

Naručitelj: OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU  
Ulica grada Vukovara br. 84  
10 000 Zagreb

Predmet procjene: **TRI ZEMLJIŠTA (oznaka A, B i C) I  
ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002)  
U PRIZEMLJU STAMBENE ZGRADE S  
PRIPADAJUĆIM SPREMIŠTEM (oznake  
S3), PARKIRALIŠTEM (oznake PM3) I  
GARAŽOM (oznake G3)**

Predmet: **Ovr-2109/13**

Lokacija: **ZEMLJIŠTA**  
Ulica Veselišće bb,  
10 000 Zagreb  
z.k.č. 38/14, 38/17, 38/18 i 38/20  
k.o. Remete

**STAN**  
Ulica Veselišće br. 2c,  
10 000 Zagreb  
z.k.č. 38/11  
k.o. Remete

Ovrhovoditelj: **ALLIANZ ZAGREB d.d.**  
Ulica Vjekoslava Heinzela br. 70  
10 000 Zagreb  
OIB: 23759810849

Ovršenik: **KODRA 3D d.o.o.**  
Ulica Prve Poljanice br. 9  
10 000 Zagreb  
OIB: 55337461506

## PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnine:

**1.730.000,00 kn**  
**231.111,45 EUR**

Datum: kolovoz, 2016.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

## **S A D R Ź A J :**

### **1. UVOD**

- 1.1. OPĆENITO O PREDMETU
- 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

### **2. NALAZ ZATEČENOG STANJA**

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA
- 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

### **3. PROCJENA**

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE
- 3.2. PROCJENA POREDBENOM METODOM
  - 3.2.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
  - 3.2.2. PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE ZEMLJIŠTA
  - 3.2.3. PROCJENA STANA POREDBENOM METODOM

### **4. REKAPITULACIJA**

### **5. ZAKLJUČAK**

### **6. PRILOZI**

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- rješenje firme
- rješenje vještaka

## 1. UVOD

### 1.1. OPĆENITO O PREDMETU

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 11.05.2016. godine imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem Ovr-2109/13 između ovrhovoditelja ALLIANZ ZAGREB d.d., Ulica Vjekoslava Heinzela br. 70, 10 000 Zagreb, OIB: 23759810849 i ovršenika KODRA 3D d.o.o., ulica Prve Poljanice br. 9, 10 000 Zagreb, OIB: 55337461506.

Na zahtjev Naručitelja potrebno je obaviti procjenu tržišne vrijednosti **tri zemljišta (oznaka A, B i C)** na adresi **Veselišće bb, u Zagrebu** te **četerosobnog stana (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3), na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu.**



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko – tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

## 1.2. ZADATAK VJEŠTAKA

Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan procjene, odnosno:

- Razmotriti predmet
- Obaviti očevid na licu mjesta
- Predočiti dokaze procjene tržišne vrijednosti nekretnine

## 2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 14.07.2016. godine obavljen je očevid na temelju vizualnog pregleda izvana predmetnog stana s pripadcima i vizualnog pregleda zemljišta uz prisustvo suda. Nakon pregleda nekretnina i uzimanja svih potrebnih podataka po nalogu suda i prijedloga u sudskom spisu, utvrdio sam kako slijedi u nalazu i zaključku.

### 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Predmetne nekretnine nalaze se na sljedećim katastarskim česticama:

- **nekretnina A:**
  - k.č. 1230/4, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/17, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6554;
- **nekretnina B** – sastoji se od dvije katastarske čestice, odnosno:
  - k.č. 1230/5, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/18, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6555;
  - k.č. 1230/7, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/20, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6555;
- **nekretnina C:**
  - k.č. 1230/3, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/14, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 6556,
- **nekretnina D:**
  - k.č. 1230/1, k.o. Remete, što odgovara z.k.č. 38/11, k.o. Remete, upisano u uložak zemljišne knjige br. 22315, poduložak br. 2.

Prema izvratku iz **posjedovnog lista** br. 3501, k.o. Remete, nalazi se:

k.č.	opis	površina (m2)
1230/1	STAMBENA ZGRADA BR. 2C, Zagreb, Veselišće 2C	222
1230/1	DVORIŠTE	609
1230/2	STAMBENA ZGRADA BR. 2A, Zagreb, Veselišće 2A	228
1230/2	DVORIŠTE	531
1230/3	VOĆNJAK	396
1230/4	VOĆNJAK	100
1230/5	VOĆNJAK	72
1230/7	VOĆNJAK	23
ukupno:		2.181

**Izvatci iz zemljišnih knjiga:**

**Nekretnina A** – prema izvratku iz **zemljišne knjige**, uložak br. 6554, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)	površina (čhv)
38/17	VOĆNJAK VESELICA U REMETAMA	100	28
ukupno:		100	28

**Nekretnina B** – prema izvratku iz **zemljišne knjige**, uložak br. 6555, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
38/18	VOĆNJAK	72
38/20	VOĆNJAK	23
ukupno:		95

**Nekretnina C** – prema izvratku iz **zemljišne knjige**, uložak br. 6556, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
38/14	VOĆNJAK	396
ukupno:		396

**Nekretnina D** – prema izvratku iz **zemljišne knjige**, uložak br. 22315, k.o. Remete, nalazi se:

z.k.č.	opis	površina (m2)
38/11	STAMBENA ZGRADA BR. 2C, VESELIŠĆE I DVORIŠTE	831
ukupno:		831

Iz navedenog, vidljivo je da je stanje u katastru i zemljišnim knjigama **usklađeno**, odnosno, opis i površina čestice je **ista**.

