

## **PROCJEMBENI ELABORAT**

utvrđivanje tržišne vrijednosti



**NEKRETNINA:** GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

**LOKACIJA:** k.č. 4717, k.o. Čučerje

**NARUČITELJ:** INTERPROGRES-ZAGREB d.o.o.  
Trg bana Josipa Jelačića 15  
10 000 Zagreb

**IZRADIO:** Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

svibanj, 2021. godine

## **S A D R Ź A J:**

### **A. SAŽETAK**

### **B. OPĆI DIO**

- B.1. RJEŠENJE
- B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE
- B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

### **C. TEHNIČKI DIO**

#### **C.1. ZADATAK**

- C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA
- C.1.2. PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE

#### **C.2. REZULTAT OČEVIDA**

- C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA
- C.2.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE
- C.2.3. OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

#### **C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

- C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA
- C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

#### **C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE**

#### **C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI**

#### **C.6. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM**

#### **C.7. ZAKLJUČAK**

### **D. PRILOZI**

**A. SAŽETAK**

VRSTA: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE

LOKACIJA: k.č. 4717, k.o. Čučerje

SUD: Općinski građanski sud u Zagrebu

ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL: Zagreb

ZK. ULOŽAK: 5050

ZK. PODULOŽAK: -

ZK.Č. BR. 4717

ZK. OPĆINA Čučerje

K.Č. BR.: 4717

K. OPĆINA: Čučerje

DAN KAKVOĆE: 17. svibanj 2021.

DAN VREDNOVANJA: 17. svibanj 2021.

POVRŠINA NEKRETNINE: 2.755,00 m<sup>2</sup>VRIJEDNOST: **74.688 €** ili **570.000 kn**

SVRHA PROCJENJIVANJA: izračun tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

**Napomene:**

- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije, niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- podrazumijeva se da dostavljena dokumentacija nije naknadno mijenjana ili poništena
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata predmetne nekretnine i imovine odgovaraju originalima
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja, kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji
- kako se dio predmetnog zemljišta nalazi u društvenoj namjeni te namjeni interne prometnice i zelenoj površini, odnosno u nekomercijalnoj namjeni, taj dio zemljišta je procenjen metodom prethodnog učinka
- površine svake pojedine namjene izmjerene su pomoću internetskog preglednika <https://geoportal.dgu.hr/>, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja. Za točnu površinu svake pojedine namjene potrebno je angažirati geodeta.

## B. OPĆI DIO

### B.1. RJEŠENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-558/18-4  
Velika Gorica, 7. studenoga 2018.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Vitomir Boić, odlučujući u povodu zahtjeva Krešimira Bačuna, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15 i 29/16 – dalje u tekstu: Pravilnik), 7. studenoga 2018.

### riješio je

Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., OIB: 97104068186, iz Zagreba, Trg Senjskih uskoka 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Stalni sudski vještak Krešimir Bačun, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenja iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, popis predmeta, potvrdu o stručnom usavršavanju, presliku osobne iskaznice i diplomu Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom zvanju diplomirani inženjer građevinarstva.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1358/13 od 7. studenoga 2014. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine. U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima bi bio angažiran od strane suda, stručno se usavršavao i ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. st. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.



O tome obavijest:

1. Krešimir Bačun
2. Ministarstvo pravosuđa RH
3. Pismohrana

## B.2. POPIS PROPISA, ZNANSTVENE I STRUČNE LITERATURE

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06,
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 963/19),
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18),
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19),
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- 
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/19),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 67/19),
- 
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m<sup>3</sup>) građevine u Republici hrvatskoj (NN 98/18),
- 
- Pravilnik o energetsom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 107/14),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19)
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
- EuropeanValuationStandards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja,
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim cijenama nekretnina)

### B.3. PRETPOSTAVKE, OGRANIČENJA I IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Izvršen je vizualni pregled nekretnine, s fotozapisom.

U Elaboratu su korišteni podaci prikupljeni na očevidu i iz dostavljenih dokumenata od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika osobno i/ili putem maila.

