenja bilten		54,46	1.810,38	98.593,35 €
Uzgredni troškovi gradnje				4.436,70 €
UKUPNO NTG				103.030,05 €
Smanjenje vrijednosti zbog starosti				
Godina procjene (godina)	2026			
Godina izgradnje (godina)	1980			
Starost zgrade (G) (godina)	46			
Održivi vijek trajanja konstrukcije OVK (godina)	60			
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	14			
Odabrani faktor korištenja FK	3			
Relativna starost (G/OVK) (%)	77%			
Relativni ostatak održivog vijeka korištenja OOVK (%)	41%			
Ostatak održivog vijeka korištenja (godina)	24,6			
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK) (godina)	35,4			
Linearni otpis (OVK-OOVK)/OVK (%)	59%			
Preostala vrijednost	41%			42.242,32 €
Tržišna vrijednost nekretnine				47.744,96 €

Tablica 4-17: Izračun tržišne vrijednosti – Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3

5 MIŠLJENJE

U odnosu na zadatak sudskom vještaku očitujem se kako slijedi:

- Geometrijska dioba: Očevidom na licu mjesta i uvidom u dokumentaciju utvrđeno je da geometrijska dioba nekretnina u naravi trenutačno nije tehnički provediva. Poslovna zgrada (automehaničarska radiona – *nekretnina 3*) fizički je izgrađena preko međne linije i nalazi se na obje katastarske čestice (z.k.č. 6198/1 i z.k.č. 6198/2). Tehnički preduvjet za razmatranje fizičke diobe je izrada i provedba geodetskog elaborata formiranja/spajanja građevinske čestice u katastru i zemljišnim knjigama.
- Tržišna vrijednost: Budući da geodetsko usklađenje nije provedeno, ovim elaboratom izvršena je procjena vrijednosti nekretnina koje u naravi čine zemljište i zgrade na zemljištu. Ukupna proračunata tržišna vrijednost iznosi 665.450,82 €, što je sukladno članku 68. Pravilnika zaokruženo na **670.000,00 €**. Raspodjela ove vrijednosti na pojedinačne pripadajuće suvlasničke udjele stranaka u postupku, a razmjerno površinama zemljišta, detaljno je prikazana u nastavku:

Predmet procjene	Površina	jedinična cijena	ukupno cijena	udio u ukupnoj vrijednosti obzirom na površinu zemljišta	tržišna vrijednost po udjelima	Zaokruženo temeljem čl. 68 Pravilnika
	(m2)	(€/m2)	(€)	(€)	(€)	(€)
zemljište	647	570,47	369.091,54			
Stambena zgrada južni dio – nekretnina 1			215.756,07			
Stambena zgrada sjeverni dio – nekretnina 2			32.858,25			
Poslovna zgrada (automehaničarska radiona) – nekretnina 3			47.744,96			
ukupno:			665.450,82			670.000,00
zk.ul. 828 (udio u ukupnoj vrijednosti obzirom na površinu zemljišta)	548			567.480,68		
z.k.č.6198/1						
1. Suvlasnički dio: 3/12 (DEKANIĆ DAVOR)					141.870,17	
2. Suvlasnički dio: 2/12 (DEKANIĆ ŽELJKO)					94.580,11	
3. Suvlasnički dio: 6/12 (VUKUŠIĆ IVA)					283.740,34	
4. Suvlasnički dio: 1/12 (DEKANIĆ DAVOR)					47.290,06	
zk.ul.829 (udio u ukupnoj vrijednosti obzirom na površinu zemljišta)						
z.k.č. 6198/2	99			102.519,32		
1. Suvlasnički dio: 3/12 (DEKANIĆ DAVOR)					25.629,83	
2. Suvlasnički dio: 2/12 (DEKANIĆ ŽELJKO)					17.086,55	
3. Suvlasnički dio: 6/12 (VUKUŠIĆ IVA)					51.259,66	
4. Suvlasnički dio: 1/12 (DEKANIĆ DAVOR)					8.543,28	

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis, površina i cijena

Napomena:

- Mišljenje iznijeto u ovom elaboratu može biti potpuno shvaćeno samo nakon čitanja elaborata, priloga, drugih podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta, te općih uvjeta poslovanja

6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradila nepristrano i neovisno.

