

Naručitelj: Stečajna masa iza TONŽETIĆ-GRADNJA d.o.o.
Zagreb, Jurišićeva ulica 30
OIB: 78427138177

Predmet: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
Zagreb, Ulica Marije Jambrišak

Identifikacija: k.o. Stenjevec
zkul.br. 5041
zk.č.br. 208/5

Površina zemljišta: 147 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U III/2024.G.



Tržišna vrijednost nekretnine:

24.300,00 EUR

Suradnica:

ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 08.03.2024. g.



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-738/2022
Zagreb, 13. srpnja 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske (OIB 35114636609), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Hrvoja Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 57, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoja Balijske, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnosti, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



Predsjednik suda
dr.sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. Hrvoja Balijske
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

| | | |
|--------------------|-----------|---------------------------------------|
| Identifikacija: | k.o. | Stenjevec |
| | zk.ul.br. | 5041 |
| | zk.č.br. | 208/5 |
| nekretnina: | | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE |
| na lokaciji: | | Zagreb, Ulica Marije Jambrišak |
| Datum kakvoće: | | 24.01.2024. |
| Datum vrednovanja: | | 08.03.2024. |
| Datum očevida: | | 24.01.2024. |

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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, 94/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**

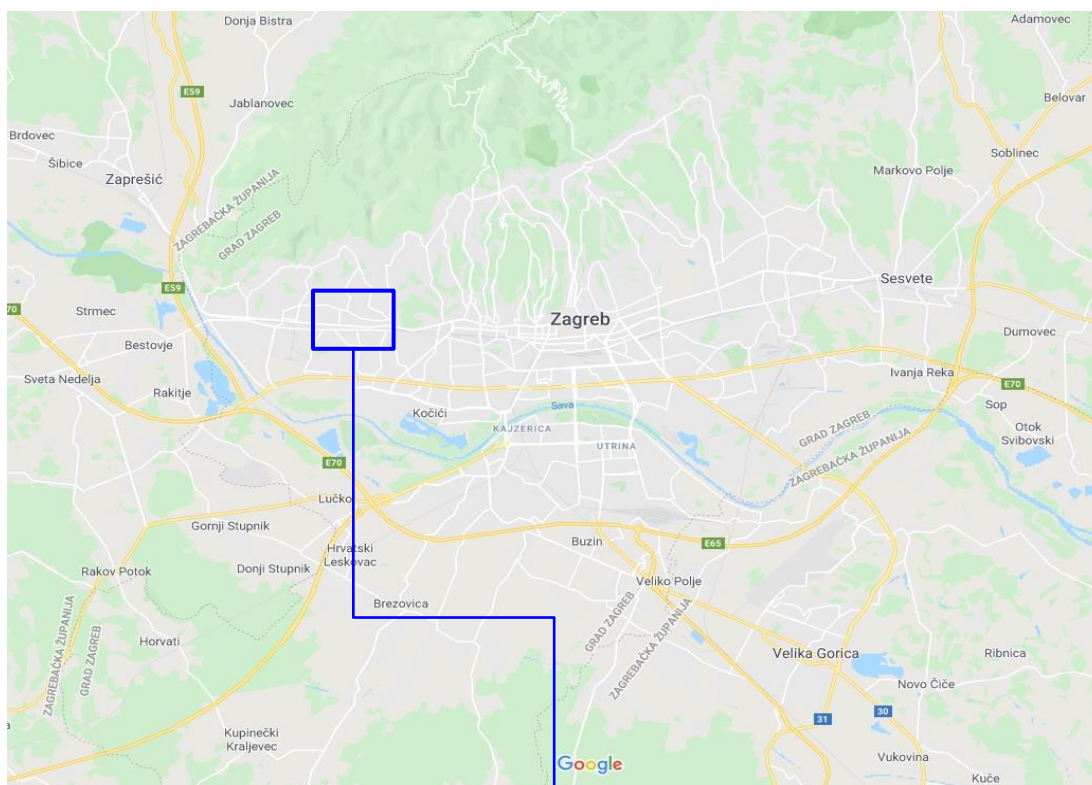
1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.

