

Predmet procjene:

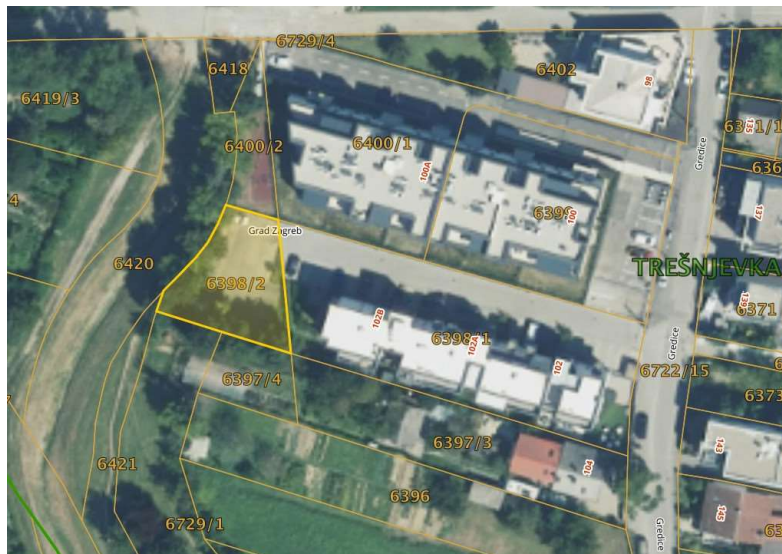
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine:
zk.ul.: 224256, k.o. Grad Zagreb

Naručitelj:

ARMUS GREDICE d.o.o. u stečaju, OIB: 02049551638, Gredice 100,
10000 Zagreb

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nalaz i mišljenje



Tržišna vrijednost nekretnine: 75.000,00 €

Datum i mjesto: 27. ožujak 2026., Zagreb

Izradila: Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za građevinarstvo
i procjenu vrijednosti nekretnina

Irene Brebric



Sadržaj

IMENOVANJE	3
OPĆI PODACI.....	5
1 ZADATAK.....	6
2 OČEVID.....	6
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom	6
3 PREDMET PROCJENE.....	7
3.1 Lokacija.....	7
3.2 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom	9
3.3 Kakvoća nekretnine.....	10
3.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama	11
4 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	12
5 POSTUPAK PROCJENE	12
5.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	13
5.1.1 Troškovna metoda	13
5.1.2 Prihodovna metoda	13
5.1.3 Poredbena metoda	13
5.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM	13
5.2.1 Pregled poredbenih nekretnina	14
5.2.2 Međuvremensko izjednačenje.....	16
5.2.3 Interkvalitativno izjednačenje	17
5.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	17
5.3 Izračun zemljište.....	18
6 MIŠLJENJE	19
7 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	20
8 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	20
9 PRILOZI.....	21

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|UPI710032401645|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 državljankin 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



514UPI710032401645J5

OPĆI PODACI

- | | |
|------------------------------|---|
| Podnositelj zahtjeva: | ▪ Stečajni upravitelj u stečajnom postupku nad dužnikom ARMUS GREDICE d.o.o. u stečaju, OIB: 02049551638, Gredice 100, 10000 Zagreb |
| Dan vrednovanja: | ▪ 27.03.2026. |
| Dan kakvoće: | ▪ 04.02.2026. |
| Svrha: | ▪ Procjena tržišne vrijednosti nekretnine |
| Popis primijenjenih propisa: | <ul style="list-style-type: none">▪ 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. broj 63/19, 128/22, 155/23, 127/24)▪ Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave▪ GUP Grada Zagreba, (SGGZ 28/25) |
| Isprave: | <ul style="list-style-type: none">▪ Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb br. zk uložka: 224256▪ Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (https://nekretnine.mgipu.hr) |

1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene tržišne vrijednosti nekretnine: zemljište, upisano u zemljišne knjige Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Grad Zagreb br. zk uložka: 224256.

2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajne upraviteljice Snježane Hopp u stečajnom postupku koji se vodi nad dužnikom ARMUS GREDICE d.o.o. u stečaju, OIB: 02049551638, Gredice 100, 10000 Zagreb, potpisani vještak izvršio je očevid dana 04.02.2026. godine, na adresi nekretnine, u nazočnosti naručitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje. 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.

