

Vaš partner za najbolje iskustvo prilikom gradnje!

NARUČITELJ:

Gradina inženjering d.o.o. u stečaju
Pavla Hatza 12, 10000 Zagreb

IZVRŠITELJ:

Z Dimenzija d.o.o.
VI. Oranički odvojak 4, 10000 Zagreb

NEKRETNINA:

Stambena zgrada Jarun br. 26 i 26A i zgrada
izgrađena na pravu građenja na z.k.č. 1619/82
upisane u zk.ul. 10713, k.o. Vrapče- etažno
vlasništvo (E-24) i suvlasnički dio zemljišta
113/685

SVRHA/PRAVNA STVAR:

Procjena vrijednosti zemljišta opterećenog pravom
građenja za potrebe naručitelja

PROCJEMBENI ELABORAT VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA opterećenog pravom građenja za potrebe naručitelja

Katastarsko stanje

k.č.br.:	K.O.	Posjedovni list:	Oznaka zemljišta	Površina m ²
4212	Rudeš	5386	Vrsta uporabe	
Upisane osobe	-GRADINA -INŽENJERING d.o.o. UDIO: Ulica Pavla Hatza 12, Zagreb, 113/685 -NADA GOLUB -PILIŽOTA, Hrgovići 38, Zagreb 572/685		-Stambena zgrada i zgrada 365 m2 Jarun 26 i 26A, Zagreb -DVORIŠTE 320 m2	

Zemljišno-knjižno stanje:

z.k.č.	K.O.	Broj ZK uložka:	Oznaka zemljišta:	Površina čhv m ²
1689/82	Vrapče	10713	oranica	190 685
Upisi u vlastovnici	1.Suvlasnički dio: 159/190 PILIŽOTA TEUTA, Hrgovići 38, Zagreb 2.Suvlasnički dio: 31/190 GRADINA -INŽENJERING d.o.o. Ulica Pavla Hatza 12, Zagreb		Upis u Teretovnici 1.1 Zabilježuje se da je u novoosnovanom z.k. ul. 10714 iste k.o. upisano parvo građenja na čkbr. 1619/82 oranica sa 190čhv, ili 685 čm na listu A u korist Gradina inženjering d.o.o. Zagreb, Pavla Hatza br.12	
1689/82	k.o.Vrapče	Broj ZK uložka : 17295	ETAŽNO VLASNIŠTVO(E-24)zgrada 11 u podrumu površ. 13,70 m2	

Procijenjena vrijednost: 2.938,00 EURA

Dan vrednovanja:

30.10.2025.

Dan kakvoće:

30.10.2025.

Datum očevida:

31.10.2025.

BROJ ELABORATA:

2025-E-113

DATUM:

prosinac, 2025.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK za područje

građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina:

mr.sc. Slaviša Rajić, dipl. inž. građ.

(Rješenje urbroj: 514-03-03-02/01-24-10)



Umnožavanje elaborata dozvoljeno je samo uz pisanu suglasnost sudskog vještaka

SADRŽAJ :

- 1.0 NASLOVNICA
- 2.0 OVLAŠTENJE
- 3.0 POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE LITERATURE
 - 3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU
 - 3.2. GRADITELJSKI PROPISI
 - 3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA
 - 3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU
 - 3.5. JAVNO DOSTUPNI PODACI
- 4.0. NALAZ I MIŠLJENJE
 - 4.1 UVOD I ZADATAK
 - 4.2. PODACI O NEKRETNINI
 - 4.2.1. DOKUMENTACIJA
 - 4.2.2. Lokacija i identifikacija nekretnine
 - 4.2.3. PROSTORNO PLANSKI UVJETI
 - 4.2.4. OPIS NEKRETNINE TEMELJEM OČEVIDA I DOKUMENTACIJE
- 5.0. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OPTEREĆENE PRAVOM GRAĐENJA
 - 5.1. Osnovice za procjenu vrijednosti nekretnina
 - 5.2. Odabir osnovice i metode procjene vrijednosti nekretnine opterećene pravom građenja
- 6.0 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OPTEREĆENE PRVOM GRAĐENJA
- 7.0 ZAKLJUČAK
- 8.0 IZJAVA
- 9.0 PRILOZI

Rješenje o imenovanju vještaka

3.0 POPIS PRIMIENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE LITERATURE

Izračun vrijednosti proveden je prema važećoj pravnoj osnovi, literaturi i javno dostupnim podacima na službenim web stranicama i to:

3.1. PROPISI O VLASNIŠTVU

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (pročišćeni tekst-NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13).

3.2. GRADITELJSKI PROPISI

- Zakon o gradnji (NN 153/13),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13).

- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06,135/10,14/11 i 55/12)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN br. 90/10 i 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade(NN 93/2017 15.9.2017.)
- Cjenik usluga komore Hrvatskih arhitekata (NN br. 85/99),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br. 53/08, 100/12)),
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrada i energetsom certificiranju (NN 79/14),

3.3. PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (»Narodne novine«, broj 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015.)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15 , 122/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 88/08)
- HRN U.C2.100 , HRN ISO 9836:2011.
- EUROPEAN VALUATION STANDARDS 9th EDITION-2020, Croatian version- HDSViP
- PRIRUČNIK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA, Uhlir , Majčica

3.4. PROPISI O VODNOM DOPRINOSU

- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN, br.36/95., 70/97.,128/99., 57/00.,129/00., 59/01., 26/03., 82/04., i 178/04).