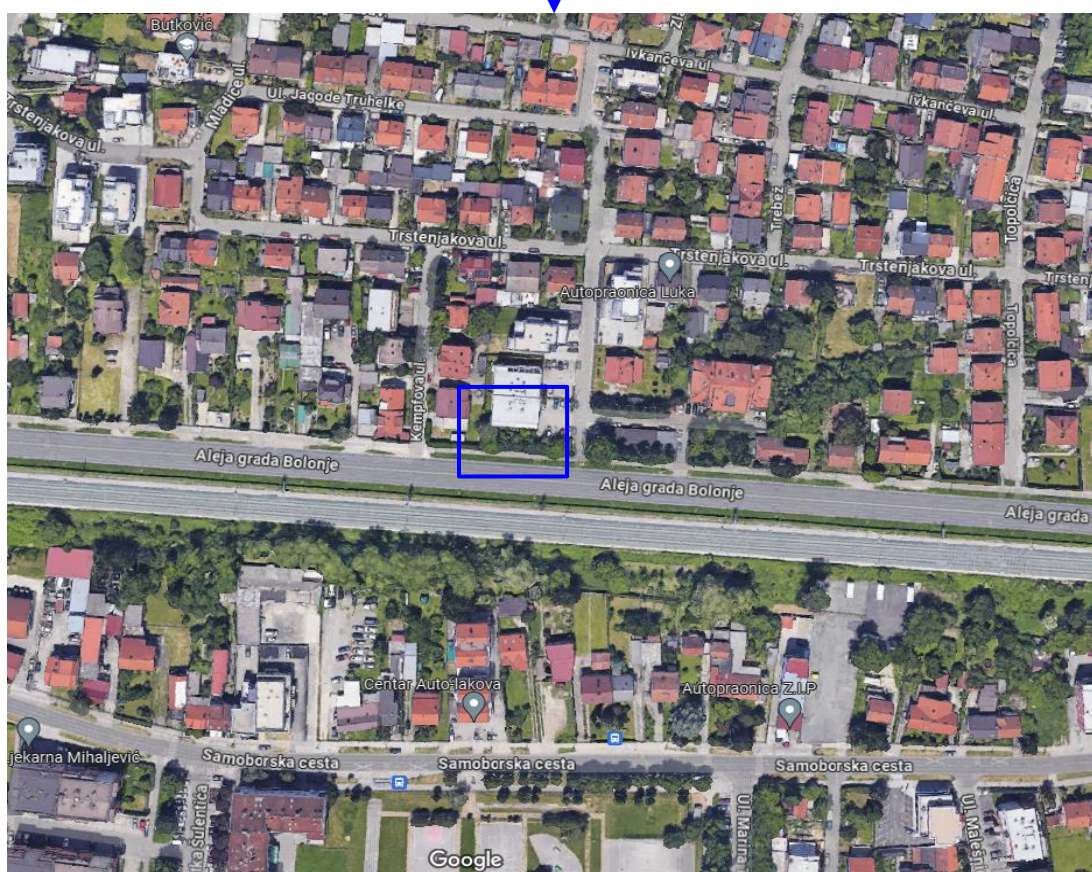


Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju te glede usmene izjave predstavnika Naručitelja elaborata.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu zk. uložka iskazano je:

| | | | |
|-------------|----------------------------------|----------|-------------------------|
| k.o. | Stenjevec | | |
| zk.ul.br. | 5041 | | |
| zk.č.br. | 208/5 | dvorište | 147 m2 |
| Suvlasnici: | ADM PROJEKT d.o.o. | | 3. Suvlasnički dio: 1/2 |
| | Zagreb, Hreljinska br. 35 | | |
| | TONŽETIĆ-GRADNJA d.o.o. | | 4. Suvlasnički dio: 1/2 |
| | Zagreb, Jablanska br. 74 | | |

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

| | | | |
|---------|------------------|----------|--------|
| k.o. | Stenjevec | | |
| p.l.br. | 3926 | | |
| k.č.br. | 1727/4 | dvorište | 147 m2 |

c. Usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

| Z-k operat | | | Katastarski operat | | |
|------------|-----------|--------|--------------------|-----------|--------|
| k.o. | Stenjevec | | k.o. | Stenjevec | |
| | | P (m2) | | | P (m2) |
| zk.č.br. | 208/5 | 147 | odgovara | k.č.br. | 1727/4 |
| Ukupno: | | 147 | | | 147 |

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 147 m2

Za neslužbenu identifikaciju čestica zemljišta u z-k. i katastarskom operatu korišten je servis na web stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave:
<https://oss.uredjenazemlja.hr/>.