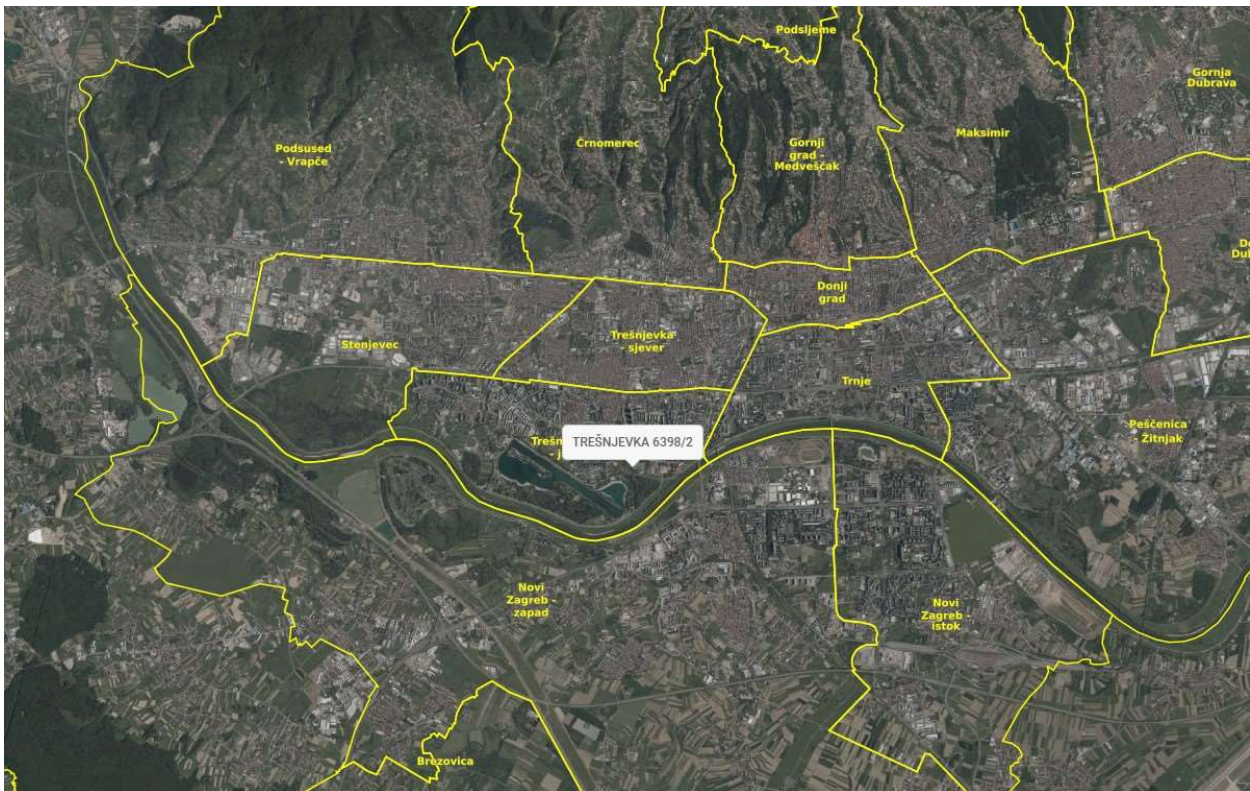
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

Adresa nekretnine:	▪ Gredice, Grad Zagreb
Vrsta nekretnine:	▪ građevinsko zemljište
Legalitet:	▪ da (vlasništvo)
Predmet procjene:	▪ oranica gredice, z.k.č. 5871/5 k.o. Grad Zagreb
Prava i tereti	▪ Založno pravo ▪ Upisi hipoteka utječu na financiranje ali ne utječu na vrijednost nekretnine (čl. 12 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