3.5. JAVNO DOSTUPNI PODACI

- Državna geodetska uprava – DGU <http://www.katastar.hr/dgu/>
- DGU - DIGITALNA ORTO-FOTO KARTA
- Statistički podaci portala Crozilla.com o kretanju cijena zemljišta
 - Njuškalo-Podaci o oglašenim cijenama
 - Građevinske regulative i pravila struke te
 - Osobnog saznanja vještaka o tržišnoj vrijednosti građevina i zemljišta.

4.0. NALAZ I MIŠLJENJE

4.1 UVOD I ZADATAK

U Posjedovnici Izvatka iz zemljišne knjige, Broj ZK uložka: 10713, upisana je k.č.1619/82 k.o. Vrapče u površini od 190 čhv ili 685 m²

U Vlastovnici točka 1. upisan je suvlasnički dio :159/190 PILIŽOTA TEUTA, Hrgovići 38

U Vlastovnici točka 2. upisan je suvlasnički dio :31/190 GRADINA INŽENJERING D.O.O.,Pavla Hatza 12.

Iz točke 2.1 Vlastovnice Izvatka iz zemljišne knjige vidljiva je zabilježba otvaranja stečajnog postupka, Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.broj ST-2386/21-31 od 21.02.2022. nad dužnikom Gradina inženjering d.o.o. Zagreb, Pavla Hatza 12 (OIB:938624445398)

U Teretovnici točka 1.1 zabilješkom od 19.listopada 1998. Z-19488/98 zabilježeno je da je novoosnovanim z.k.u. 10714 iste k.o. upisano pravo građenja na čkbr. 1619/82 oranica sa 190čhv ili 685 čm na listu A u korist Gradina inženjering d.o.o. Zagreb, Pavla Hatza br.12.

Iz Izvješća stečajnog upravitelja od 19.04.2022. vidljivo je da je Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj ST-2386/21-31 od 21.02.2022. za stečajnog upravitelja imenovana Snježana Vrkljan OIB: 44740101731, Kralja Zvonimira 75, Zagreb.

Stečajna je upraviteljica od vještaka zatražila da izradi procjembeni elaborat sa zadatkom kojim će :

- a) Utvrditi tržišnu vrijednost upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv , k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, opterećenog pravom građenja
- b) Utvrditi tržišnu vrijednost 24. Udio prava građenja : 120/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), zgrada 11 u podrumu, korisne površine 13,70 čm- u nacrtu označeno plavom šrafurom i oznakom ZGRADA -11, na adresi ulica Jarun 26.

Vještak je izvršio očevid dana 31.10.2025., te je predmetna nekretnina vizualno pregledana.

Također osim vizualnog pregleda za vrijeme očevida načinjena je i fotodokumentacija te je ukupno napravljeno 5 fotografija (prikazane u prilogu od br.1 do 5).

Zadatak vještaka je proučiti dostavljenu dokumentaciju, obaviti pregled nekretnine, snimiti postojeće stanje te utvrditi tržišnu vrijednost nekretnina pod a) i b).

4.2. PODACI O NEKRETNINI

4.2.1. DOKUMENTACIJA

Vještak je pribavio od naručitelja ili iz javno dostupnih podataka slijedeću dokumentaciju:

4.2.1. DOKUMENTACIJA

Vještak je pribavio od naručitelja ili iz javno dostupnih podataka slijedeću dokumentaciju:

- Plan posebnih dijelova građevine- Etažiranje , travanj 2006.
- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
- Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu za otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom GRADINA-INŽENJERING D.O.O. ,od 07.11.2021.
- IZVJEŠĆE PRIVREMENOG STEČAJNOG UPRAVITELJA od 07.11.2021.
- IZVJEŠĆE STEČAJNOG UPRAVITELJA od 19.04.2022.
- UGOVOR O PRAVU GRAĐENA od 16.03.1998. kojim je **pravo građenja osnovano na neodređeno vrijeme.**
- Ugovor o kupoprodaji od 7.5.1998. kojim kupac Gradina -Inženjering d.o.o. kupuje 113m2 od Gradskog poglavarstva Grada Zagreba.
- ANEKS UGOVORU O KUPOPRODAJI od 15.7.1998.
- Dopuštenje za upis vlasništva stana oznake 14 i stana oznake 15,kojim GRADINA INŽENJERING d.o.o. daje dopuštenje Nadi Golub-Piližota iz Zagreba, Hrgovići 38, da bez ikakvih daljnjih pitanja ili odobrenja, odrekavši se svakog naknadnog prigovora, dopusti uknjižbu prava vlasništva na nekretnini zk vlasnika GRADINA INŽENJERING d.o.o., a koje se sastoji iz prava građenja na čk. br. 1619/82 upisane u zk. ul.10713 k.o. Vrapče stambena zgrada br 26 i 26a i zgrada na Jarunu sagrađeno na pravu građenja i to vlasništvo stana oznake 14 i stana oznake 15.
- IZJAVA o ispunjenju ugovornih obveza iz Ugovora o pravu građenja od 16.03.1998. godine, od 10.svibnja 2007.
- TABULARNA IZJAVA-DOZVOLA ZA UKNJIŽBU PRAVA VLASNIŠTVA, od 25.03.2008 kojom GRADINA- INŽENJERING d.o.o. kao prodavatelj dozvoljava i ovlašćuje KOS BERNARDA ,iz Zagreba , Lepušićeva 10 da bez daljnjeg pitanja i odobrenja prodavatelja, a temeljem ove tabularne izjave , te Ugovora o kupoprodaji stana broj 11 ishodi u zemljišnim i drugim knjigama u koje se upisuje vlasništvo predmetne nekretnine i suvlasništva zajedničkih dijelova i uređaja objekta **sa pripadajućim**