Nije izvršena posebna verifikacija dokumenata dostavljenih od strane naručitelja / vlasnika / predstavnika vlasnika, kao niti dokumenata i podataka korištenih putem javnih Internet servisa (e-zemljišne knjige, e-katastar, geoportal, prostorni planovi, podaci o vrijednostima komunalnih doprinosa i ostalih komunalnih priključaka).

Izjavljujem da je ovaj procjembeni elaborat izrađen stručno, neovisno i nepristrano, a u skladno s propisima i pravilima struke, te da procjenitelj osobno tj. potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe ovog Elaborata nisu izrađene geološke ili neke druge analize tla, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ovog Elaborata nisu rađene posebne kontrole temeljnih zahtjeva za građevinu, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Naknada za izradu ovog Elaborata ne ovisi o zaključku o procijenjenoj vrijednost.

Za potrebe realizacije ovog Naloga izvršen je pregled nekretnine te je istraženo tržište, kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podaci su obrađeni i protumačeni koristeći zakonsku regulativu, standarde, ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.

Informacije sadržane u ovom Elaboratu su povjerljive. Namijenjene su za upotrebu Naručitelja (sukladno svrsi i korištenju Elaborata), te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog Elaborata strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

**C. TEHNIČKI DIO****C.1. ZADATAK****C.1.1. PROCJENJIVANA NEKRETNINA**

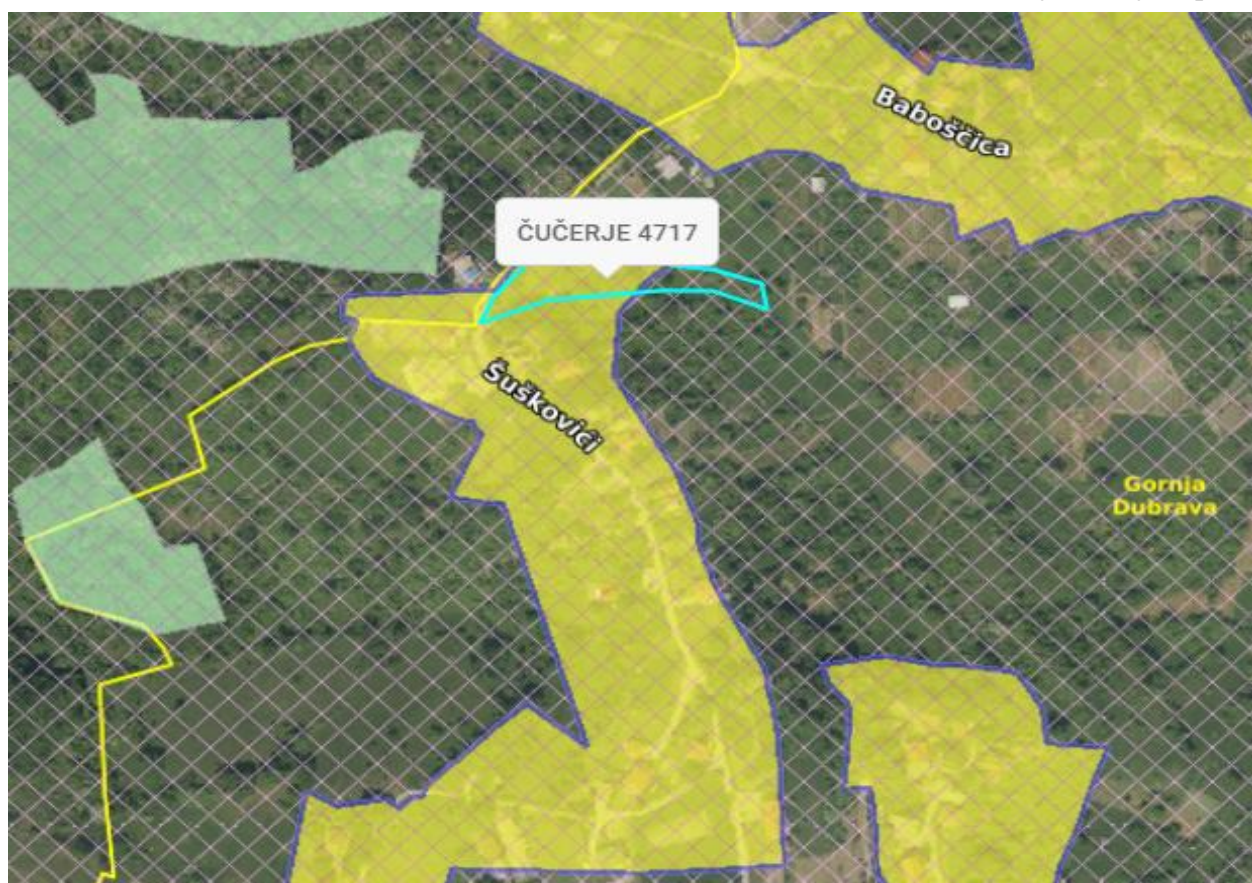
Prema zahtjevu Naručitelja, bilo je potrebno izvršiti procjenu vrijednosti predmetne nekretnine. Opis, identifikacija, kao i mjesto i namjena navedeni su u niže priloženom opisu:

VRSTA:	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
LOKACIJA:	k.č. 4717, k.o. Čučerje
SUD:	Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL:	Zagreb
ZK. ULOŽAK:	5050
ZK. PODULOŽAK:	-
ZK.Č. BR.	4717
ZK. OPĆINA	Čučerje
K.Č. BR.:	4717
K. OPĆINA:	Čučerje
DAN KAKVOĆE:	17. svibanj 2021.
DAN VREDNOVANJA:	17. svibanj 2021.
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA ZK.:	2.755 m <sup>2</sup>
POVRŠINA ZEMLJIŠTA PREMA KAT.:	2.755 m <sup>2</sup>
VLASNIK:	prema izvatku iz zemljišne knjige
TERET I ZABILJEŽBE:	nema
SVRHA PROCJENJIVANJA:	izračun      tržišne      vrijednosti nekretnine za potrebe Naručitelja

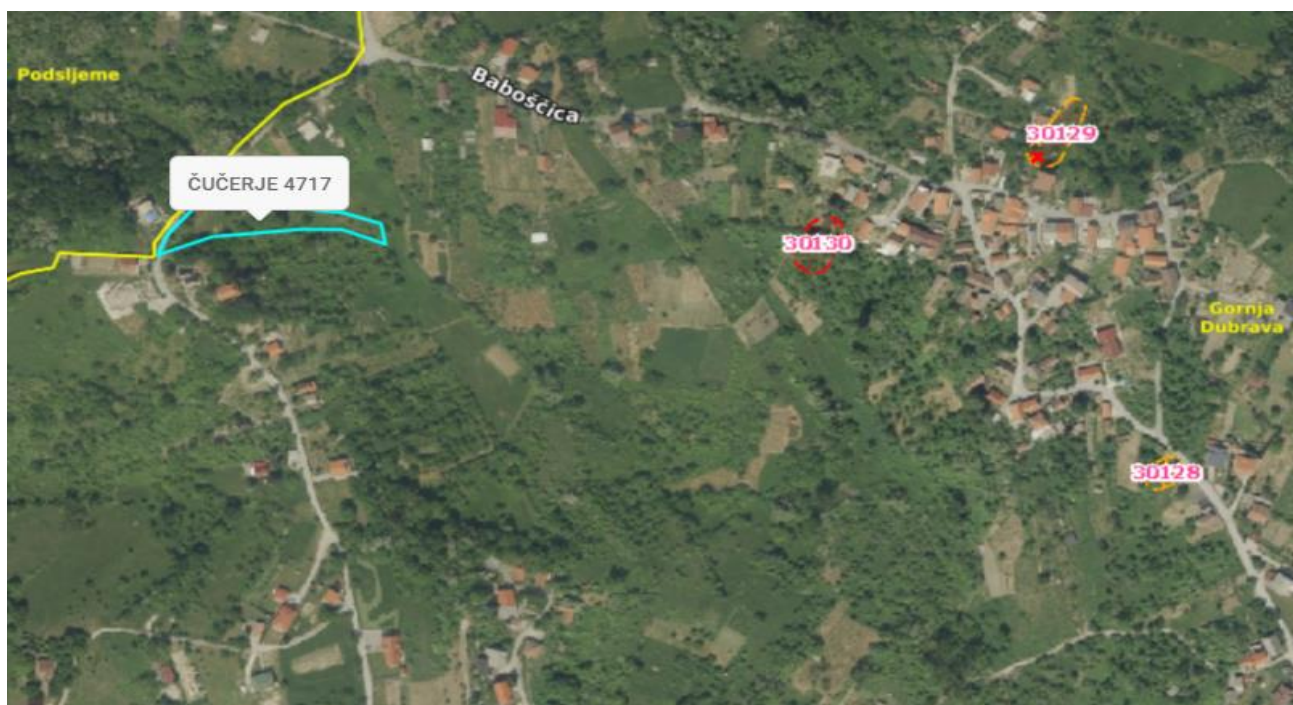








- IZGRAĐENO PODRUČJE NASELJA
- NEIZGRAĐENO PODRUČJE NASELJA
- PRISTUPNA ZONA UŽEM PODRUČJU PP MEDVEDNICA



<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

Predmetna parcela je svojim istočnim rubom udaljena cca. 250 metara od potencijalnog klizišta.



## 5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA

### 5.1. Uvjeti gradnje stambenih građevina

#### Članak 32.

Stanovanje, kao osnovna gradska namjena, predviđa se u zonama stambene - S, mješovite - M, mješovite - pretežito stambene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2, dok je u nekim zonama drugih namjena stanovanje zastupljeno iznimno kao prateći sadržaj.

Stambene građevine planiraju se kao visoke, niske i individualne.

**Visoka stambena građevina:** najmanje visine četiri nadzemne etaže (najmanje suteran ili prizemlje, te tri kata); pojedinačna nova građevina mora biti usklađena s karakterističnom kvalitetnom tipologijom i mjerilom okolne gradnje.

**Niska stambena građevina:** visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat.

**Individualna stambena građevina:** visine do najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat.

Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometnu površinu prema članku 38. ove odluke, priključka na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvodnju otpadnih voda.