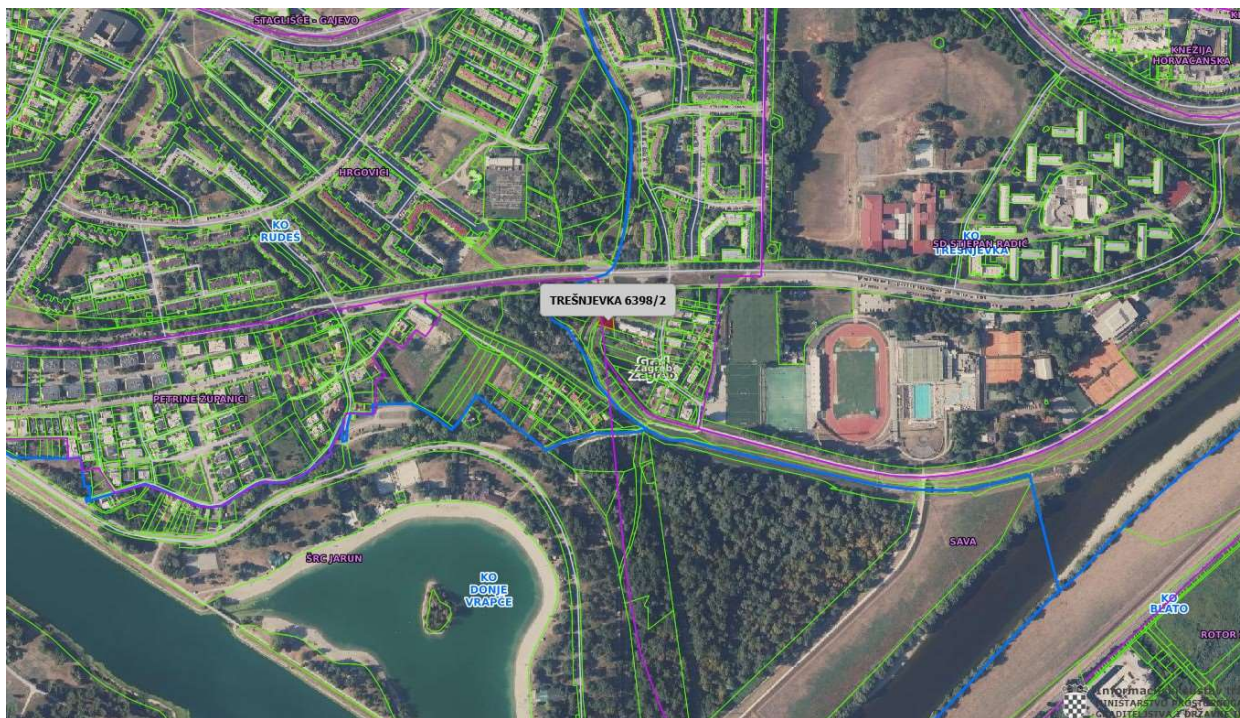
3 PREDMET PROCJENE

3.1 Lokacija

Nekretnina se nalazi u zapadnom dijelu grada Zagreba, na području gradske četvrti Trešnjevka – jug, unutar granica naselja Jarun. Geografski gledano, smještena je u aluvijalnoj ravni rijeke Save, u neposrednoj blizini južnog ruba urbaniziranog dijela grada, smještena je unutar cjenovnog bloka Hrgovići, južno od Horvaćanske ceste.