Prema izvatcima iz zemljišnih knjiga, na sljedećim zemljišnoknjižnim česticama:

- **z.k.č. 38/17, uložak br. 6554, k.o. Remete;**
- **z.k.č. 38/18 i 38/20, uložak br. 6555, k.o. Remete,**
- **z.k.č. 38/14, uložak br. 6556, k.o. Remete,**

kao vlasnik svih predmetnih nekretnina upisan je:

**KODRA 3D D.O.O.,  
1. POLJANICE BR. 9, ZAGREB,  
udio 1/1**

Prema izvatku iz zemljišne knjige, na **z.k.č. 38/11, uložak br. 22315, poduložak br. 2, k.o. Remete**, upisan je četverosobni stan u prizemlju površine 80,88 m<sup>2</sup> s pripadajućim spremištem površine 1,36 m<sup>2</sup> (s3), s pripadajućim parkiralištem površine 2,88 m<sup>2</sup> (pm3) i s pripadajućom garažom površine 12,15 m<sup>2</sup> oznake (G3), odnosno ukupne površine 97,27 m<sup>2</sup>, u nacrtu označen oznakom S-002 te je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan:

**KODRA 3D D.O.O.,  
1. POLJANICE BR. 9, ZAGREB,  
udio 1/1**

**Napomena:** Građevina u kojoj se nalazi predmetna nekretnina je etažirana i pripada joj udio 17/100. Za stambenu zgradu nije priložena građevinska niti uporabna dozvola, međutim, procjena je obavljena pod pretpostavkom legalnosti zatečenog stanja nekretnine.

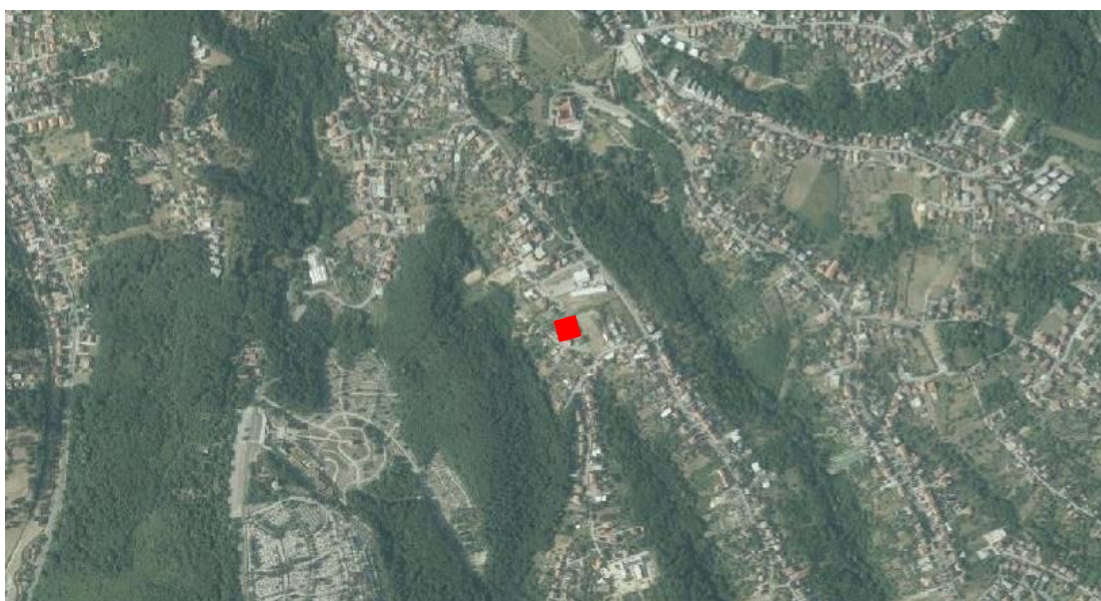
**Prema Zaključku Općinskog građanskog suda (9 Ovr-2109/13-21 predmetom procjene je 1/1 dijela predmetnih nekretnina, u vlasništvu ovršenika KODRA 3D d.o.o..**

## 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA

Na temelju obavljenog očevida dana 14.07.2016. godine te uvidom u sudski spis, utvrđeno je da su predmetom procjene:

- **tri zemljišta (oznaka A, B i C)**, na adresi Veselišće bb, u Zagrebu;
- **četverosobni stan (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištjem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3)**, na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu.

Predmetne nekretnine smještene su unutar gradske četvrti Maksimir, u središtu Grada Zagreba. Nalaze se oko 4 km sjeverno od Trga Eugena Kvaternika, odnosno, oko 500 m sjeveroistočno od Gradskog groblja Mirogoj.



U blizini predmetnih nekretnina smješteni su brojni objekti javnog i uslužnog sadržaja te odgojne i obrazovne ustanove (Dječji vrtić Bukovac, OŠ Remete, Francuska škola u Zagrebu, Njemačka međunarodna škola, Judo klub Remete, Svetište Majke Božje Remetske, Provincijalat hrvatskih karmelićana, Gradsko groblje Mirogoj, Dom za starije i nemoćne osobe Remete, Graditelj svratišta d.o.o., Ljekarne Derjanović, Tiskarica d.o.o., Plus d.o.o., Vrtlarija Horvat, Pizzeria Pizz'up, Konzum, itd.).