Iznimno, individualne stambene građevine do 400 m<sup>2</sup> GBP s najviše tri stana mogu se graditi s rješenjem opskrbe vodom prema mjesnim prilikama te odvodnjom voda u nepropusnu sabirnu jamu, ostalo prema prethodnom stavku.

Omogućuje se rekonstrukcija i gradnja zamjenskih građevina prema odgovarajućim urbanim pravilima na izgrađenim građevnim česticama, iako nemaju neposredan pristup s ulice ili pristupnog puta.

*Odlukom članka 15. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) članak 32. je izmijenjen.*

### 5.2. Način gradnje stambenih građevina

#### Članak 33.

Ovisno o lokalnim uvjetima, morfologiji i stupnju konsolidacije prostora definirani su uvjeti i način gradnje stambenih građevina.

Stambene građevine mogu se graditi kao:

- samostojeće građevine;
- poluugrađene građevine;
- ugrađene građevine;
- građevine u nizu.

Način gradnje nove građevine određuje se prema veličini i obliku građevne čestice, odnosno prema zatečenoj urbanoj matrici i tipologiji gradnje i urbanim pravilima ove odluke.

Ako građevina ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, od te čestice mora biti udaljena najmanje 3,0 m, ako urbanim pravilima ove odluke nije drugačije određeno.

Kada urbana pravila ove odluke dopuštaju, građevina može biti udaljena manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m od međe susjedne građevne čestice (ne odnosi se na među prema javnoj površini). U tom se slučaju na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagrađeni od staklene opeke i otvori s neprozirnim staklom veličine do 60 x 60 cm.

Ako je na postojećoj građevini uz među izveden svjetlamik, prigodom gradnje nove građevine na susjednoj građevnoj čestici treba predvidjeti svjetlamik na istom mjestu i, najmanje, istih dimenzija.

Terase, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Uređenje prostora i način gradnje stambenih i drugih građevina određeni su urbanim pravilima ove odluke.

Određbe iz stavaka 4., 5., 6. i 8. odnose se na gradnju niskih i individualnih građevina svih namjena.