REPUBLICA HRVATSKA
 Ministarstvo pravosuđa i uprave
 Državna geodetska uprava

Katastarski podaci Zemljišnoknjižni podaci

ZK uložak br. 5041, k.o. STENJEVEC

Neslužbeni izvadak Izradi izvadak

Posjedovnica I Posjedovnica II Vlastovnica Teretovnica

| | |
|-------------------------------|--------------------|
| Broj zemljišta (kat. čestice) | 208/5 |
| Površina | 147 m ² |
| Oznaka zemljišta | DVORIŠTE |

Map labels: 1726, 1727/1, 1725/2, 1727/2, 1725/1, 1727/3, 1724, 3948/19, 1727/4, STENJEVEC



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 08.03.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. STENJEVEC
k.č.br.: 1727/4

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Prostorno-planski uvjeti

2.2.1. Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći GUP Grada Zagreba dostupnog na web stranici: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA ZA LOKACIJU NEKRETNINE - namjena površina; urbana pravila

 predmetna čestica zemljišta

Namjena: **IS - površine infrastrukturnih sustava**
Urbana pravila: **2.8.- Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje**

P min građevne čestice: **500 m²**
Kin max: **1,2**

2.2.2. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (Glava 4.7.), naknada za gubitak prava na nekretnini utvrđuje se u visini tržišne vrijednosti predmetna izvlaštenja prema uporabnom svojstvu nekretnine na dan kakvoće, dakle prema kakvoći nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja (tzv. načelo prethodnog učinka).

Predmetna nekretnina nalazi se na dan vrednovanja unutar obuhvata GUP-a Grada Zagreba i to unutar područja planirane javne namjene. Sukladno iskazanom i važećoj regulativi za procjenu vrijednosti nekretnina, potrebno je izvršiti uvid u ranije važeću prostorno-plansku dokumentaciju u svrhu utvrđivanja prostorno-planske namjene zemljište mjerodavne za određivanje jedinične cijene zemljišta za dio zemljišta unutar područja planirane javne namjene.