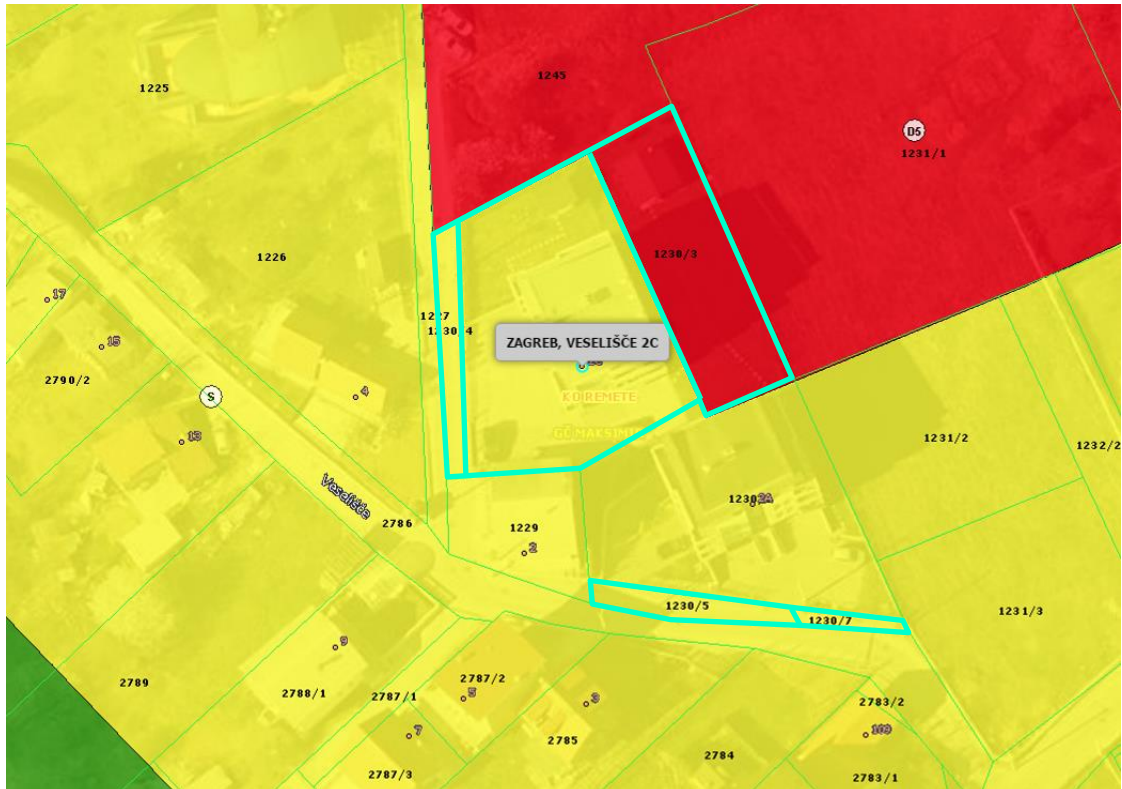
Predmetna lokacija je stambene namjene te ju karakterizira okolna izgradnja slobodnostojećih obiteljskih kuća, katnosti Po + Pr + Pk, Po + Pr + 1, Po + Pr + 2 i Po + Pr + 1 + Pk te slobodnostojećih stambenih zgrada, katnosti Po + Pr + 3, Po + Pr + 4 i Po + Pr + 2 + Pk na brežuljkastom terenu.

U okolini predmetnih nekretnina odvija se slabiji pješački, automobilski i autobusni promet, međutim predmetne nekretnine su dobro prometno povezane s gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza (autobusna linija 203, u smjeru Svetice – Krematorij i linija 226, u smjeru Svetice – Kaptol).



Prema GUP-u Grada Zagreba, k.č. 1230/1, 1230/4 i 1230/5, 1230/7, k.o. **Remete**, nalaze se u zoni **stambene namjene (S)** te spadaju pod **urbano pravilo 2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja.

Prema GUP-u Grada Zagreba, k.č. 1230/3, k.o. **Remete** nalazi se u zoni **javne i društvene namjene – školska (D5)** te spada pod **urbano pravilo 2.2.** – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja.





## 2.3. TEHNIČKI OPIS PREDMETNIH NEKRETNINA

### • ZEMLJIŠTE (oznaka A) – k.č. 1230/4, k.o. Remete

Predmetna čestica **k.č. 1230/4, k.o. Remete** je izduženog, pravokutnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu, položena u smjeru sjever – jug. U naravi predstavlja asfaltirani dio javne prometne površine (ulica Veselišće, k.č. 1227, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **100 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz izvotka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/4
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/17
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6554
namjena	GUP: <b>S</b> u naravi: <b>cesta</b>
urbano pravilo	<b>2.2. –</b> Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
<b>površina zemljišta</b>	<b>100 m<sup>2</sup></b>
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 1227, k.o. Remete)
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

- **ZEMLJIŠTE (oznaka B) – k.č. 1230/5 i 1230/7, k.o. Remete**

Predmetna nekretnina sastoji se od dvije katastarske čestice, odnosno, k.č. 1230/5 i 1230/7, k.o. Remete.

Predmetna čestica **k.č. 1230/5, k.o. Remete** je izduženog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu, položena u smjeru istok – zapad. U naravi predstavlja asfaltirani dio javne prometne površine (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **72 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz izvotka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/5
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/18
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6555
namjena	GUP: <b>S</b> u naravi: <b>cesta</b>
urbano pravilo	<b>2.2. –</b> Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
površina zemljišta	<b>72 m<sup>2</sup></b>
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete)
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

Druga predmetna čestica **k.č. 1230/7, k.o. Remete** je izduženog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu i položena je u smjeru istok – zapad. U naravi također predstavlja asfaltirani dio javne prometne površine (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **23 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/7
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/20
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6555
namjena	GUP: <b>S</b> u naravi: <b>cesta</b>
urbano pravilo	<b>2.2. –</b> Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja
<b>površina zemljišta</b>	<b>23 m<sup>2</sup></b>
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 2786, k.o. Remete)
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

• **ZEMLJIŠTE (oznaka C) – k.č. 1230/3, k.o. Remete**

Predmetna čestica **k.č. 1230/3, k.o. Remete** je pravokutnog, izduženog tlocrtnog oblika. Nalazi se na brežuljkastom terenu, položena u smjeru sjever – jug. Na njoj se nalazi čelična nadstrešnica sa zidanim roštiljem.

Pješački i kolni pristup predmetnoj nekretnini omogućen je posredno preko susjednih čestica k.č. 1230/1 i 1230/2, k.o. Remete).

Sveukupna površina zemljišta iznosi **396 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz izvatka zemljišnih knjiga te se za daljni izračun uzima kao mjerodavna).