*Odlukom članka 16. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) na kraju stavka 10. brisana je točka i dodane su riječi: "svih namjena".*

Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviranom za proširenje postojeće ulice.

*Odlukom članka 16. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) iza stavka 10. dodan je novi stavak 11.*

## tekstualni dio Plana

**1.2.1. Stambena namjena - S**

## Članak 9.

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m<sup>2</sup>;
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, manji športsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 150 m<sup>2</sup> GBP-a za individualnu i nisku gradnju, a najviše 10% GBP-a za visoku gradnju. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih

mogu se zadržati, ali bez povećavanja. U zonama individualne i niske gradnje prateći sadržaji mogu biti i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje, predškolske ustanove, škole, ustanove zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje komunalne građevine, igrališta, športsko-rekreacijske površine i manji parkovi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine i kongresni centri.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

**8.2.2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**

## Članak 68.

**Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja (2.1.)**

- prostori: Gornji i Donji Jarek, Bizek, Dubravica (sjever), Borčec, Gornje Vrapče, Mikulići - Lukšići, Šestine - sjever, Šestinski Kraljevec, Gračani - Bliznec, Gračani - Isce, Bačun, Markuševec, Markuševečka Dubrava, Jalševac, Slanovec, Čučerje i drugi prema grafičkom prikazu.

### Detaljna pravila

#### a) u zoni stambene i mješovite namjene:

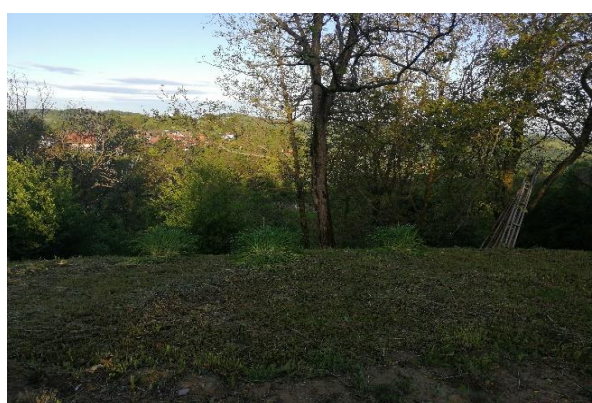
- **gradnja** samostojećih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 800 m<sup>2</sup>;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 20%;
- najveći GBP je 400 m<sup>2</sup>;
- najveći  $k_i$  0,5;
- najmanji prirodni teren je 60% površine građevne čestice;
- najveća visina je dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (veći dio u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži); druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno, na strmom terenu, garaža se može graditi na regulacijskoj liniji, uz uvjet da je najmanje jedna trećina širine parcele uz ulicu uređeni predvrt;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice je najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- **rekonstrukcija građevina** na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;
- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija** samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina isključivo kao dovršenje postojeće tipologije, i na građevnim česticama manjim od 800 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je najveći  $k_i$  0,5, najveća visina dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice prema lokalnim uvjetima, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži; u rekonstrukciji nove građevine umjesto postojeće postojeći  $k_i$  i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, u ulicama Krvarić i Goliš, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni.
- **iznimno**, uz ulicu Trdice, Šestinsku cestu i Mlinove, Gračansku, Markuševčku, Slanovečku, Ulicu Vida Ročića, ulicu Štefanovec i Čučersku cestu primjenjuju se urbana pravila članka 69. ove odluke.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.



## C.2. REZULTAT OČEVIDA

### C.2.1. FOTODOKUMENTACIJA



### C.2.2.STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Predmetna nekretnina u naravi većinski građevinsko zemljište koje se nalazi na jednoj zemljišnoknjižnoj, odnosno katastarskoj čestici ukupne površine u iznosu od 2.755,00 m<sup>2</sup>. Prema prostornom planu Grada Zagreba - izmjene i dopune 2017. godine, predmetna nekretnina dijelom se nalazi unutar izgrađenog područja građevinske namjene a dijelom unutar kontaktnog područja PP Medvednica. Unutar građevinskog područja nalazi se cca. 1.890,00 m<sup>2</sup> se unutar kontaktnog područja PP Medvednica nalazi 865,00 m<sup>2</sup>. Zemljište je neobrađeno.