zemljištem, prema elaboratu etažiranja na ime i u korist Kos Bernard, Zagreb, Lepušićeva 10.

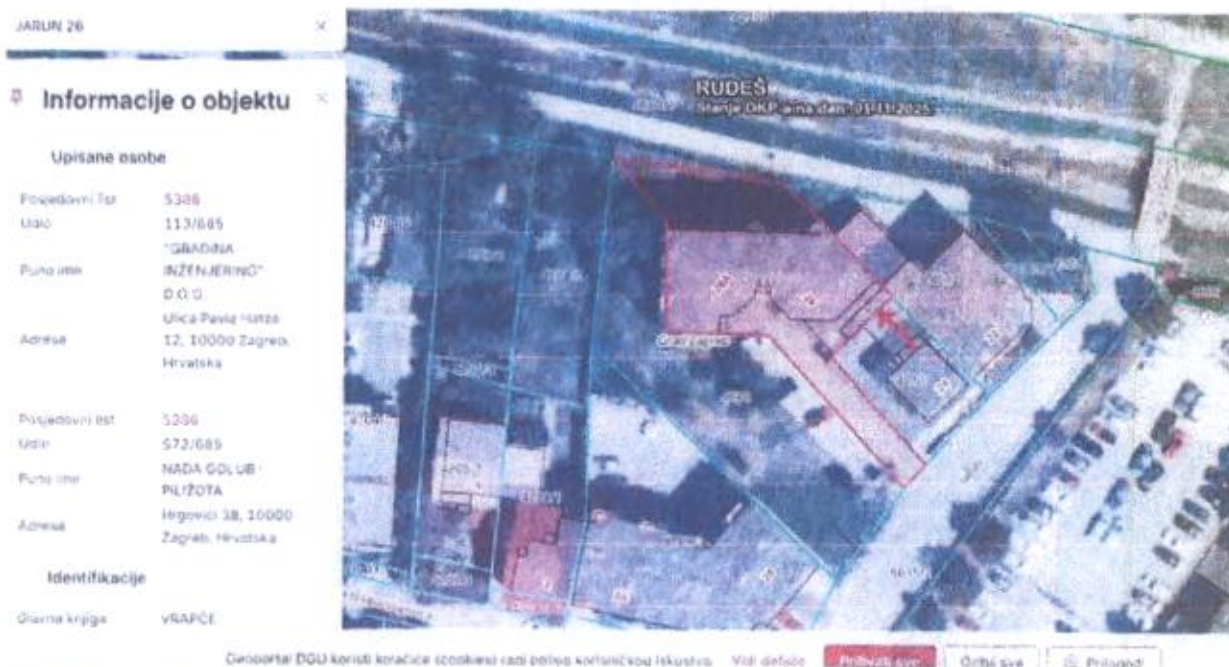
Isto je vidljivo i iz točke b) tabularne izjave kojom je određeno:

- b) Kupac kupuje i pripadajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, **zajedno sa zemljištem** koje služi redovnoj uporabi zgrade, razmjerni vrijednosti kupljenog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe, prema elaboratu etažiranja.
- UGOVOR O KUPOPRODAJI STANA Broj 11 od 22.11.2006. gdje je člankom 1. određeno da „Kupac kupuje i pripadajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, **zajedno sa zemljištem** koje služi redovnoj uporabi zgrade, razmjerni vrijednosti kupljenog stana prema ostalim stanovima kojima ti zajednički dijelovi služe, u skladu s odredbama čl.9,69, i 366 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN-91/96.“
- RAČUN br. 37/146 od 30.01.2007. u kome je posebno iskazana cijena za -zemljište, građevnu dozvolu, komunal. inf. u iznosu od 119.123,86 kn.

4.2.2. Lokacija i identifikacija nekretnine

Mikro i makro lokacija procjenjivane nekretnine, k.č.br. 1619/82 k.o. Vrapče prikazana je na slikama br.1 i br.2. i nalazi se u naselju Jarun na adresi Jarun 26 i 26A.

Identifikacija nekretnine izvršena je očevitom i uvidom u pribavljenu dokumentaciju – Izvadak iz BZP-a i Prijepis posjedovnog lista, Izvod iz katastarskog plana koji se nalaze u prilogu.