Tehnički opis zemljišta:	
k.č.	1230/3
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/14
k.o.	Remete
zk.ul.br.	6556
namjena	<b>javna i društvena namjena – školska (D5)</b>
urbano pravilo	<b>2.2. – Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja</b>
<b>površina zemljišta</b>	<b>396 m<sup>2</sup></b>
lokacija	ulica Veselišće bb, Zagreb
prilaz	nema
parkiranje vozila	/
prometne veze	osobni i javni prijevoz

• **ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA – k.č. 1230/1, k.o. Remete**

Na k.č. 1230/1, k.o. Remete nalazi se slobodnostojeća stambena zgrada, katnosti suteren + prizemlje + kat + uvučeni kat (4 etaže).

Predmetom procjene je **četverosobni stan (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3).**

Površina četverosobnog stana (oznake S-002) iznosi **80,88 m<sup>2</sup>**, površina pripadajućeg spremišta (oznake S3) iznosi **1,36 m<sup>2</sup>**, površina pripadajućeg parkirališta (oznake PM3) iznosi **2,88 m<sup>2</sup>**, a površina pripadajuće garaže (oznake G3) iznosi **12,15 m<sup>2</sup>**. Dakle, sveukupna neto korisna površina predmetne nekretnine s pripatcima iznosi **97,27 m<sup>2</sup>** (površina je preuzeta iz izvotka zemljišne knjige te se za daljnji izračun uzima kao mjerodavna).

<b>Tehnički opis</b>	<b>ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA</b>
<b>IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA</b>	
k.č.	1230/1
k.o.	Remete
posjedovni list	3501
z.k.č.	38/11
k.o.	Remete
z.k. uložak br.	22315
poduložak br.	2
<b>KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI</b>	
kat	Pr
NKP stana	80,88 m <sup>2</sup>
NKP spremišta	1,36 m <sup>2</sup>
NKP parkirališta	2,88 m <sup>2</sup>
NKP garaže	12,15 m <sup>2</sup>
sveukupna NKP	97,27 m <sup>2</sup>
sveukupna GBP	cca 112 m <sup>2</sup>
visina prostora	cca 2,80 m
volumen	cca 314 m <sup>3</sup>
zemljište	831,00 m <sup>2</sup>
<b>OPĆI OPIS</b>	
namjena	stambena
godina izgradnje	2004.
prilaz	asfaltirana prometnica (ulica Veselišće, k.č. 1227, k.o. Remete)
parkiranje	PM na parceli i garaža u sklopu zgrade
prometne veze	osobni i javni prijevoz
stanje	stambena zgrada – održavana okoliš – održavan

<b>KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADE</b>	
temelji zgrade	trakasti temelji
nosiva konstrukcija zgrade	armiranobetonska
međukatna konstrukcija zgrade	AB ploča
pregradni zidovi	opeka
krov zgrade	ravni neprohodni
pokrov	nepoznato
fasada zgrade	fasadna žbuka
<b>INFRASTRUKTURA</b>	
električna mreža	provedeno
vodovod	provedeno
kanalizacija	provedeno
plin	provedeno
telefon	provedeno
<b>MATERIJALI</b>	
vanjska stolarija	PVC
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	keramičke pločice, parket



### 3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13
- Zakon o prostornom uređenju 153/13
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- 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
- Zakon o komunalnom gospodarstvu NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14, 36/15
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2015 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- GUP Grada Zagreba
- Izvadak iz privremene zbirke kupoprodajnih ugovora, izdano od Grada Zagreba

### 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

**Troškovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.

Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

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

**Prihodovna metoda** koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

**Zbog prethodno navedenog, odabrana je POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti građevinskih zemljišta (oznaka A, B i C) na adresi Veselišće bb, u Zagrebu te četverosobnog stana (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake S3), parkiralištem (oznake PM3) i garažom (oznake G3), na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu.**

### 3.2. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

#### 3.2.1. PROCJENA ZEMLJIŠTA OZNAKE C (k.č. 1230/3, k.o. Remete) POREDBENOM METODOM

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

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina, potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do  $\pm 30\%$ . Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

**Napomena:** Tržište zemljišta u zoni javne i društvene namjene (D) kao takvo ne postoji, stoga nije moguće formirati izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena. Prema tome, predmetna nekretnina (**k.č. 1230/3, k.o. Remete**) koja se nalazi u zoni javne i društvene namjene (D), potrebno je procijeniti prema većinskoj namjeni okolinah zemljišta. U ovom slučaju radi se o susjednim česticama koje spadaju u zonu stambene namjene (S).

Prema tome, podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta na području usporedivim s nekretninom označenom kao k.č. 1230/1, k.o. Remete (susjedna čestica od k.č. 1230/3, k.o. Remete), koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani – Remete.

---

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

PROCJENA VRJEDNOSTI ZEMLJIŠTA (oznaka C) - POREDBENA METODA  
z.k.č. 38/14, k.o. Remete