7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovala sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona. Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



8 PRILOZI

1. Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Donje Vrapče, br. zk uložka: 828, br.zk.ul: 829
2. RH, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove, Uvjerenje - dokaz da je građevina evidentirana prije 15.02.1968. Klasa:– Klasa: 938-08/26-02/1512, UR.br. 251-12-06-26-2
3. Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4019 od 19.08.2015. za rekonstruirani dio manje zahtjevne stambeno – poslovne zgrade na k.č.6198/1 k.o. Donje Vrapče



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.04.2026. 16:41

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 829

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-58917/2023

Aktivne plombe:

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.	6198/2	35	Prečko ORANICA	99 99	
		UKUPNO:		99	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 3/12	DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A	
2. Suvlasnički dio: 2/12	DEKANIĆ ŽELJKO, OIB: 80391093950, ZAGREB, PREČKO 15A	
3. Suvlasnički dio: 1/12	DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A	
4. Suvlasnički dio: 6/12	VUKUŠIĆ IVA, OIB: 96274540568, ZAGREB, VRHOVEC 130	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (3/12)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/829 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-11932/12 Temeljem rješenja posl. br. Ovr-469/12 od 16. veljače 2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 240.479,91 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na pojedinačni iznos od 163.346,84 kn od 07. prosinca 2011. godine do isplate, te na pojedinačni iznos od 77.133,07 kn, sa zateznom kamatom tekućom od 14. veljače 2012. godine do isplate, sve prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	240.479,91 KN	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/829 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-11932/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 18.04.2026. 16:41

Katastarska općina: 339318, DONJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 828

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-16614/2024
Aktivne plombe:

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.	6198/1	35	PREČKO DVORIŠTE ZGRADA ZGRADA KUĆA, Zagreb, Prečko 15, 15A	548 366 13 19 150	
		UKUPNO:		548	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.1	Temeljem Zapisnika br. Z-150/2023/828 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: ZGRADA površine 19 m2 sagr. na čkbr. 6198/1 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	
2.1	Temeljem Zapisnika br. Z-150/2023/828 upisuje se: Temeljem Izmjena i dopuna Zakona o gradnji (Narodne novine broj 20/17.) zabilježuje se da za evidentiranje građevine: ZGRADA površine 13 m2 sagr. na čkbr. 6198/1 u katastru nije priložena uporabna dozvola.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 3/12 DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A		
2. Suvlasnički dio: 2/12 DEKANIĆ ŽELJKO, OIB: 80391093950, ZAGREB, PREČKO 15A		
3. Suvlasnički dio: 6/12 VUKUŠIĆ IVA, OIB: 96274540568, ZAGREB, VRHOVEC 130		
4. Suvlasnički dio: 1/12 DEKANIĆ DAVOR, OIB: 74668677464, ZAGREB, PREČKO 15A		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (3/12)			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/828 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-11932/12 Temeljem rješenja posl. br. Ovr-469/12 od 16. veljače 2012. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 240.479,91 kn, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na pojedinačni iznos od 163.346,84 kn od 07. prosinca 2011. godine do isplate, te na pojedinačni iznos od 77.133,07 kn, sa zateznom kamatom tekućom od 14. veljače 2012. godine do isplate, sve prema eskontnoj stopi Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	240.479,91 KN	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-150/2023/828 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 29.02.2012. broj Z-11932/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 18.04.2026.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

KLASA: 938-08/26-02/1512

URBROJ: 251-12-06-26-2

ZAGREB, 23.06.2026

Gradski ured za katastar i geodetske poslove, OIB: 61817894937, na temelju čl. 162. Zakona o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (»Narodne novine«, br. 112/18, 39/22 i 152/24), čl. 159. Zakona o općem upravnom postupku (»Narodne novine«, br. 47/09 i 110/21), a na zahtjev BREBRIĆ IVANA, OIB: 01354117686, PALINOVEČKA ULICA 19P, 10000 ZAGREB, HRVATSKA izdaje se:

U V J E R E N J E

Identifikacijom je utvrđeno da su na snimku iz zraka prije 15. veljače 1968. godine vidljive građevine, prikazane oznakama: A i B, locirane na k.č.6198/1 k.o.Donje Vrapče, te da iste položajno, oblikom i površinom odgovaraju građevinama označenim na izvodu iz katastarskog plana brojevima I i II.

Tlocrtne površine navedenih građevina izračunate su iz skice izmjere, označene na izvodu iz katastarskog plana brojevima:

I – kuća br.15, 15A tlocrtne površine 150 m² (odgovara građevini oznake A prikazanoj na kopiji snimka iz zraka),

II – zgrada tlocrtne površine 13 m² (odgovara građevini oznake B prikazanoj na kopiji snimka iz zraka). Sastavni dio ovog uvjerenja su: izvod iz katastarskog plana, izvadak iz BZP-a i kopija snimka iz zraka.

Ovo se uvjerenje izdaje u svrhu **dokazivanja da je građevina evidentirana prije 15.02.1968.** te se u druge svrhe ne smije uporabiti.

Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22, 130/25), upravna pristojba po Tar. br. 1. i Tar. br. 4. ne naplaćuje se.

Izradio/la:

Nina Latinović, dipl.ing.geod.

Stručna savjetnica za geodetske poslove

Službena osoba:

Nina Latinović, dipl.ing.geod.

Stručna savjetnica za geodetske poslove



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informatički sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC 2020, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

23.06.2026 14:21

Serijski broj certifikata

158564177859046567262075654042164786558

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z187455105459711a

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

-



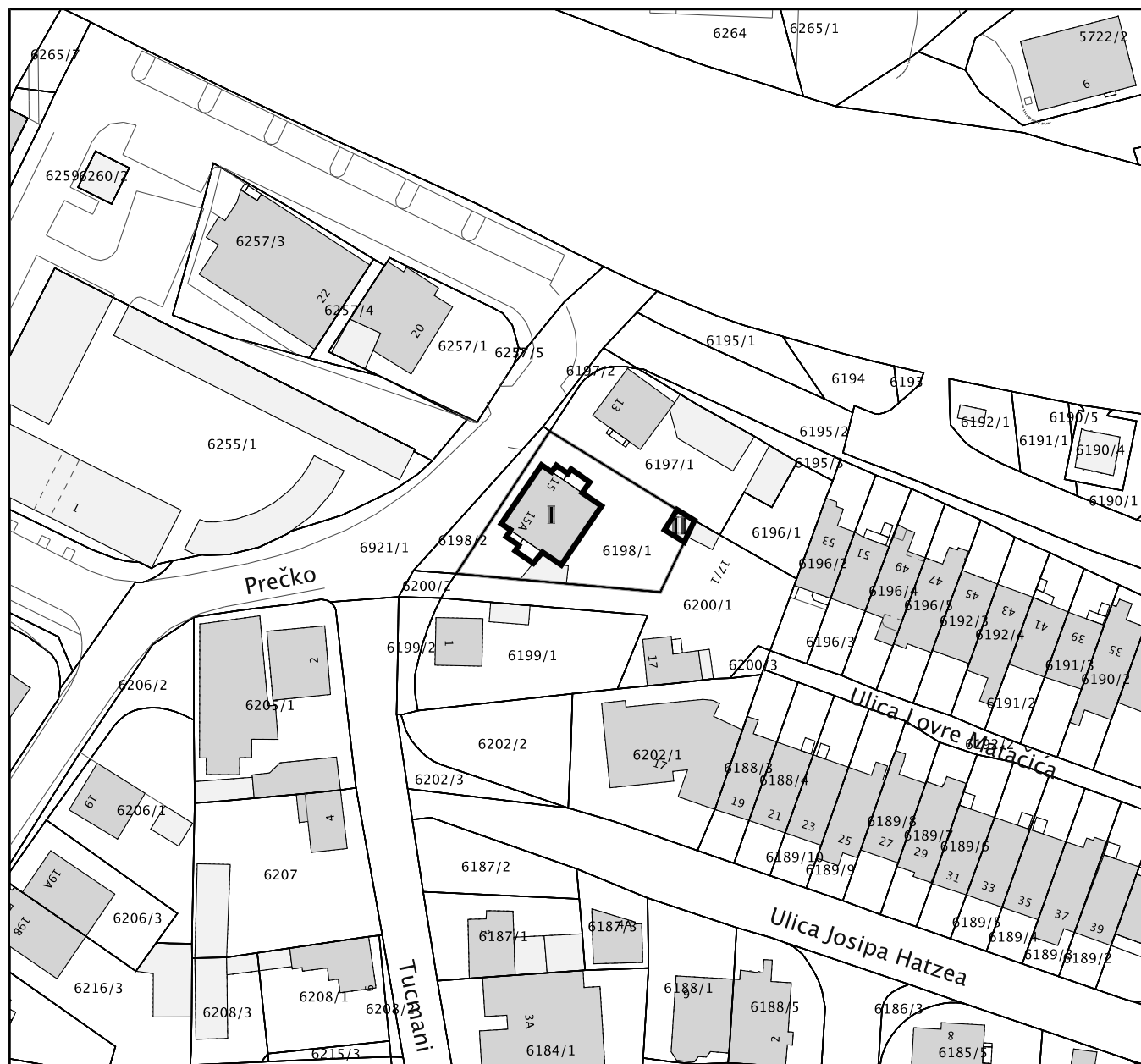
ZAGREB, 23.06.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Ovaj izvod iz katastarskog plana je prilog uvjerenju: 938-08/2026-02/1512