Informacije o objektu

Vrsta uporabe	Površina
STAMBENA ZGRADA I ZGRADA	365 m ²
Zagreb, Jarun 26, 26A	
DVORIŠTE	320 m ²

Upisane osobe

Posjedovni list	5386
Udio	113/685
Puno ime	"GRADINA - INŽENJERING" D.O.O.
Adresa	Ulica Pavla Hatza 12, 10000 Zagreb, Hrvatska
Posjedovni list	5386
Udio	572/685
Puno ime	NADA GOLUB-PILIŽOTA
Adresa	Hrgovići 38, 10000 Zagreb, Hrvatska

Slika br.2 : Prikaz makro lokacije promatrane nekretnine dobivene s www.katastar.hr

k.z.br. 4212

Katastarska općina: RUDEŠ, 335614

Površina (m²): 685 Broj posjedovnog lista: 5386

Adresa: Jarun

Izvedi javnu ispravu

Neslužbena javna isprava

UPISANE OSOBE

Ime i prezime / Naziv	Adresa	Udio
"GRADINA - INŽENJERING" D.O.O.	Ulica Pavla Hatza 12, 10000 Zagreb, Hrvatska	113/685
NADA GOLUB-PILIŽOTA	Hrgovići 38, 10000 Zagreb, Hrvatska	572/685

VRSTA UPORABE

Vrsta uporabe	Tip zgrade	Površina (m ²)
STAMBENA ZGRADA I ZGRADA, Zagreb, Jarun 26, 26A	Zgrada	365
DVORIŠTE		320



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.11.2023. 16:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Katastarska općina: 336606, VRAPČE

Vrsta zemljišta: ZK uložak

Broj ZK uložka: 10713

Broj zadnjeg dnevnika: Z-42256/2023
Aktivne prombe

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	chv	m ²	
1.	1619/82	GRANIČA		190	685	
		UKUPNO:		190	685	

B

Vlasništvo

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 159/190		
PILIŽOTA TEUTA, OIB: 60691883914, HRGOVCI 38, 10000 ZAGREB		
2. Suvlasnički dio: 31/190		
GRADINA INŽENJERING D.O.O., PAVLA HATZA BR.12, ZAGREB		
2.1. Zaprimljeno 23.02.2022.g. pod brojem Z-5903/2022		
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-2588/21-31 21.02.2022. nad dužnikom Gradina inženjering d.o.o. Zagreb, Pavla Hatza 12 (OIB: 93862445398)		

C

Yeretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1. Primljeno 19. listopada 1998. Z-15468/98			2000,678A
Zabilježuje se da je novopostrovanom z.k. u 10714 m ² k.o. upisano pravo godenja na čkr. 1619/82 granica sa 190 čkr. i 685 čm na istu A u korist Gradina inženjering d.o.o. Zagreb, Pavla Hatza br.12			
2. Na suvlasnički dio: 1 (159/190)			
2.1. Zaprimljeno 06.09.2023.g. pod brojem Z-42256/2023			10.400,028.1.1.2
UKNJIŽBA, OSOBNA SLUŽNOST - PRAVO PLODOUŽIVANJA, UGOVOR O DAROVANJU NEKRETNOSTI SA PLODOUŽIVANJEM 05.09.2023. GOLUB-PILIŽOTA NADA, OIB: 87306834903, HRGOVCI 38, 10000 ZAGREB			
3. Na suvlasnički dio: 1 (159/190)			

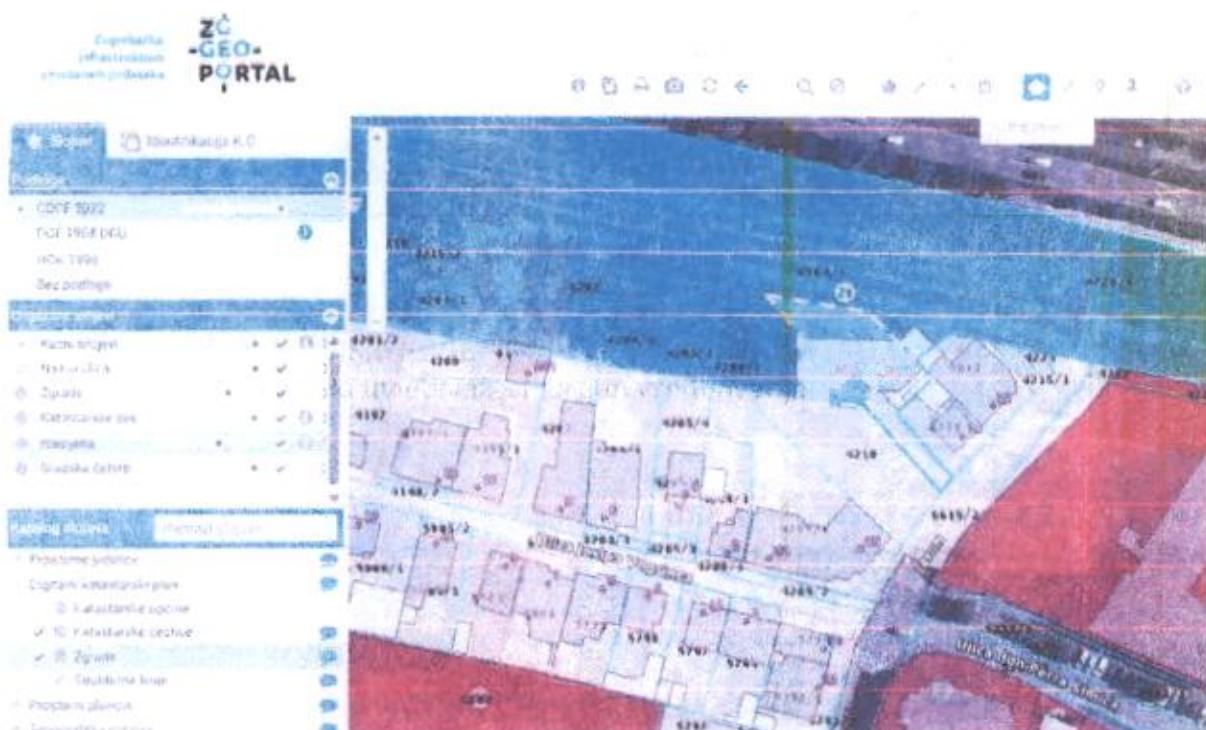
Zemljišnoknjižni izvadak izdaje se elektronički