GUP 1986



Namjena zemljišta: **IS - Trgovi, ulice, prometni objekti i površine**

GUP 1971

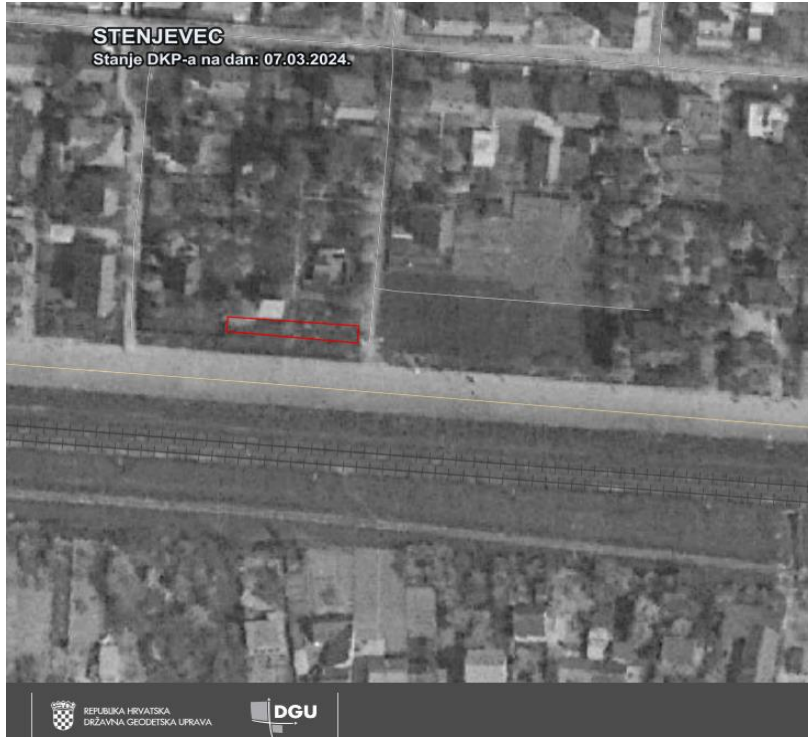


Planirana namjena 1971

- Stanovanje - visoka izgradnja
- Stanovanje - mješovita izgradnja
- Stanovanje - niska izgradnja
- Rezervati za budući razvoj
- Centralne - poslovne zone
- Poslovno - stambene zone
- Zone i objekti javne namjene
- Čista industrija
- Nečista industrija
- Servisi i skladišta
- Specijalna namjena
- Šume, zaštitno zelenilo i parkovi
- Gradski parkovi
- Parkovi većih stambenih područja
- Sportske i rekreacione površine
- Poljoprivreda i slobodne površine
- Vodene površine
- Vodozaštitne površine
- Osnovne škole
- Škole II stupnja
- Bolnice
- Domovi zdravlja i ostale zdravstvene ustanove
- Socijalne ustanove
- Turističko ugostiteljski sadržaji
- Autoputovi sa zaštitnim površinama
- Osnovna ulična mreža sa zaštitnim površinama
- Željeznica

Namjena zemljišta: **IS - osnovna ulična mreža sa zaštitnim površinama**

AVIO-SNIMAK LOKACIJE IZ 1968.G.
(izvor podataka: <https://geoportal.dgu.hr/>)



Uvidom u avio snimak iz 1968.g. evidentirano je da se predmetno zemljište već prema stanju 1968.g. nalazilo u dijelu naselja koje je izgrađeno stambenim objektima, te se nalazilo neposredno uz gradsku cestovnu prometnicu, današnju Aleju grada Bolonje. Slijedom prethodno navedenog, površinu i položaj parcele unutar izgrađenog dijela naselja neposredno uz ulicu, usvaja se za dan kakvoće:

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| Dan kakvoće: | prije 1971.g. |
| Namjena zemljišta: | S - stambena namjena |
| Ki max: | 1,2 |

2.3. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta određuje se u skladu s čl. 10. Pravilnika o metodama procjene tržišne vrijednosti nekretnina.

Temeljem činjenice da se predmetna čestica zemljišta nalazi u neposrednom području stambene namjene, nema geometrijska obilježja i dovoljno veliku površinu za formiranje građevne čestice, potpisani vještak je mišljenja i usvaja kategoriju zemljišta važeću na dan kakvoće:

- 2. Zemljište koje obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

2.3. Lokacija

Predmetna čestica zemljišta nalazi se na zapadnom dijelu grada Zagreba, u sklopu gradske četvrti Stenjevec. Na području se nalaze većinom obiteljske kuće i stambene i stambeno poslovne zgrade. Teren na lokaciji je ravan. Prilazne i okolne prometnice su asfaltirane i komunalno opremljene. Na području mikrolokaliteta predmetne čestice zemljišta položena je gradska komunalna infrastruktura: vodovod, električna, kanalizacija, vrelovod, plinopskrba i telefonija.

2.4. Opis nekretnine

2.4.1. Zemljište

Predmetna čestica zemljišta je približno pravokutnog oblika, uska, izdužena u smjeru istok-zapad. Sa južne međe je ograđena betonskim parapetom, hortikulturno je uređena. Teren je ravan. Ima direktan pristup na javnu cestovnu prometnicu.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Projekcija rasta ekonomske aktivnosti nije se znatno promijenila u odnosu na posljednju službenu projekciju, ali su se izmijenila očekivana kretanja glavnih sastavnica BDP-a. Rizici vezani uz središnju projekciju realnoga rasta hrvatskog gospodarstva čine se blago negativni. Zbog geopolitičkih napetosti, gospodarska kretanja u međunarodnom okružju, kao i kretanja cijena sirovina i energenata, i dalje su vrlo neizvjesna. Prema navedenom ukazuju na mogućnost stagnacije i pada interesa za kupnju nekretnina, uz očekivane korekcije u vidu stagnacije cijena.