PROCJENJIVANA NEKRETNOST:													
adresa nekretnosti	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnosti	ukupna površina (m <sup>2</sup> )	GUP			kategorija zemljišta	cjenovni blok	dan kakvoće	dan vrednovanja
	z. k.č.	k. o.	k.č.	k. o.			namjena	u. p.	ki				
Ulica Veseliće bb, Zagreb	38/14	Remete	1230/3	Remete	ZE	396,00	2.2.	stambena (S)	0.6	1	Gračani - Remete	08.08.2016.	08.08.2016.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:														
r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		vrsta nekretnosti	površina k.č. (m <sup>2</sup> )	površina k.č. koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	cijena (€/m <sup>2</sup> )	datum sklapanja ugovora	GUP		kategorija zemljišta	cjenovni blok
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.						namjena	UP		
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	ZE	834.00	82.00	170.00 €/m <sup>2</sup>	5/6/2013	M1	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
2	ČESMČKOG 10	29	REMETE	1270/1 1270/2	REMETE	ZE	535.80	178.60	84.00 €/m <sup>2</sup>	8/26/2015	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
3	GAUŠČAK	1381/3 1381/36	REMETE	3360/4 3360/5	REMETE	ZE	564.67	564.67	283.35 €/m <sup>2</sup>	5/23/2012	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
4	GAUŠČAK	1385/5	REMETE	2364	REMETE	ZE	2074.89	334.43	60.00 €/m <sup>2</sup>	7/11/2014	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
5	GOSPOČAK	627	REMETE	1411/1	REMETE	ZE	5485.00	5485.00	90.00 €/m <sup>2</sup>	9/8/2014	S	2.2. 2.12.	0.6 -	GRAČANI - REMETE BUKOVAC
6	GOSPOČAK	625/6	REMETE	1412/6	REMETE	ZE	655.00	655.00	90.00 €/m <sup>2</sup>	9/8/2014	S	2.2.	0.6 ki	GRAČANI - REMETE
7	GOSPOČAK	625/5	REMETE	1412/5	REMETE	ZE	755.00	755.00	90.00 €/m <sup>2</sup>	9/8/2014	S	2.2.	0.6 ki	GRAČANI - REMETE
8	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	ZE	603.00	603.00	90.00 €/m <sup>2</sup>	9/8/2014	S	2.2.	0.6 ki	GRAČANI - REMETE
9	GOSPOČAK	624/1	REMETE	1413/5	REMETE	ZE	1127.00	563.50	90.00 €/m <sup>2</sup>	9/8/2014	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	ZE	603.00	603.00	174.00 €/m <sup>2</sup>	5/29/2015	S	2.2.	0.6 ki	GRAČANI - REMETE
11	MRSČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	ZE	431.50	3.00	175.00 €/m <sup>2</sup>	1/27/2014	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
12	GORICE (ODVOJAK)	715/3 716/4	REMETE	2724	REMETE	ZE	816.29	816.00	62.00 €/m <sup>2</sup>	9/30/2015	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
13	GORICE (ODVOJAK)	715/2 715/3	REMETE	2724	REMETE	ZE	467.00	467.00	62.00 €/m <sup>2</sup>	9/30/2015	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE
14	ULICA GORICE	731/1	REMETE	2757/2	REMETE	ZE	1088.00	1088.00	63.00 €/m <sup>2</sup>	10/20/2014	S	2.2.	0.6ki	GRAČANI - REMETE

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:

Transakcija br. 2: preniska cijena  
Transakcija br. 3: previsoka cijena

Transakcija br. 4-9:  
Transakcija br. 12-14:

preniska cijena  
preniska cijena

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):															
r.b.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR				površina k.č. koja se prodaje (m2)	površina k.č. koja se prodaje (m2)	cijena zemljišta (€/m2)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2005.g. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.o.	k.o.										
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	834,00	82,00	170,00 €/m2	5/6/2013		81,7	81,2	0,99	168,96 €/m2	
10	GOSPOČAK	625/7	REMETE	1412/7	REMETE	603,00	603,00	174,00 €/m2	5/29/2015		81,2	81,2	1,00	174,00 €/m2	
11	NIPIŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	431,50	3,00	175,00 €/m2	1/27/2014		81,2	81,2	1,00	175,00 €/m2	

3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA):												
r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR			površina k.č. koja se prodaje (m2)	među vremenski izjednačena cijena (€/m2)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjena nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	834,00	188,96 €/m2	0,60	0,60	1,00	168,96 €/m2	
10	GOSPOČAK	6257	REMETE	1412/7	REMETE	603,00	174,00 €/m2	0,60	0,60	1,00	174,00 €/m2	
11	NIPIŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	431,50	175,00 €/m2	0,60	0,60	1,00	175,00 €/m2	

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:											
r.br.	adresa	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	međuvremenski i intervallativno izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )	odstupanje od prosjeaka (%)	odstupanje od prosjeaka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		z.k.č.	k.o.	k.o.	k.o.						
1	BUKOVAČKA CESTA 158	1079	REMETE	3206/19	REMETE	82,00	168,96 €/m <sup>2</sup>	168,96 €/m <sup>2</sup>	-2,14%	-3,69	13,64
10	GOSPOČAK	6257	REMETE	1412/7	REMETE	603,00	174,00 €/m <sup>2</sup>	174,00 €/m <sup>2</sup>	0,78%	1,35	1,81
11	IVRŠČAK	93	REMETE	1157/2	REMETE	3,00	175,00 €/m <sup>2</sup>	175,00 €/m <sup>2</sup>	1,36%	2,35	5,51
							<b>172,65 €/m<sup>2</sup></b>	<b>x 7,485566</b>	<b>kn/€ = 1.292,41 kn/m<sup>2</sup></b>		

Standardno odstopanje ( $\pm$ )	3.24	0.02	20.96
Pravilo dvazigma ( $\pm$ )	6.48		

PRIVREMENA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	396.00 x	m <sup>2</sup> x	1.292.41 kn/m <sup>2</sup>	=	511.793.15 kn
----------------------------------	----------	------------------	----------------------------	---	---------------

**Napomena:**

- budući da predmetna građevna čestica nema direktan izlaz na javnoprometnu površinu, vrijednost zemljišta se smanjuje za korektivni koeficijent **k = 0.75**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:	0.75	x	511,793.15 kn/m2	=	383,844.86 kn
-------------------------------	------	---	------------------	---	---------------



### **3.2.2. PROCJENA NAKNADE ZA IZVLAŠTENJE ZEMLJIŠTA OZNAKE A i B**

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba predmetne nekretnine nalaze se u zoni stambene namjene, međutim u naravi radi se o česticama koje su neodvojivi dio javnoprometne površine (ulice Veselišće). Daje se za zaključiti da je potrebno provesti izvlaštenje nekretnina u svrhu formiranja infrastrukturne površine u dokumentima prostornog uređenja (GUP Grada Zagreba).

Stoga će se vrijednost predmetnih zemljišta stambene namjene, u naravi cestovna površina, procjeniti poredbenom metodom za zemljište stambene namjene uzimajući u obzir naknadu za izvlaštenje nekretnine, odnosno naknada za gubitak prava, posljedične gubitke i posljedične dobitke.