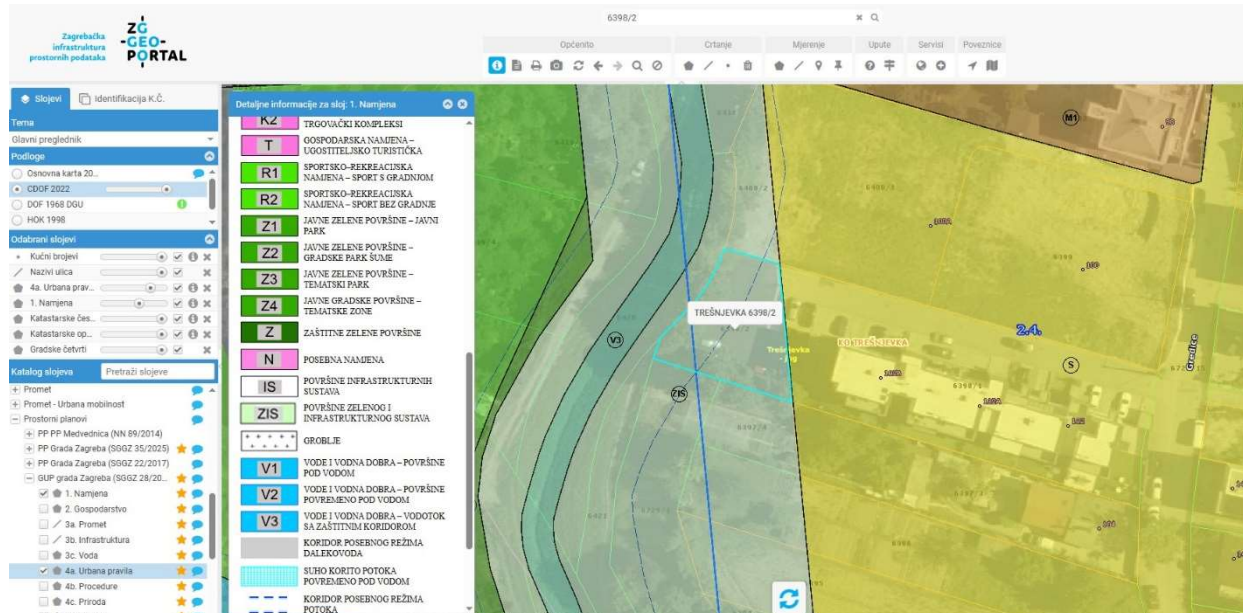


Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnine



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

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 ZIS – Površine zelenog i infrastrukturnog sustava.



Slika 3 Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni

3.2 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

ZEMLJIŠNE KNJIGE					KATASTAR			
r.b.	z.k.č.	k.o.	opis nekretnine	površina (m2)	k.č.	k.o.	opis nekretnine	površina (m2)
I.	zk.ul.br: 224256				posjedovni list broj: 5917			
1.	5871/5	Grad Zagreb	ORANICA GREDICE	223,00	6398/2	TREŠNJEVKA	ORANICA	478,00
Ukupno površina zk.ul.				223,00	Ukupno površina katastar:			478,00