U projekcijskom razdoblju 2024.g. očekuje i nastavak postupnog smanjivanja nezaposlenosti, pri čemu bi ono moglo biti slabijeg intenziteta od rasta broja zaposlenih, što je dijelom posljedica i sve izraženijeg zapošljavanja stranih radnika. Rastu i nadalje najviše bi mogle pridonijeti državne investicije financirane iz fondova EU-a, dok bi privatne investicije mogle biti prigušene zbog rasta troškova financiranja.

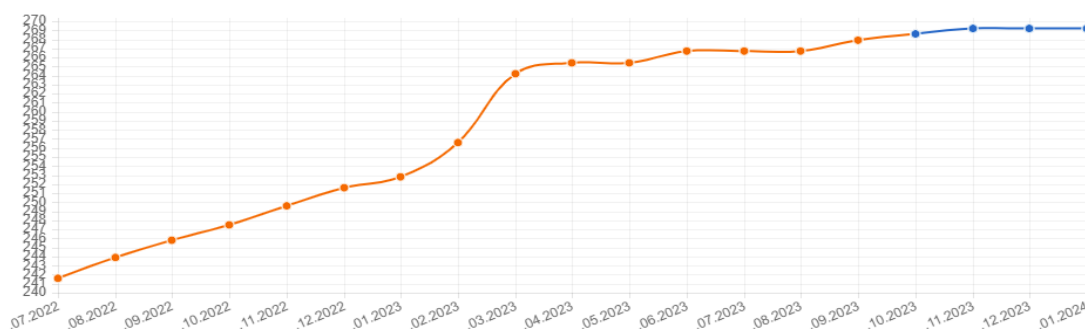
Unatoč padu globalnih cijena energenata i sirovina, rizici za gospodarski rast i nadalje su naglašeni, s obzirom na neizvjesnost glede razvoja geopolitičkih nestabilnosti, naredne se godine očekuje primjetno usporavanje temeljne inflacije. Ipak, zbog izraženih bi se pritisaka s tržišta rada, kao i snažne potražnje, temeljna inflacija tijekom 2024. mogla zadržati na razini iznad 4%,

Podaci su preuzeti s web stranice: <https://www.hnb.hr/analize-i-publikacije>

Tržište nekretnina

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 10/2023

268,6

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,23%

Promjena u odnosu na godinu dana

8,49%

U odnosu na početak godine

6,75%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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 tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih 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 nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine, potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina.

4.2. Tržišna vrijednost zemljišta

Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 2021794 |
| Datum pregleda | 8.3.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 5176663 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 22.01.2024 |
| Površina u prometu | 662,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.164.080,25 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 154.500,00 |
| Datum ugovora | 27.12.2023 |

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.


- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

| | |
|----|----|
| NE | NE |
| 25 | NE |
| NE | NE |
| NE | NE |

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

EVALUACIJA U TIJEKU
STENJEVEC SAMOBORSKA
M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

POREDBENA NEKRETNINA 2



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1827898 |
| Datum pregleda | 8.3.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4932552 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 21.02.2023 |
| Površina u prometu | 701,35 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 1.521.969,00 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 202.000,00 |
| Datum ugovora | 17.02.2023 |

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

| | |
|----|----|
| DA | DA |
| 25 | NE |
| NE | DA |
| DA | DA |

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
STENJEVEC SAMOBORSKA
M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---|----------------------------|
| ID ZKC | 1728925 |
| Datum pregleda | 8.3.2024. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4804991 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 24.08.2022 |
| Površina u prometu | 354,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 320.216,25 |
| Vrijednost nekretnine (EUR) | 42.500,00 |
| Datum ugovora | 20.07.2022 |

POREZI:

NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

| | |
|----|----|
| NE | NE |
| 25 | NE |
| NE | NE |
| NE | NE |

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
STENJEVEC SAMOBORSKA
M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnina i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio slijedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

| Redni broj | k.o. | k.č.br. | Vrsta nekretnine | Namjena | Urbano pravilo | ki |
|------------|-----------|---------|------------------|---------|----------------|-----|
| 1. | Stenjevec | 2527/1 | GZ | M1 | 2.7. | 1.2 |
| 2. | Stenjevec | 2607 | GZ | M1 | 2.7. | 1.2 |
| 3. | Podsused | 1886 | GZ | M2 | 2.7. | 1.2 |

| Redni broj | Datum ugovora | Cijena (EUR) | Površina (m2) | Jedinična cijena (EUR/m2) |
|------------|---------------|--------------|---------------|---------------------------|
| 1. | 27.12.2023. | 154.500,00 | 662,00 | 233,38 |
| 2. | 17.02.2023. | 202.000,00 | 701,35 | 288,02 |
| 3. | 20.07.2022. | 42.500,00 | 354,00 | 120,06 |

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

| R.br. | Datum kupopr. | Jed. cijena (EUR/m2) | DZS | | | c1 (EUR/m2) | +/- avg. (%) |
|-----------------------|---------------|----------------------|---------|--------|-------|-------------|--------------|
| | | | kupopr. | sada | k | | |
| 1. | 27.12.2023. | 233,38 | 204,40 | 204,40 | 1,000 | 233,38 | 4,1% |
| 2. | 17.02.2023. | 288,02 | 193,34 | 204,40 | 1,057 | 304,50 | 35,8% |
| 3. | 20.07.2022. | 120,06 | 182,31 | 204,40 | 1,121 | 134,61 | -39,9% |
| Prosječna vrijednost: | | | | | | 224,16 | |

| DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ¹⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ¹⁾ | | | | | | Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ²⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ²⁾ | | | | | |
|--|-------------|---|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|--|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 | 3,5 | 7,4 | 3,0 | 4,3 | 4,6 | -1,4 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 | 2,6 | -2,2 | 3,2 | 4,9 | 0,5 | 1,6 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 | 0,6 | 2,4 | 0,4 | 1,8 | -1,0 | 1,7 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 | 2,9 | -0,5 | 3,4 | 2,9 | 1,9 | 5,4 |
| 2020. | Q1 | 128,25 | 107,69 | 132,12 | 140,79 | 125,39 | 109,31 | 2,7 | -0,7 | 3,2 | 2,5 | 4,2 | -0,3 |
| | Q2 | 130,57 | 111,34 | 134,23 | 142,54 | 126,30 | 115,90 | 1,8 | 3,4 | 1,6 | 1,2 | 0,7 | 6,0 |
| | Q3 | 129,75 | 110,83 | 133,35 | 141,09 | 126,91 | 113,35 | -0,6 | -0,5 | -0,7 | -1,0 | 0,5 | -2,2 |
| | Q4 | 132,95 | 108,66 | 137,45 | 145,45 | 127,61 | 119,45 | 2,5 | -2,0 | 3,1 | 3,1 | 0,6 | 5,4 |
| 2021. | Q1 | 134,19 | 113,37 | 138,20 | 145,43 | 132,80 | 115,71 | 0,9 | 4,3 | 0,5 | 0,0 | 4,1 | -3,1 |
| | Q2 | 139,03 | 118,77 | 143,00 | 152,55 | 134,34 | 122,17 | 3,6 | 4,8 | 3,5 | 4,9 | 1,2 | 5,6 |
| | Q3 | 141,44 | 120,30 | 145,56 | 154,60 | 138,18 | 122,62 | 1,7 | 1,3 | 1,8 | 1,3 | 2,9 | 0,4 |
| | Q4 | 144,99 | 124,98 | 148,97 | 159,32 | 142,51 | 124,37 | 2,5 | 3,9 | 2,3 | 2,4 | 3,1 | 1,4 |
| 2022. | Q1 | 152,25 | 136,43 | 155,53 | 168,63 | 147,28 | 132,32 | 5,0 | 9,2 | 4,4 | 6,5 | 3,3 | 6,4 |
| | Q2 | 157,94 | 137,66 | 162,01 | 175,12 | 151,52 | 140,80 | 3,7 | 0,9 | 4,2 | 3,8 | 2,9 | 6,4 |
| | Q3 | 162,44 | 141,23 | 166,69 | 182,31 | 155,80 | 139,65 | 2,8 | 2,6 | 2,9 | 4,1 | 2,8 | -0,8 |
| | Q4 | 170,11 | 145,65 | 174,95 | 193,94 | 160,87 | 146,19 | 4,7 | 3,1 | 5,0 | 6,4 | 3,3 | 4,7 |
| 2023. | Q1 | 173,56 | 146,93 | 178,82 | 193,34 | 166,65 | 154,22 | 2,0 | 0,9 | 2,2 | -0,3 | 3,6 | 5,5 |
| | Q2 | 179,63 | 154,70 | 184,58 | 199,62 | 170,86 | 165,78 | 3,5 | 5,3 | 3,2 | 3,2 | 2,5 | 7,5 |
| | Q3 | 180,09 | 158,63 | 184,39 | 204,40 | 168,50 | 162,69 | 0,3 | 2,5 | -0,1 | 2,4 | -1,4 | -1,9 |