Površine svake pojedine namjene izmjerene su pomoću internetskog preglednika <https://geoportal.dgu.hr/>, te su moguća odstupanja od stvarnog stanja. Za točnu površinu svake pojedine namjene potrebno je angažirati geodeta.

- predmetna nekretnina ima neposredan pristup na javno prometnu površinu
- na udaljenosti od oko 3,0 km nalaze se gradski javni i društveni sadržaji
- zatečeno stanje: predmetna nekretnina se ne koristi dulji vremenski period
- položajna obilježja: prosječna lokacija

### OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I LOKACIJE

- okolne nekretnine su većim dijelom građevinska zemljišta, a manjim dijelom stambene građevine
- prometna povezanost s ostalim dijelovima Grada Zagreba je prosječna, zemljište izdvojeno od glavnijih prometnica
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjem s obzirom na odvijanje kolnog i zračnog prometa (nije izvršeno mjerenje onečišćenja zraka prilikom ogleda nekretnine)
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje - blizini željezničkog koridora (nije izvršeno mjerenje buke prilikom ogleda nekretnine)

### DRUGE ODLUČNE ČINJENICE

- |                             |                                 |
|-----------------------------|---------------------------------|
| - alternativna uporaba:     | zanemariva i/ili mala           |
| - utrživost:                | prosječna (9-10 mjeseci)        |
| - HABU (high and best use): | zapušteno građevinsko zemljište |



## C.3. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

<b>Oblik parcele:</b>	približno pravokutan
<b>Konfiguracija terena:</b>	ravan sa padom na istočnom dijelu parcele
<b>Zatečena građevina:</b>	ne
<b>Komunalni priključci:</b>	nisu izvedeni
<b>Javna komunalna infrasktura:</b>	u trupu prometnice nalaze se instalacije vodovoda i odvodnje
<b>Buka:</b>	nema izvora buke koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi (mjerjenje buke nije izvršeno, ali je moguća povećana koncentracija buke zbog blizini željezničkog koridora)
<b>Zagađenje</b>	nema izvora zagađenja koji bi bili općepoznati i uočljivi ili koji bi značajnije odudarali od namjene/djelatnosti unutar zone u kojoj se nekretnina nalazi
<b>Pristup na javnu prometnicu:</b>	neposredan
<b>Koeficijent iskoristivosti (<math>k_s</math>):</b>	0,50 (za zemljište unutar S namjene)
<b>Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda:</b>	ne
<b>Kategorija zemljišta:</b>	I Kategorija
<b>Ostalo:</b>	-

## C.3.1. IZRAČUN POVRŠINA I VOLUMENA PROSTORA

Površina predmetnog zemljišta, odnosno površina zemljišnoknjižnih i katastarskih čestica prikaza je u niže priloženoj tablici. Površina svake pojedine čestice preuzeta je iz dostavljenih zemljišnoknjižnih uložaka (zemljišnoknjižna evidencija) i posjedovnih listova (katastarska evidencija). Površina dijela parcele unutar građevinskog zemljišta i dijela parcele unutar kontaktnog područja PP Medvednica je uzeta mjerenjem putem stranice [geoportal.zagreb.hr](http://geoportal.zagreb.hr). Stvarne površine bi trebalo odrediti geodetskom izmjerom.

zemljišnoknjižna evidencija				katastarska evidencija			
zk.č.	zk.ul.	k.o.	površina	k.č.	p.l.	k.o.	površina
4717	5050	Čučerje	2.755 m <sup>2</sup>	4717	8840	Čučerje	691 m <sup>2</sup>
				4717	3335	Čučerje	2.064 m <sup>2</sup>
<b>UKUPNO:</b>			<b>2.755 m<sup>2</sup></b>				<b>2.755 m<sup>2</sup></b>

površina zemljišta koje se nalazi unutar izgrađenog područja namjene: **1.890 m<sup>2</sup>**  
**UKUPNO: 1.890 m<sup>2</sup>**