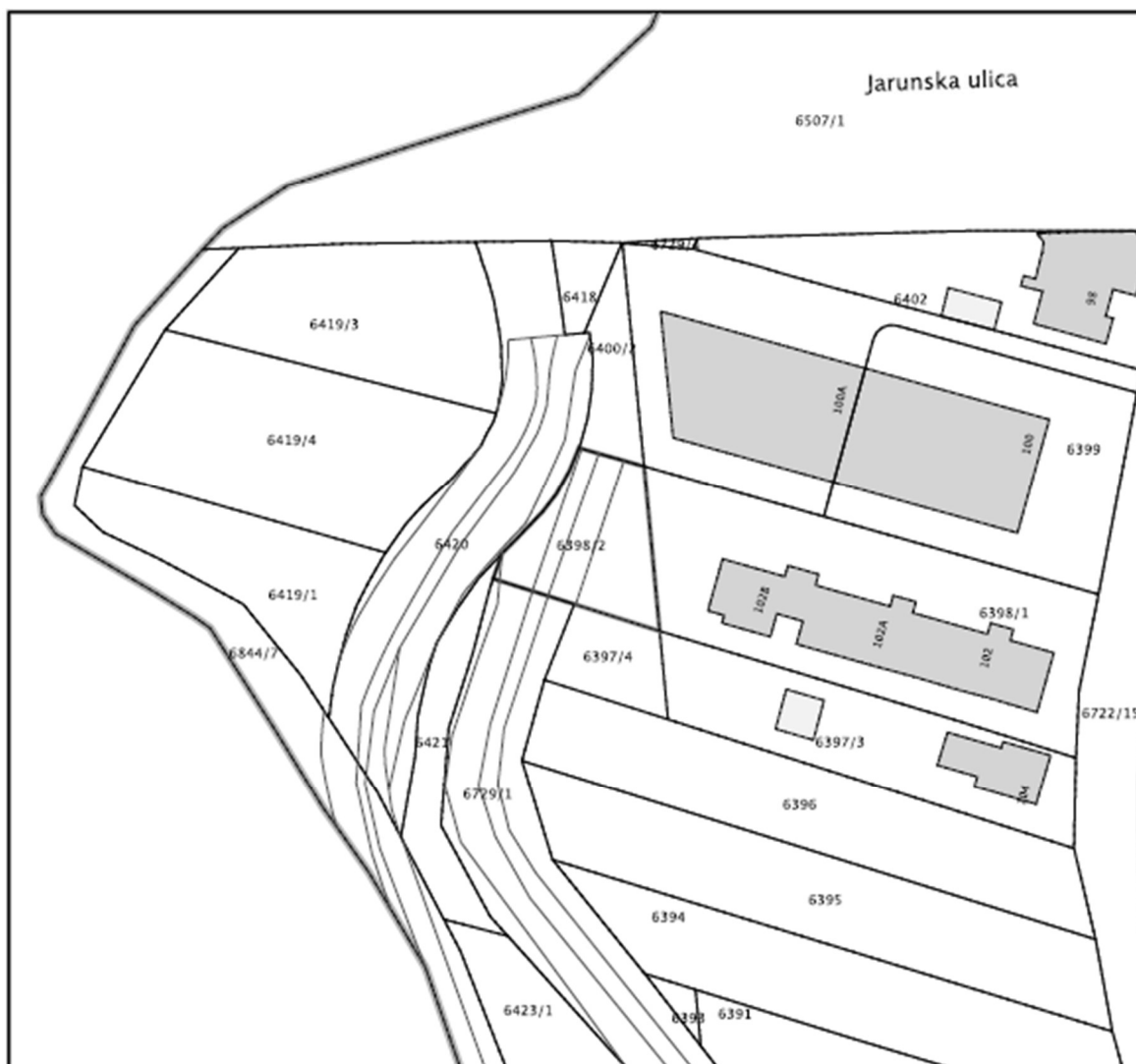
Slika 4: identifikacija čestica

Iz navedenog proizlazi da stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije međusobno usklađeno.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



Slika 5: izvod iz katastra

3.3 Kakvoća nekretnine

Tehnički opis	
k.č.	6398/2
k.o.	Trešnjevka
posjedovni list	5917
z.k.č.	5871/5
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	224256
Namjena (prema GUP-u)	ZIS – površine zelenog i infrastrukturnog sustava
u naravi:	ograđeno i uređeno zemljište koje se koristi za promet u mirovanju
održavanje	održavano građevinsko zemljište
infrastruktura	nekretnina se nalazi u potpuno komunalno opremljenom dijelu naselja Jarun (blok Hrgovići)
pristup	javna prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
zona obračuna komunalnog doprinosa	druga zona
uvjeti izgradnje	Prema GUP-u
okoliš	Uređen, održavan

3.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



4 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće: Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%. U odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 13,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,6%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 12,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2024. za 14,2%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2025. u odnosu na drugo tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 4,9%, za Jadran, za 0,5%, i za Ostalo, za 4,0%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 16,8%, za Jadran za 9,2%, a za Ostalo za 17,1%.

	<u>IV. – VI. 2024</u> Ø 2015.	<u>VII – IX. 2025.</u> IV-VI. – . 2025.	<u>VII. – IX. 2025.</u> VII. – IX. 2024.
Indeks stambenih nekretnina – ukupno	230,07	2,9	13,8
Novi stambeni objekti	185,81	2,6	12,2
Postojeći stambeni objekti	238,99	2,9	14,2
Grad Zagreb	257,03	4,9	16,8
Jadran	213,36	0,5	9,2
Ostalo	222,36	4,0	17,1

Slika 6: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno s trećim tromjesečjem 2025.. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)

5 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.

5.1 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.

5.1.1 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.

5.1.2 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.

5.1.3 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 nekretnine - građevinsko zemljište metoda korištena u procjeni je POREDBENA METODA izračuna vrijednosti nekretnina.

5.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ODABRANOM POREDBENOM METODOM

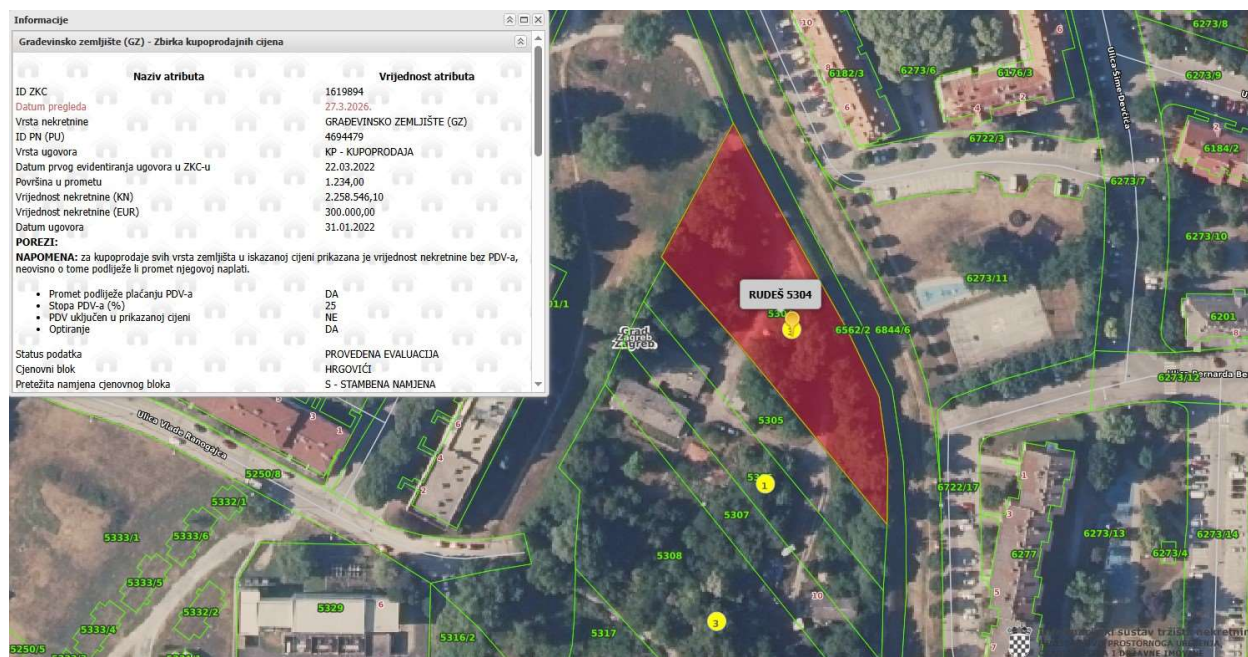
Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz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