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

| KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA | | | | | | | |
|---|----|------|------|--------|-------------|-------------|-------------|
| OZNAKA NEKRETNINE | | | | - | 1. | 2. | 3. |
| JEDINIČNA CIJENA c1 | | | | | 233,38 | 304,50 | 134,61 |
| VRSTA TRANSAKCIJE | | | | | realizacija | realizacija | realizacija |
| | | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 |
| | | | | | | | |
| POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE | | | | | | | |
| LOKACIJA | | | | | | | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| CESTOVNI PRISTUP | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| JAVNI PRIJEVOZ | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| KOMUNALNA INFRASTRUKTURA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| OBLIK PARCELE | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| VELIČINA PARCELE | | | | | | | |
| 0,80 | do | 1,20 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7) | | | | | | | |
| 0,50 | do | 2,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| OBJEKTI ZA RUŠENJE | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | | | | | | |
| VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORISTENJA | | | | | | | |
| * namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21) | | | | | | | |
| namjena | | | I | M1 | M1 | M2 | |
| ki | | | 1.2 | 1.2 | 1.2 | 1.2 | |
| KP | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4) | | | | | | | |
| | | | 2. | 1. | 1. | 2. | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 1,50 | 1,50 | 1,00 | |
| | | | | 0.67 | 0.67 | 1.00 | |
| AKTI ZA GRAĐENJE | | | | | | | |
| 0,95 | do | 1,05 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| VLASNIČKA PRAVA | | | | | | | |
| 0,90 | do | 1,10 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.) | | | | | | | |
| | | | - | - | - | - | |
| 0,25 | do | 4,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | |
| | | | | 1.00 | 1.00 | 1.00 | |
| Korekcijski koeficijent: | | | | 0.6700 | 0.6700 | 1.0000 | |
| Usklađena jedinična cijena c2: | | | | 156.36 | 204.02 | 134.61 | |

4.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

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

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

| R.br. | k.o. | k.č. | c2 (EUR/m2) | +/- avg. (%) |
|------------------------------|-----------|--------|----------------|-----------------|
| 1. | Stenjevec | 2527/1 | 156,36 | -5,2% |
| 2. | Stenjevec | 2607 | 204,02 | 23,6% |
| 3. | Podsused | 1886 | 134,61 | -18,4% |
| Prosječna vrijednost: | | | 165,00 | |

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 165,00 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c1 = 165,00 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

| k.o. | zk.ul.br. | zk.č.br. | P (m) | c (EUR/m ²) | Tržišna vrijednost |
|----------|-----------|----------|-------|-------------------------|--------------------|
| Stenjeve | 5041 | 208/5 | 147 | 165,00 | 24.255,00 |

| |
|------------------------|
| Tv = 24.300 EUR |
|------------------------|

c = 165 EUR /m² zemljišta

4.3. Tržišna vrijednost nekretnine

| Suvlasnik | Udio | Tržišna vrijednost nekretnine |
|-------------------------|-------------|-------------------------------|
| ADM PROJEKT d.o.o. | 1/2 | 12.150,00 EUR |
| TONŽETIĆ-GRADNJA d.o.o. | 1/2 | 12.150,00 EUR |
| Ukupno: | 1,00 | 24.300,00 EUR |