01.11.2023. 16:13:30

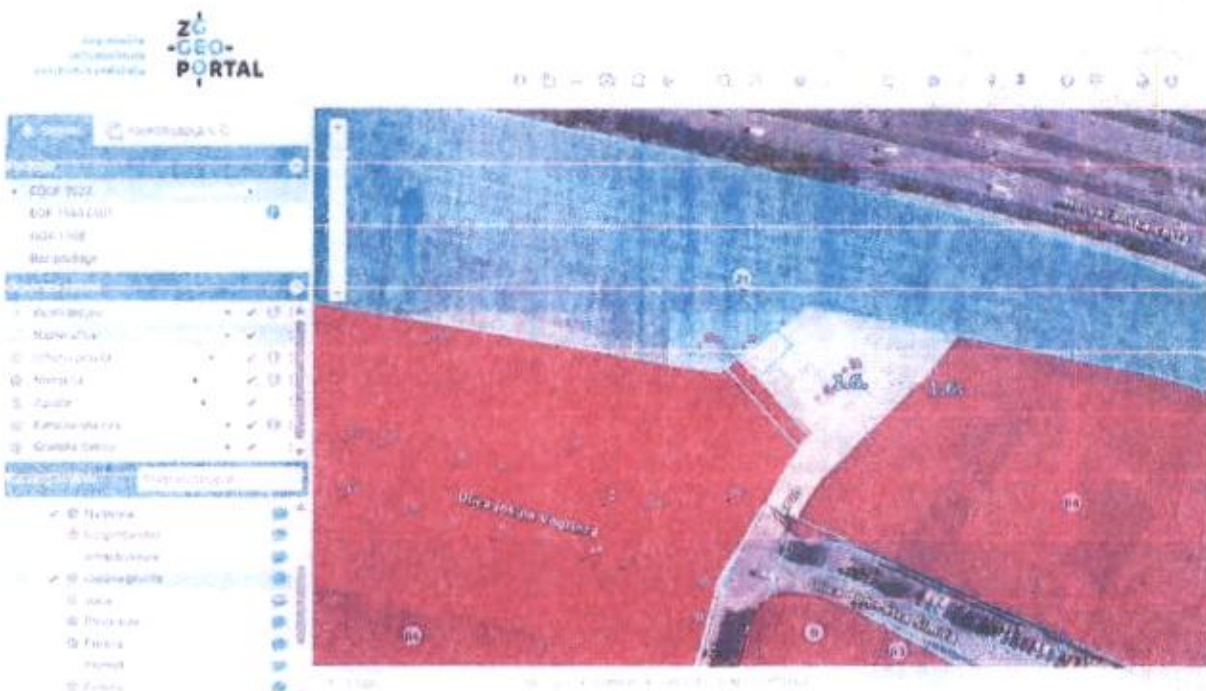
Stranica 1

4.2.3. PROSTORNO PLANSKI UVJETI

4.2.3.1. Prostorno planski uvjeti važeći na dan vrednovanja






Slika br.3- GUP -2025. Kartografski prikaz " Korištenje i namjena prostora."



Slika br.4- GUP -2025. Kartografski prikaz" 4 a) Urbana pravila"

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

	STAMBENA NAMJENA
	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
	JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK

1.6. Zastita i uređenje dovršenih naselja i dovršenih dijelova naselja

Kako je prikazano na slikama br.3 i br.4, prema prostorno planskoj dokumentaciji –Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba 2025.g. , predmetna građevna čestica se nalazi prema kartografskom prikazu " Korištenje i namjena prostora." u **zoni JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK (oznaka Z1)**, a prema kartografskom prikazu " 4 a) Urbana pravila" unutar urbanog pravila "**Zaštita i uređenje dovršenih naselja i dovršenih dijelova naselja (oznaka 1.6)**".