Procjena naknade za izvlaštenje nekretnine primjenjuje se za određivanje naknade i pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornog uređenja i prema posebnom zakonu kojim se uređuju imovinskopравни odnosi u svrhu izgradnje infrastrukturnih građevina.

Pri procjeni iznosa naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu potrebno je utvrditi naknadu za gubitak prava (uporabno svojstvo nekretnine radi procjene naknade za gubitak prava na nekretnini prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine), posljedične gubitke (povećanja naknade za posljedične gubitke koji nastaju zbog izvlaštenja) i posljedične dobitke (smanjenja naknade za posljedične dobitke koji nastaju zbog izvlaštenja).

Iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobitci i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

Naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmeta izvlaštenja. Mjerodavna je tržišna vrijednost u trenutku u kojem tijelo za izvlaštenje odlučuje o zahtjevu za izvlaštenje (dan vrednovanja) prema utvrđenom uporabnom svojstvu nekretnine.

Naknadu za posljedične gubitke nastale zbog izvlaštenja treba uzeti u obzir samo ako i u mjeri u kojoj ti gubitci na imovini nisu uzeti u obzir pri određivanju naknade za gubitak prava. Naknadu za posljedične gubitke treba procijeniti na temelju utvrđenih životnih uvjeta i uvjeta korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

Posljedični dobitci obračunavaju se pri prijenosu zemljišta u vlasništvo jedinice lokalne samouprave prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje prostornoga uređenja, odnosno kada je razvidan zajednički interes za izvlaštenje vlasnika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Procjena posljedičnih dobitaka temelji se na utvrđenim životnim uvjetima i uvjetima korištenja kakve je vlasnik nekretnine koja se izvlašćuje imao koristeći tu nekretninu. Pri tome se osobito uzimaju u obzir povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje (prema naprijed pomaknuto stražnje zemljište) te povećanja mogućnosti gospodarskoga korištenja nekretnine zbog dovođenja prometnice i toka prolaznika do nekretnine, posebno u slučajevima pristupnih prometnica bez kojih nije moguće optimalno korištenje zemljišta i ishođenje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuje područje gradnje.

• **ZEMLJIŠTE (oznaka A) – z.k.č. 38/17, k.o. Remete**

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka A) - z.k.č. 38/17, k.o. Remete			
ZEMLJIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA	
kategorija zemljišta	1	1	
tržišna vrijednost zemljišta	1,292.41 kn/m2		
namjena zemljišta	stambena	stambena	infrastrukturna
površina zemljišta	931.00 m2	831.00 m2	100.00 m2
max ki	0.60	0.60	-
max GBP	558.60 m2	498.60 m2	-

<b>PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA:</b>			
A	površina dijela građevne čestice za proširenje ulice (izvlaštenje)	100.00 m2	
B	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja	1,292.41 kn/m2	
C	<b>naknada za gubitak prava</b>	A x B	<b>129,240.69 kn</b>

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE:			
A	naknada zbog smanjene mogućnosti gradnje		
	PRIJE IZVLAŠTENJA:	NAKON IZVLAŠTENJA:	
max GBP	558.60 m2	498.60 m2	
obračunski ki	558,60 m2 / 498,60 m2 = <b>0.89</b>		
max ki	0.60	0.60 x 0.89 = <b>0.54</b>	
tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja	1,292.41 kn/m2		
	1,203,230.87 kn		
preračunata vrijednost zbog odstupanja ki = 0,60 na ki=0,54	0.96		
smanjenje vrijednosti	4%		
razlika u vrijednosti zbog smanjene mogućnosti gradnje	4% x 1.202.034,96 kn =	<b>48,129.23 kn</b>	
B	naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke nakon proširenja ulice		
imisije	zanemarivo	<b>0.00 kn</b>	
buka	zanemarivo	<b>0.00 kn</b>	
C	naknada za posljedične gubitke		A + B
			<b>48,129.23 kn</b>

<b>PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE:</b>	
Nema posljedičnih dobitaka	

<b>NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka A) - z.k.č. 38/17, k.o. Remete</b>			
naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobitci			
<b>129,240.69 kn</b>	+	<b>48,129.23 kn</b>	= <b>177,369.93 kn</b>
ili:			
<b>177,369.93 kn</b>	/	<b>100 m2</b>	= <b>1,774 kn/m2</b>

• **ZEMLJIŠTE (oznaka B) – z.k.č. 38/18 i 38/20, k.o. Remete**

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/18 i 38/20, k.o. Remete				
ZEMLJIŠTE	PRIJE IZVLAŠTENJA	NAKON IZVLAŠTENJA		
kategorija zemljišta	1	1		
tržišna vrijednost zemljišta		1,292.41 kn/m <sup>2</sup>		
namjena zemljišta	stambena	stambena	infrastrukturalna (z.k.č. 38/18, k.o. Remete)	infrastrukturalna (z.k.č. 38/20, k.o. Remete)
površina zemljišta	854.00 m <sup>2</sup>	759.00 m <sup>2</sup>	72.00 m <sup>2</sup>	23.00 m <sup>2</sup>
max ki	0.60	0.60	-	
max GBP	512.40 m <sup>2</sup>	455.40 m <sup>2</sup>	-	

PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA:			
A	površina dijela građevne čestice za proširenje ulice (izvlaštenje)	72.00 m2	23.00 m2
B	sveukupna površina građevnih čestica za proširenje ulice (izvlaštenje)	95.00 m2	
C	tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja	1,292.41 kn/m2	
D	naknada za gubitak prava	A x B	93,053.30 kn      29,725.36 kn
E	sveukupna naknada za gubitak prava	122,778.66 kn	