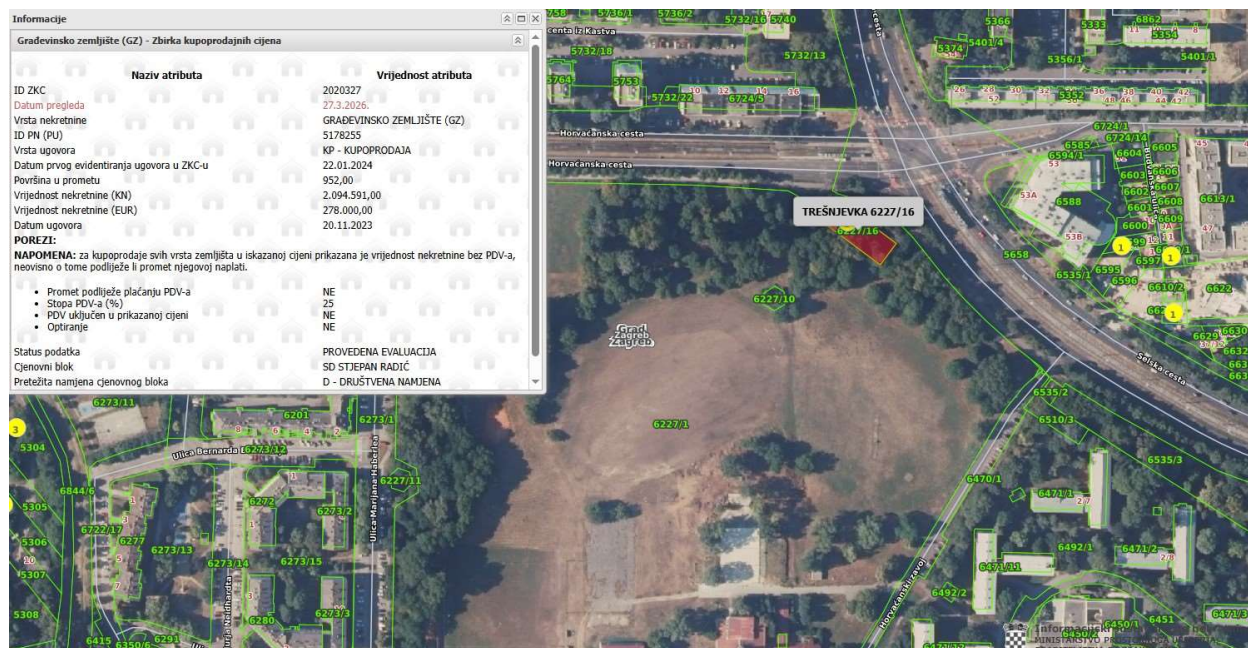
Slika 7: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