4.2.4. OPIS NEKRETNINE TEMELJEM OČEVIDA I DOKUMENTACIJE

Procjenjivana nekretnina , k.č.br. 1619/82 k.o. Vrapče nalazi se u naselju Jarun i na istoj je na pravu građenja izgrađena stambena zgrada Jarun 26 , 26A i zgrada , kako je utvrđeno analizom dokumentacije ,očevidom i vidljivo na fotografijama br.1- 5., te je stambena zgrada etažirana i stanovi u zgradi su prodani kao etažno vlasništvo trećim osobama **zajedno s pripadajućim zemljištem** kao što je vidljivo iz UGOVORA O KUPOPRODAJI STANA Broj 11 od 22.11.2006. gdje je člankom 1. određeno da „*Kupac kupuje i pripadajući dio zajedničkih dijelova i uređaja zgrade , zajedno sa zemljištem* . Isto je vidljivo i iz TABULARNE IZJAVE-DOZVOLE ZA UKNJIŽBU PRAVA VLASNIŠTVA, od 25.03.2008. kao i iz RAČUNA br. 37/146 od 30.01.2007. u kome je **posebno iskazana cijena za -zemljište**, građevnu dozvol , komunal. inf. u iznosu od 119.123,86 kn.

Međutim, iako su kupci posebnih dijelova zgrade upisani u zemljišne knjige kao etažni vlasnici posebnih dijelova zgrade, do danas se nisu upisali kao suvlasnici zemljišta na kojem je osnovano pravo građenja, a na kojem je u dijelu 113/685 upisana Gradina - Inženjering d.o.o.

Nadalje očevidom od 31.10.2025., u odnosu na **24.Udio prava građenja-zgrada 11 u podrumu, korisne površine 13,70 čm-** u nacrtu označeno plavom šrafurom i oznakom ZGRADA -11, na adresi ulica Jarun 26 je utvrđeno, da se **u taj prostor ne može ući i ne postoji ulaz iz k.č.br. 1619/82 k.o. Vrapče** te taj prostor nikada nije bio u posjedu Gradine Inženjering d.o.o., već je isti prostor u posjedu vlasnice susjedne kuće izgrađene na k.č.br.4211, i u njega se ulazi iz kuće Slavice Stanković na adresi Jarun br.24, kao što je označeno strelicom na slici br.1.

5.0 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OPTEREĆENE PRAVOM GRAĐENJA

5.1. Osnovice za procjenu vrijednosti nekretnina

Odabir osnovice za procjenu vrijednosti nekretnina predstavlja početni korak u izradi procjene, a usmjerava slijedeće korake: odabir metode i podataka koji će se koristiti u procjeni. Osnovica za procjenu određuje se iz zadatka i svrhe procjene. Prema ESPV 2020(Europski standardi procjene vrijednosti) provedena je podjela osnovica i to:

ESPV 1 Tržišna vrijednost i

ESPV 2 Osnove za procjenu osim tržišne vrijednosti u 7 kategorija:

- Fer vrijednost
- Posebna vrijednost
- Investicijska vrijednost
- Hipotekarna vrijednost
- Osigurljiva vrijednost
- Vrijednost za potrebe lokalnih i državnih poreza i
- Vrijednost za obveznu kupnju i /ili naknadu

Tržišna vrijednost je definirana kao „*procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.*”

-Fer vrijednost- Opća definicija : Fer vrijednost općenito se može koristiti kao osnova za procjenu vrijednosti nekretnine između određenih , identificiranih sudionika u stvarnoj ili potencijalnoj transakciji , a ne pod pretpostavkom šireg tržišta mogućih ponuditelja. Prema tome ,ona često može rezultirati vrijednošću koja se razlikuje od tržišne vrijednosti nekretnine te se definira kao:

„cijena koja bi bila primljena za prodaju neke nekretnine u urednoj transakciji između identificiranih voljnih sudionika na tržištu koji posjeduju potpuno znanje o svim relevantnim činjenicama i donose svoju odluku u skladu sa svojim ciljevima”,

-Posebna vrijednost

Posebna vrijednost definira se kao mišljenje o vrijednosti koje uključuje razmatranje značajki koje predstavljaju posebnu vrijednost nekom posebnom kupcu kojem nekretnina predstavlja veću vrijednost u usporedbi s drugim sudionicima na tržištu.

Prema odredbi čl. 28. st. 2 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (ZPVN-a) tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja utvrđuje se **u financijsko-matematičkom postupku** kao zbroj **diskontirane vrijednosti** nekretnine neopterećene pravom građenja i **kapitalizirane vrijednosti kamate na pravo građenja**, a sve prema prikladnoj **kamatnoj stopi** na nekretnine i **ostatku trajanja osnovanog prava građenja**. Tržišna vrijednost prava građenja i **tržišna vrijednost nekretnine opterećene pravom građenja** ovise o brojnim **tržišnim i ugovorom definiranim parametrima**. Najčešći (osnovni) parametri koje treba uzeti u obzir prilikom izrade procjene su:

.Tržišna vrijednost zemljišta neopterećenog pravom građenja

- **Kamata** na nekretninu
- **Kamata** na pravo građenja
- Održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja
- **Tržišna vrijednost građevine** neovisno o vijeku trajanja prava građenja
- **Vijek trajanja osnovnog prava građenja odnosno njegov ostatak**
- Naknada za građevinu
- Rok za revalorizaciju

Kamata na pravo građenja, odnosno, godišnja naknada za zemljište, u pravilu se **definira ugovorom o pravu građenja**. Prema ZV nositelj prava građenja dužan je vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije drugačije ugovoreno. **Vijek trajanja prava građenja kao i rok za revalorizaciju definiraju se ugovornim klauzulama**. Ovisno o vijeku trajanja prava građenja i održivom vijeku korištenja građevine, **ugovorom se utvrđuje naknada za građevinu koju vlasnik zemljišta plaća nositelju prava građenja**. Prema ZV vlasnik je dužan nositelju prava građenja, po isteku, dati onoliku naknadu za zgradu koliko je njegova nekretnina u prometu vrjednija s tom zgradom nego bez nje, ako nije što drugo određeno. Kamata na nekretninu i održivi vijek korištenja preporučeni su u Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Rok za revalorizaciju.

5.2. Odabir osnovice i metode procjene vrijednosti nekretnine opterećene pravom građenja

- a) U odnosu na zadatak da vještak utvrdi tržišnu vrijednost upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv, k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, opterećenog pravom građenja utvrđujem slijedeće:

U konkretnom slučaju iz UGOVORA O PRAVU GRAĐENA od 16.03.1998. vidljivo je da je:

- **pravo građenja osnovano na neodređeno vrijeme.**
- **Nisu definirani parametri potrebni za provedbu financijsko -matematičkog postupka (Kamata na nekretninu , Kamata na pravo građenja , Održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, Naknada za građevinu ,Rok za revalorizaciju)**

Stambena zgrada je etažirana i stanovi u zgradi **su prodani** kao etažno vlasništvo trećim osobama **zajedno s pripadajućim zemljištem** s time da **su stanovi upisani u zemljne knjige ali bez pripadajućeg suvlasničkog dijela zemljišta k.č.br.1619/82 k.o. Vrapče na kojem je osnovano pravo građenja a na kojem je u dijelu 113/685 upisana Gradina - Inženjering d.o.o.**

- Prema prostorno planskoj dokumentacija –Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba 2025.g. , predmetna građevna čestica se više ne nalazi u građevinskoj zoni već se nalazi prema kartografskom prikazu " Korištenje i namjena prostora." u **zoni JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK (oznaka Z1)**, a prema kartografskom prikazu " 4 a) Urbana pravila" unutar urbanog pravila **"Zaštita i uređenje dovršenih naselja i dovršenih dijelova naselja (oznaka 1.6)"**.

S obzirom na navedeno, iz razloga jer **nisu ugovorom definirani brojni prije navedeni parametri** koje treba uzeti u obzir prilikom izrade procjene tržišne vrijednosti nekretnine opterećene pravom građenja ,koja se sukladno odredbi čl. 28. st. (ZPVN-a) , utvrđuje **u financijsko-matematičkom postupku**, utvrđujem da tržišna vrijednost kao osnovica nije prikladna za procjenu vrijednosti upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv, k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, opterećenog pravom građenja.

6.0 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE OPTEREĆENE PRVOM GRAĐENJEM

Za odgovor na postavljeni zadatak procjene tržišne vrijednosti upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv, k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, opterećenog pravom građenja, smatram da s obzirom da za tu pojedinu vrstu nekretnine nema aktivnog tržišta, i nije poznata tržišna cijena, je **najprimjereniji tržišni model opisan Općom definicijom Fer vrijednosti:**

„cijena koja bi bila primljena za prodaju neke nekretnine u urednoj transakciji između identificiranih voljnih sudionika na tržištu koji posjeduju potpuno znanje o svim relevantnim činjenicama i donose svoju odluku u skladu sa svojim ciljevima“,

Slijedom navedenoga, uzevši u obzir činjenice da je na procjenjivanoj nekretnini opterećenoj pravom građenja temeljem Ugovora o pravu građenja od 16.03.1998:

- izgrađena i etažirana zgrada **a pravo građenja osnovano je na neodređeno vrijeme**
- Ugovorom o pravu građenja od 16.03.1998. nisu definirani parametri potrebni za provedbu financijsko -matematičkog postupka (Kamata na nekretninu, Kamata na pravo građenja, Održivi vijek korištenja građevine za čiju se gradnju osniva pravo građenja, Naknada za građevinu, Rok za revalorizaciju)
- **stanovi u zgradi su prodani** kao etažno vlasništvo trećim osobama **zajedno s pripadajućim zemljištem**
- Prema prostorno planskoj dokumentacija -Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba 2025.g., predmetna građevna čestica se više **ne nalazi u građevinskoj zoni** već se nalazi prema kartografskom prikazu "Korištenje i namjena prostora." u **zoni JAVNE ZELENE POVRŠINE-JAVNI PARK (oznaka Z1)** upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv, k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, opterećenog pravom građenja), a
- prema kartografskom prikazu "4a) Urbana pravila" se nalazi unutar urbanog pravila "**Zaštita i uređenje dovršenih naselja i dovršenih dijelova naselja (oznaka 1.6)**",

procjenjujem fer vrijednost upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv (113/685 m²), k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, zemljišta opterećenog pravom građenja, uzevši u obzir postojanje interesa vlasnika etažiranih posebnih dijelova da riješe imovinsko pravne odnose upisom kupljenih pripadajućih dijelova zemljišta u zemljišnu knjigu kako slijedi :