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE:			
A	naknada zbog smanjene mogućnosti gradnje		
	PRIJE IZVLAŠTENJA:	NAKON IZVLAŠTENJA:	
max GBP	512.40 m2	455.40 m2	
obračunski ki	512,40 m2 / 455,40 m2 = <b>0.89</b>		
max ki	0.60	0.60 x 0.89 = <b>0.53</b>	
tržišna vrijednost zemljišta prije izvlaštenja	1,292.41 kn/m2		
	1,103,715.53 kn		
preračunata vrijednost zbog odstupanja ki = 0,60 na ki=0,53	0.95		
smanjenje vrijednosti	5%		
razlika u vrijednosti zbog smanjene mogućnosti gradnje	5% x 1.102.618,53kn =	<b>55,185.78 kn</b>	
B	naknada za zagađenje zraka i utjecaj buke nakon proširenja ulice		
imisije	zanemarivo	<b>0.00 kn</b>	
buka	zanemarivo	<b>0.00 kn</b>	
C	naknada za posljedične gubitke		A + B
			<b>55.185.78 kn</b>

PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE:	
Nema posljedičnih dobitaka	

SVEUKUPNA NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/18 i 38/20, k.o. Remete				
naknada za gubitak prava + naknada za posljedične gubitke – posljedični dobitci				
<b>122,778.66 kn</b>	+	<b>55,185.78 kn</b>	=	<b>177,964.44 kn</b>
ili:				
<b>177,964.44 kn</b>	/	<b>95.00 m<sup>2</sup></b>	=	<b>1,873.31 kn/m<sup>2</sup></b>

Ili zasebno:

NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE DIJELA NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/18, k.o. Remete				
1,873.31 kn/m2	x	72.00 m2	=	134,878.31 kn
NAKNADA ZA IZVLAŠTENJE DIJELA NEKRETNINE (oznaka B) - z.k.č. 38/20, k.o. Remete				
1,873.31 kn/m2	x	23.00 m2	=	43,086.13 kn

### **3.2.3. PROCJENA ČETVEROSOBNOG STANA (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA POREDBENOM METODOM**

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja četverosobni stan (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake s3), parkiralištem (oznake pm3) i garažom (oznake G3), izgrađen na k.č. 1230/1, k.o. Remete.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16, st. 1, podst. 5, čl. 57, st. 1 i st. 4 te čl. 58, st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) iz Zbirke kupopajnih cijena za stanove na području usporedivom s nekretninom koja se nalazi na adresi Ulica Veselišće 2c, k.č.1230/1 k.o. Remete, koja se sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gračani-Remete.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 57. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN br. 78/15) korišteni su indeksni nizovi HNB-a (Hedonistički indeks cijena nekretnina).



PROCJENA VRIJEDNOSTI ČETVEROSOBNOG STANA U PRIZEMLJU ZGRADE (oznake S-002) S PRIPATCIMA - POREDBENA METODA

adresa	približna godina izgradnje	etaža	vsta nekretnine	sobnost stana	površina stana s pripatcima (m2)	cjenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće
Ulica Veselišće br. 2c, Zagreb	2004.	Pr	ST	4-sobni	97.27	Gračani - Remete	08.08.2016.	08.08.2016.

1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA:											
red. br.	adresa	približna godina izgradnje	etaža	vsta nekretnine	sobnost stana	površina stana (m2)	površina stana sa pripatcima (m2)	ukupni ugovoreni iznos (€)	ugovoreni iznos po m2 (€/m2)	datum sklapanja ugovora	cjenovni blok
1	VESELIŠĆE 2A	2004	PK	ST	4-SOBNI	139.48	163.93	165,000 €	1,006.56 €/m2	11/24/2015	GRAČANI-REMETE
2	GOSPOČAK 79D	2008	PR	ST	4-SOBNI	91.67	91.67	115,000 €	1,254.50 €/m2	6/10/2013	GRAČANI-REMETE
3	PUSTOSELINA 7/7	2008	1	ST	4-SOBNI	89.63	109.60	125,000 €	1,140.56 €/m2	1/3/2015	GRAČANI-REMETE
4	VRANIČEVA 21	2006	1	ST	4-SOBNI	99.56	106.94	125,000 €	1,168.93 €/m2	3/20/2015	GRAČANI-REMETE
5	GAJŠČAK 59	2006	1	ST	NEPOZNATO	115.25	122.44	155,000 €	1,265.98 €/m2	5/28/2015	GRAČANI-REMETE
6	ČREŠNJEVEC 42	2015	PR	ST	3-SOBNI	93.81	110.37	110,000 €	996.69 €/m2	8/25/2015	GRAČANI-REMETE
7	VINEC 5	2000	1	ST	2-SOBNI	91.48	91.48	100,000 €	1,093.14 €/m2	6/3/2015	GRAČANI-REMETE
8	GOSPOČAK 1B	2008	1	ST	4-SOBNI	110.60	123.00	73,746 €	599.56 €/m2	3/18/2016	GRAČANI-REMETE
9	GORNJI BUKOVAC 148	2011	1	ST	4-SOBNI	84.60	90.64	119,625 €	1,319.85 €/m2	5/22/2013	BUKOVAC
10	IX.BUKOVAČKI OGRANAK 3C	1998	PR	ST	NEPOZNATO	90.30	91.85	122,500 €	1,333.70 €/m2	3/17/2015	BUKOVAC
11	GORNJI BUKOVAC II ODVOJAK 6	2013	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	105.35	124.03	215,000 €	1,733.45 €/m2	3/11/2015	BUKOVAC

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnje izračuna:

Transakcija br. 6: preniska cijena

Transakcija br. 8: preniska cijena

2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):											
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m <sup>2</sup> )	ugovoreni iznos po m <sup>2</sup> (€)	datum sklapanja ugovora	bazni indeks na dan kupoprodaje (A)	bazni indeks za 2. kvart. 2015.g. (B)	korekcijski faktor =B/A	međuvremenski izjednačena cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	VESELIŠĆE 2A	PK	ST	4-SOBNI	163.93	1,006.56 €/m <sup>2</sup>	11/24/2015	81.2	81.2	1.00	1,006.56 €/m <sup>2</sup>
2	GOSPOČAK 79D	PR	ST	4-SOBNI	91.67	1,254.50 €/m <sup>2</sup>	6/10/2013	81.7	81.2	0.99	1,246.82 €/m <sup>2</sup>
3	PUSTOSELINA 7/7	1	ST	4-SOBNI	109.60	1,140.56 €/m <sup>2</sup>	1/3/2015	81.3	81.2	1.00	1,139.16 €/m <sup>2</sup>
4	VRANIĆEVA 21	1	ST	4-SOBNI	106.94	1,168.93 €/m <sup>2</sup>	3/20/2015	81.3	81.2	1.00	1,167.50 €/m <sup>2</sup>
5	GAJŠČAK 59	1	ST	NEPOZNATO	122.44	1,265.98 €/m <sup>2</sup>	5/28/2015	81.2	81.2	1.00	1,265.98 €/m <sup>2</sup>
7	VINEC 5	1	ST	2-SOBNI	91.48	1,093.14 €/m <sup>2</sup>	6/3/2015	81.2	81.2	1.00	1,093.14 €/m <sup>2</sup>
9	GORNJI BUKOVAC 148	1	ST	4-SOBNI	90.64	1,319.85 €/m <sup>2</sup>	5/22/2013	81.7	81.2	0.99	1,311.78 €/m <sup>2</sup>
10	IX BUKOVAČKI OGRANAK 3C	PR	ST	NEPOZNATO	91.85	1,333.70 €/m <sup>2</sup>	3/17/2015	81.3	81.2	1.00	1,332.06 €/m <sup>2</sup>
11	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	124.03	1,733.45 €/m <sup>2</sup>	3/11/2015	81.3	81.2	1.00	1,731.32 €/m <sup>2</sup>

[illegible]

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:										
red. br.	adresa	etaža	vrsta nekretnine	sobnost stana	površina stana koja se prodaje (m2)	međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	međuvremenski i interkvadratno izjednačena cijena (€/m2)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
1	VESELISČE 2A	PK	ST	4-SOBNI	163.93	1,006.56 €/m2	1,133.69 €/m2	-16.92%	-230.91	53,321.52
2	GOSPOČAK 79D	PR	ST	4-SOBNI	91.67	1,246.82 €/m2	1,443.35 €/m2	5.77%	78.75	6,201.07
3	PUSTOSELINA 7/7	1	ST	4-SOBNI	109.60	1,139.16 €/m2	1,143.71 €/m2	-16.19%	-220.90	48,796.74
4	VRANIČEVA 21	1	ST	4-SOBNI	106.94	1,167.50 €/m2	1,230.76 €/m2	-9.81%	-133.84	17,913.81
5	GAJŠČAK 59	1	ST	NEPOZNATO	122.44	1,265.98 €/m2	1,267.85 €/m2	-7.09%	-96.75	9,361.25
7	VINEC 5	1	ST	2-SOBNI	91.48	1,093.14 €/m2	1,397.54 €/m2	2.41%	32.93	1,084.62
9	GORNJI BUKOVAC 148	1	ST	4-SOBNI	90.64	1,311.78 €/m2	1,313.72 €/m2	-3.73%	-50.89	2,589.46
10	IX BUKOVAČKI OGRANAK 3C	PR	ST	NEPOZNATO	91.85	1,332.06 €/m2	1,542.02 €/m2	13.00%	177.42	31,476.15
11	GORNJI BUKOVAC II. ODVOJAK 6	PR+1.KAT	ST	4-SOBNI	124.03	1,731.32 €/m2	1,808.81 €/m2	32.55%	444.20	197,314.93
Prosjeck:						1,364.61 €/m2		x 7.485566	kn/€	= 10,214.85 kn/m2
					Standardno odstupanje (±)		214.49		15.72%	
					Pravilo dva-sigma (±)		428.99		368,059.55	
TRŽIŠNA VRJEDNOST NEKRETNINE:					97.27 m2	x	10,214.85 kn/m2		=	993,598.20 kn

**4. REKAPITULACIJA**

<b>ZEMLJIŠTE</b>	<b>739,179.23 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake A</b> (z.k.č. 38/17, k.o. Remete)	<b>177,369.93 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake B</b> (z.k.č. 38/18, 38/20, k.o. Remete)	<b>177,964.44 kn</b>
<b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake C</b> (z.k.č. 38/14, k.o. Remete)	<b>383,844.86 kn</b>
<b>STAN</b>	<b>993,598.20 kn</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1,732,777.43 kn</b>

## 5. ZAKLJUČAK

Sveukupna tržišna vrijednost predmetnih nekretnina – **tri zemljišta (oznaka A, B i C)**, na adresi Veselišće bb, u Zagrebu, upisanih u uloške zemljišne knjige br. 6554, 6555 i 6556, k.o. Remete te **čtetverosobnog stana (oznake S-002) u prizemlju stambene zgrade s pripadajućim spremištem (oznake s3), parkiralištem (oznake pm3) i garažom (oznake G3)**, na adresi Veselišće br. 2c, u Zagrebu, upisanog u uložak zemljišne knjige br. 22315, poduložak br. 2, k.o. Remete, iznosi:

<b>1.732.777,43 kn</b>
------------------------

Ili okruglo:

<b>1.730.000,00 kn</b>
------------------------

što na dan procjene prema srednjem tečaju HNB od 7,485566 kn / 1 EUR iznosi:

<b>231.111,45 EUR</b>
-----------------------

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 08.08.2016.

Stalni sudski vještak  
Andrej Babić, dipl.ing.građ.



## **6. PRILOZI**

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvod iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista
- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- rješenje firme
- rješenje vještaka

## FOTOGRAFIJE

### ZEMLJIŠTE (oznaka A)



### ZEMLJIŠTE (oznaka B)



### ZEMLJIŠTE (oznaka C)



## ČETVEROSOBNI STAN (OZNAKE S-002) S PRIPATCIMA



Očevid 14.07.2016.