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Službena osoba: Nina Latinović, dipl.ing.geod.

Stručna savjetnica za geodetske poslove



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

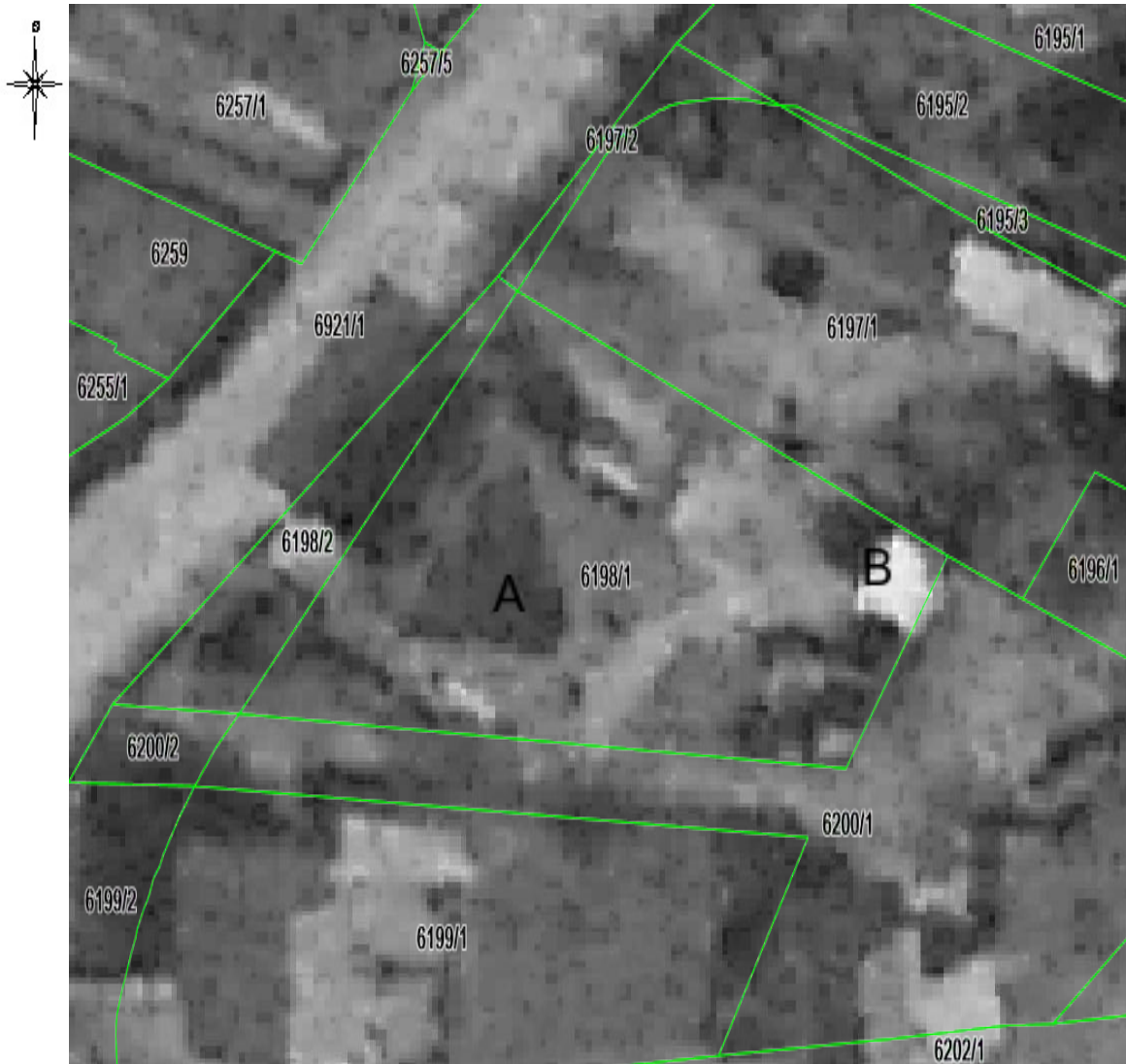
Zadatak:
ZAGREB_1968

Godina snimanja: 1968
Niz: 27a
Broj snimka: 7930

Datum ispisa: 23.06.2026.

KOPIJA SNIMKE IZ ZRAKA

kopija je sastavni dio uvjerenja broj KLASA 938-08/2026-02/1512, UR.BROJ 251-12-06-26-2



A, B– građevine za koje se izdaje uvjerenje

Izradio:
Nina Latinović
stručna savjetnica

Ovlaštena osoba:
Nina Latinović
stručna savjetnica



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
**GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE,
IZGRADNJU GRADA, GRADITELJSTVO,
KOMUNALNE POSLOVE I PROMET**

Odjel za graditeljstvo
Peti područni odsjek za graditeljstvo
Park stara Trešnjevka 2, Zagreb

Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4019
Urbroj: 251-13-22/602-2015-12
Zagreb, 19.08.2015.



Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Peti područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 86/12, 143/13), po zahtjevu Željka Dekanića, Zagreb, Prečko 15A (OIB: 80391093950), za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se rekonstruirani dio manje zahtjevne stambeno-poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 6198/1, k.o. Vrapče, u Zagrebu, Prečko 15A, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: stambeno-poslovna građevina
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- podaci o rekonstruiranom djelu stambene zgrade:
 - o u postojećoj manje zahtjevnoj stambeno-poslovnoj zgradi izvršena je rekonstrukcija - južni dio zgrade dograđen je garažom i spremištem te vanjskim stubištem i terasom koji su u funkciji stambene jedinice na 1. katu

a u svemu kao u geodetskoj snimci oznake 14-523 od 10. studenoga 2014. godine koju je izradio GEO GRUPA d.o.o., Zagreb, Savska cesta 144A, odnosno, ovlaštenu inženjer geodezije, Danijela Jagodić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1093, te snimci izvedenog stanja oznake G-211/14 od ožujka 2015. godine koju je izradio GRADEC PROJEKTIRANJE d.o.o., Zagreb, Nova cesta 113, odnosno, ovlaštena arhitektica Petra Črne, mag. ing. arch., broj ovlaštenja A 3996, koje, ovjerene, čine sastavni dio ovog rješenja.

II Ispitivanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

III Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvarna prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

IV Zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu.

V Željko Dekanić, Zagreb, Prečko 15A (*podnositelj zahtjeva*) / vlasnici rekonstruiranog dijela zgrade iz toč. I ove izreke, dužni su po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

Obrazloženje

Željko Dekanić, Zagreb, Prečko 15A podnio je dana 28. lipnja 2013. godine, zaprimljen u ovom Odsjeku 3. srpnja 2013., zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za rekonstruirani dio manje zahtjevnog stambeno-poslovne zgrade - dogradnja, izgrađene na k.č.br. 6198/1, k.o. Vrapče, u Zagrebu, Prečko 15A.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio isprave i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 12. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- geodetsku snimku oznake 14-523 od 10. studenoga 2014. godine koju je izradio GEO GRUPA d.o.o., Zagreb, Savska cesta 144A, odnosno, ovlašteni inženjer geodezije, Danijela Jagodić, dipl.ing.geod., broj ovlaštenja Geo 1093,

- snimku izvedenog stanja oznake G-211/14 od ožujka 2015. godine koju je izradio GRADEC PROJEKTIRANJE d.o.o., Zagreb, Nova cesta 113, odnosno, ovlaštena arhitektica Petra Črne, mag. ing. arch., broj ovlaštenja A 3996,

- presliku uvjerenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove, Klasa: 935-08/2014-03/494, Urbroj: 251-15-02/02-2014-2 od 3. srpnja 2014. godine kojim se potvrđuje status postojeće stambeno-poslovne zgrade.

Prema dostavljenoj dokumentaciji rekonstruirani dio postojeće zgrade predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je rekonstruiran bez akta kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na ostalim površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži spisu predmeta.

Nadalje, utvrđeno je da je predmetna zgrada izgrađena, u skladu s Odlukom o donošenju Generalnoga urbanističkog plana Grada Zagreba, (Sl. glasnik 16/07, 8/09), kao prostornim planom koji važi na dan stupanja na snagu Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama / dan podnošenja zahtjeva za donošenje ovog rješenja, u zoni stambene namjene (planska oznaka S), urbanog pravila "zaštita i uređenje dovršenih naselja - iznimka za naselje Prečko" (planska oznaka 1.6.).

Uvidom u dostavljenu dokumentaciju i očevidom s lica mjesta (zapisnik od 13. svibnja 2015. godine) utvrđeno je da je stanje prikazano u snimci izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem zgrade.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćen je prvi obrok naknade za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru prema rješenju ovoga Ureda, Klasa: UP/I 363-02/15-19/6970, Urbroj: 251-13-32/102-2015-2-IW od 9. lipnja 2015. godine u iznosu od 1000,00 kn.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvane su na očitovanje stranke u postupku i jedinica lokalne samouprave, pozivom oglašenim na oglasnoj ploči ovoga ureda dana 1. lipnja 2015. godine. Na poziv nije bilo odaziva u propisanom roku niti do donošenja ovoga Rješenja.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je snimka izvedenog stanja u skladu s izvedenim stanjem te da je plaćen prvi obrok naknade za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba *Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja* roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim biljezima nalijepljenim i poništenim na podnesku.

Izradio: Filip Škripelj, mag. ing. aedif.



Dostaviti:

1. ŽELJKO DEKANIĆ, Zagreb, Prečko 15A,
2. Oglasna ploča 8 dana, VELESAJAM,
3. Građevinska inspekcija, Zagreb, Ul.R.Austrije 20,
- po izvršnosti rješenja
4. Dokumentacija prostora, PO Trešnjevka,
5. Arhiva, ovdje.-