5.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

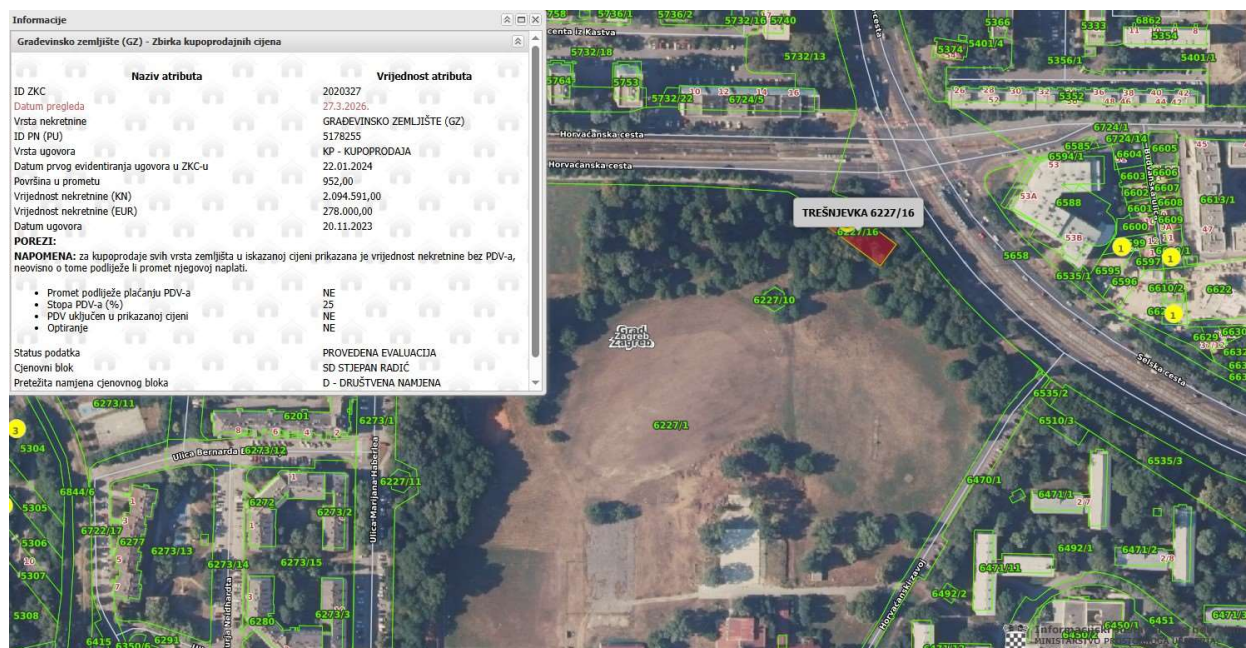
Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).



Slika 8: Izvor podataka 1



Slika 9: Izvor podataka 2



Slika 10: Izvor podataka 3

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

R. BR.	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	cijena		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJ.	CJENOVNI BLOK	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
	K.Č.	K.O.			€	€/m2				
1.	5304	Rudeš	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	1234,00	300.000,00	243,11	31.01.2022.	ostalo	HRGOVIĆI	II
2.	6392/2	Trešnjevka	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	10,26	3.000,00	292,40	26.07.2024.	ostalo	HRGOVIĆI	II
3.	6227/16	Trešnjevka	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	952,00	278.000,00	292,02	20.11.2023.	ostalo	SD STJEPAN RADIĆ	I

Tablica 5-1: Ulazni podaci

5.2.2 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 7.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

dan vrednovanja: 27.03.2026. dan kakvoće: 04.02.2026.

R. BR.	KATASTAR		CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)
	K.Č.	K.O.						
1.	5304	Rudeš	243,11	31.01.2022.	168,60	257,00	1,52	370,58
2.	6392/2	Trešnjevka	292,40	26.07.2024.	220,10	257,00	1,17	341,42
3.	6227/16	Trešnjevka	292,02	20.11.2023.	206,60	257,00	1,24	363,25

Tablica 5-2: Međuvremenski izjednačena cijena

5.2.3 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 vrši se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

R. BR.	KATASTAR		MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(€/m ²)	kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	kategorija zemljišta predmetne nekretnine	orijentacijska vrijednost u odnosu na kategoriju	KOEFIČIJENT ZA PRERAČUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNI IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m ²)
	K.Č.	K.O.						
1.	5304	Rudeš	370,58	2.	2.	100,00%	1,00	370,58
2.	6392/2	Trešnjevka	341,42	2.	2.	100,00%	1,00	341,42
3.	6227/16	Trešnjevka	363,25	1.	2.	80,00%	0,80	290,60