- prema Planu približnih vrijednosti 01.01.2025.(Enekretnine) u **zoni JAVNE ZELENE POVRŠINE približna vrijednost iznosi 65,00 EURA/m².**

Procjenjujem da vrijednost upisanog suvlasničkog udjela 31/190 čhv (113/685 m²), k.č. 1619/82 k.o. Vrapče, zemljišta opterećenog pravom građenja iznosi :

- $65,00 \times 0,40 = 26,00 \text{ EURA/m}^2$

UKUPNO : $113\text{m}^2 \times 26,00 \text{ E/m}^2 = 2.938,00 \text{ EURA}$

b) U odnosu na zadatak da vještak utvrdi tržišnu vrijednost 24. Udio prava građenja : 120/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), zgrada 11 u podrumu, korisne površine 13,70 čm- u nacrtu označeno plavom šrafurom i oznakom ZGRADA -11, na adresi ulica Jarun 26. sukladno utvrđenih činjenica s očevida od 31.10.2025., u odnosu na **24.Udio prava građenja-zgrada 11 u podrumu, korisne površine 13,70 čm-** u nacrtu označeno plavom šrafurom i oznakom ZGRADA -11, na adresi ulica Jarun 26 kojima je utvrđeno, da se **u taj prostor ne može ući i ne postoji ulaz iz k.č.br. 1619/82 k.o. Vrapče** te taj prostor nikada nije bio u posjedu Gradine Inženjering d.o.o., već je **isti prostor u posjedu vlasnice susjedne kuće izgrađene na k.č.br.4211, i u njega se ulazi iz kuće Slavice Stanković na adresi Jarun br.24**, kao što je označeno strelicom na slici br.1. utvrđujem :

- da Gradina inženjering d.o.o. nije bila niti je sada u faktičnom posjedu navedenog 24.udjela prava građenja-zgrada 11 u podrumu, korisne površine 13,70 čm- slijedom čega je:

Tržišna vrijednost navedene nekretnine 0,00 EURA

7.0 ZAKLJUČAK

Slijedom svega prethodno navedenog utvrđujem da ukupna procijenjena vrijednost nekretnina pod a) i b)
iznosi: **2.938,00 EURA**

8.0 IZJAVA

Sukladno članku 9. stavak.2., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, procjenitelj izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat izradio u skladu s propisima i pravilima struke, te nepristrano i neovisno.

Procjembeni elaborat je za potrebe Naručitelja izrađen u dva primjerka a vještak-procjenitelj isti nije dužan čuvati.

- Naknada vještaku-procjenitelju za izvršeni rad ni na koji način ne ovisi o zaključcima o procijenjenoj vrijednosti predmetne nekretnine.
- Vještak-procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.
- Pretpostavlja se, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su predloženi vještaku-procjenitelju.
- Ovom pretpostavkom se uključuje povjerenje u dokumente dobivene od Naručitelja (ili nekog drugog izvora), neovisno jesu li originali ili fotokopije, i uključuje povjerenje u podatke iz katastra, zemljišnih knjiga, kao i ostalih institucija čiji dokumenti se koriste u procjeni.
- Procjena isključuje provjeru vjerodostojnosti korištenih dokumenata.
- Ovaj procjembeni elaborat je povjerljiv i namijenjen za Naručitelja i za svrhu u koju je izrađen, te se ne prihvaća nikakva odgovornost prema trećim stranama i ne smije se objaviti u niti jednom dokumentu, okružnici, izjavi, komunikaciji s trećim stranama bez pisanog pristanka na oblik i kontekst u kojem se ima objaviti, a isto se odnosi i na bilo koji dio procjembenog elaborata, kao i na svako upućivanje na njega.
- Ovaj procjembeni elaborat je izrađen isključivo prema zahtjevu Gradina inženjering d.o.o. u stečaju u svrhu procjene vrijednosti građevinskog zemljišta opterećenog pravom građenja i ne može se koristiti u druge svrhe,
- sudski vještak koji je izradio elaborat ima ovlaštenje, da obavlja funkciju stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina kojeg je izdalo Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije.

U Zagrebu, prosinac 2025.



PROCJEMBENI ELABORAT IZRADIO:

Stalni sudski vještak za područja građevinarstva i
procjenu vrijednosti nekretnina
Slaviša Rajič
dipl. ing. građ.

mr.sc. Slaviša Rajič, dipl.ing.građ.

(Rješenje urbroj: 514-03-03-02/01-24-10)

9.0 PRILOZI

Fotografije



Fotografija br.1



Fotografija br.2



Fotografija br.3



Fotografija br.4



Fotografija br.5