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Zagreb, Ulica Marije Jambrišak**

k.o. **Stenjevec**
zk.ul.br. **5041**
zk.č.br. **208/5**

5.2. Suvlasnici:

ADM PROJEKT d.o.o.
Zagreb, Hreljinska br. 35

3. Suvlasnički dio: 1/2

TONŽETIĆ-GRADNJA d.o.o.
Zagreb, Jablanska br. 74

4. Suvlasnički dio: 1/2

5.3. Površina zemljišta

| |
|------------------------------|
| P = 147 m² |
|------------------------------|

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine u III/2024.g.

| Suvlasnik | Udio | Tržišna vrijednost nekretnine |
|-------------------------|-------------|-------------------------------|
| ADM PROJEKT d.o.o. | 1/2 | 12.150,00 EUR |
| TONŽETIĆ-GRADNJA d.o.o. | 1/2 | 12.150,00 EUR |
| Ukupno: | 1,00 | 24.300,00 EUR |

c = 165,31 EUR /m² zemljišta

5.5. Komentar utrživosti nekretnine

Predmetna nekretnina nalaze se na lokaciji gdje je potražnja uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Zagreb, 08.03.2024. g.

Suradnica:



ŠTEFICA PREMOR, mag.ing.aedif.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 08.03.2024. 08:27

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-46867/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5041

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|------------------|----------|-----|-----|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 208/3 | ORANICA | | | 72 | |
| 2. | 208/5 | DVORIŠTE | | | 147 | |
| | | UKUPNO: | | | 219 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-----------|
| 3. | Suvlasnički dio: 1/2 ADM PROJEKT D.O.O., HRELJINSKA BR. 35, ZAGREB | |
| 4. | Suvlasnički dio: 1/2 TONŽETIĆ-GRADNJA D.O.O., JABLANSKA BR. 74, ZAGREB | |
| 4.1 | Zaprimljeno 14.11.2019.g. pod brojem Z-53965/2019 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, nad dužnikom Stečajna masa iza TONŽETIĆ-GRADNJA d.o. o., Zagreb, Jurišićeva 30 (OIB: 78427138177). | |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|-----------------|------------|
| 1. | 1.1 Zaprimljeno 17.06.2008. broj Z-36570/08 Na temelju solemniziranog ugovora o založnom pravu od 12.lipnja 2008. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja mjenične tražbine vjerovnika u iznosu od 8.200.000,00 kuna, na dan dospjeća mjenice, zajedno s ugovorenom kamatom prema Odluci o kamatnim stopama Zagrebasčke banke d.d. (kamatna stopa je promjenjiva), te ostalih uvjeta prema Ugovoru za korist: ZAGREBAČKA BANKA D.D., ZAGREB, PAROMLINSKA BR. 2 | 8.200.000,00 KN | |
| | 1.2 Zaprimljeno 21.08.2009. broj Z-42277/09 Zabilježuje se da su sporedni ulošci u zk.ul.br. 8653 i 8654 k.o. Stenjevec. | | ZABILJEŽBA |
| 1. | Na suvlasnički dio: 4 (1/2) | | |

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5041

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|---------------|------------|
| 1.1 | Zaprimljeno 28.02.2012. broj Z-11589/12 Temeljem rješenja o osiguranju Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-561/12 od 23. veljače 2012.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 107.735,61 KN sa zakonskim zateznim kamatama za korist: REPUBLIKA HRVATSKA | 107.735,61 KN | |
| 1.2 | Zaprimljeno 28.02.2012. broj Z-11589/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine. | | ZABILJEŽBA |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.03.2024.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.03.2024. 10:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)
Posjedovni list: 3926

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|---|-------------|
| 1/2 | ADM PROJEKT D.O.O., HRELJINSKA ULICA 35, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO) | 24335842140 |
| 1/2 | TONŽETIĆ-GRADNJA D.O.O., JABLANSKA ULICA 74, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO) | 72754882585 |

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1727/4 | ALEJA BOLONJE | 147 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 147 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 147 | | | |

NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.



Zemljište

Zagreb, Ulica Marije Jambrišak
uz kućni broj 1