Tablica 5-3: Interkvalitativno izjednačenje

5.2.4 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.	5304	Rudeš	1.234,00	370,58	10,89%	36,38
2.	6392/2	Trešnjevka	10,26	341,42	2,16%	7,22
3.	6227/16	Trešnjevka	952,00	290,60	-13,05%	-43,60
aritmetička sredina:				334,20		
standardno odstupanje (±)				40,47		zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)				80,95		zadovoljava

Tablica 5-4: Statistička obrada

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

5.3 Izračun zemljište

prosječna cijena zemljišta		334,20
vrijednost prije korekcije		334,20
ODBICI		
utjecaj buke	neznatan 0%	0,00%
utjecaj zagađenja zraka	nema 0%	0,00%
UKUPNO ODBICI		0,00
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		
nema		0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA €/m ²		334,20

Tablica 5-5: izračun zemljište

6 MIŠLJENJE

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

Predmet procjene	Površina	jedinična cijena	ukupno cijena	tržišna vrijednost po udjelima	Zaokruženo temeljem čl. 68 Pravilnika
	(m2)	(€/m2)	(€)	(€)	(€)
zemljište	223	334,20	74.526,71		
ukupno:			74.526,71		75.000,00
zk.ul. 224256	223				
z.k.č. 5871/5					
1. Suvlasnički dio: 8/16				37.263,36	
3. Suvlasnički dio: 7/16				32.605,44	
4. Suvlasnički dio: 1/16				4.657,92	

Tablica 6-1: Predmet procjene, opis 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.
- Obvezni porezi u prometu nekretnina nisu uključeni u procjenu vrijednosti.
- Procijenjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavljaju poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja nekretnina).

7 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.

8 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.

Elaborat je sačinjen u dva istovjetna primjerka od kojih jedan dobiva naručitelj, a jedan ostaje u arhivi stalnog sudskog vještaka.

IZRADILA:

Ivana Brebrić, mag.ing.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Ivana Brebrić



9 PRILOZI

1. Preslika izvatka iz zemljišne knjige broj zk uložka: 224256, Općinskog građanskog suda u Zagreb, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.03.2026. 18:42

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 224256

Broj zadnjeg dnevnika: Z-64186/2025
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5871/5	ORANICA GREDICE			223	
		UKUPNO:			223	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 8/16		
ARMUS GREDICE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02049551638, GREDICE 100, 10000 ZAGREB		
1.5	Zaprimljeno 10.12.2025.g. pod brojem Z-64186/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-1927/2025-15 10.12.2025, nad ARMUS GREDICE d.o.o. OIB: 02049551638.	na 1 (1.2), 3 (3.1)
3. Suvlasnički dio: 7/16		
ARMUS GREDICE D.O.O. U STEČAJU, OIB: 02049551638, GREDICE 100, 10000 ZAGREB		
3.4	Zaprimljeno 10.12.2025.g. pod brojem Z-64186/2025 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL.BR. ST-1927/2025-15 10.12.2025, nad ARMUS GREDICE d.o.o. OIB: 02049551638.	na 1 (1.2), 3 (3.1)
4. Suvlasnički dio: 1/16		
PRGOMET MIJO, OIB: 12462374147, MARŠANIĆI 12, 10000 ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 1 (8/16)			
1.1	Zaprimljeno 25.02.2025.g. pod brojem Z-9642/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-482/2025 14.02.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 12.02.2025, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.147.000,32 eura zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 1.075.413,96 eura počevši od 13. siječnja 2025. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, sve kako je navedeno u rješenju o osiguranju, za korist:	1.147.000,32 EUR	vezano uz B 1 (1.2)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587		
1.2	Zaprimljeno 25.02.2025.g. pod brojem Z-9642/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 1.1
2. Na suvlasnički dio: 3 (7/16)			
2.1	Zaprimljeno 25.02.2025.g. pod brojem Z-9642/2025 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVR-482/2025 14.02.2025, PRIJEDLOG ZA OSIGURANJE NOVČANE TRAŽBINE PRISILNIM ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINI 12.02.2025, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 1.147.000,32 eura zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 1.075.413,96 eura počevši od 13. siječnja 2025. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, sve kako je navedeno u rješenju o osiguranju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	1.147.000,32 EUR	vezano uz B 3 (3.1)
2.2	Zaprimljeno 25.02.2025.g. pod brojem Z-9642/2025 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 2.1

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.03.2026.