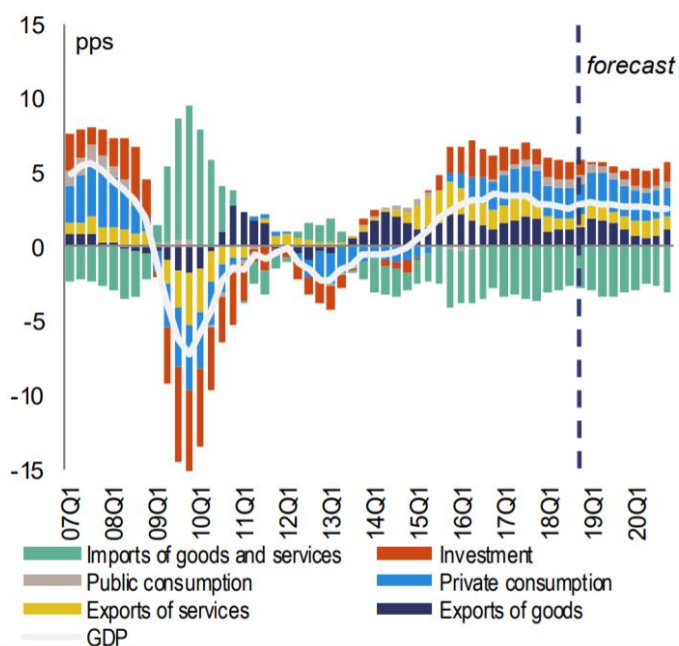
površina zemljišta unutar kontaktnog područja PP Medvednica: **865 m<sup>2</sup>**  
**UKUPNO: 865 m<sup>2</sup>**

### C.3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Oporavak gospodarstva se bilježi već četvrtu godinu zaredom, gospodarski rast i dalje je sveobuhvatan i snažan. Hrvatska, za koju je 2018. godine utvrđeno postojanje prekomjernih neravnoteža, sada bilježi neravnoteže. Gospodarska kretanja pridonose postupnom uklanjanju postojećih neravnoteža, posebno onih koje se odnose na visoke razine javnog, privatnog i vanjskog duga, što dovodi do smanjenja rizika. Pojačani su napor u području provedbe mjera politika i obveza koje će pomoći u održivom uklanjanju neravnoteža te će njihova potpuna, brza i učinkovita provedba biti od ključne važnosti.

Bilježi se umjereniji rast BDP-a dok razina outputa napokon doseže razinu zabilježenu prije krize. Nakon što je u 2016. godine dosegla najvišu razinu od 3,5 %, stopa rasta realnog BDP-a usporila se i u 2017 godini. iznosila je 2,9 % te se procjenjuje da se u 2018. smanjila na 2,8 %. Domaća potražnja bila je potaknuta visokom osobnom potrošnjom i snažnim privatnim ulaganjima zbog i dalje povoljnih uvjeta financiranja i činjenice da je u znatnoj mjeri otklonjena neizvjesnost restrukturiranja Agrokora. Dostupni podaci iz 2018. godine upućuju pak na usporavanje trenda rasta izvoza robe i usluga, dok se istovremeno bilježi snažan rast uvoza robe i usluga, iako nešto sporiji, čime se dodatno smanjuje učinak neto izvoza na rast. Osobna potrošnja i dalje je visoka jer kućanstva zbog stalnog rasta zaposlenosti i plaća ostvaruju veći raspoloživi dohodak. Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost. Nastavljen je rast izvoza dobara i usluga s već rekordnih razina, ali uz znakove usporavanja i izraženiji rast uvoza. Gospodarstvo bi nakon punih deset godina od financijske krize moglo ponovno ostvariti output koji je u recesiji bio izgubljen. Očekuje se daljnji stabilan rast zaposlenosti. Zbog niske inflacije, dijelom i zbog smanjenja poreza na potrošnju u 2019. i 2020., očekuje se da će potrošnja kućanstava i dalje biti glavni pokretač rasta BDP-a. Međutim, i doprinos ulaganja će se s vremenom povećavati. Konkretno, očekuje se da će visoka likvidnost i smanjenje kamatnih stopa i dalje pogodovati privatnom sektoru. U javnom se sektoru s približavanjem kraja programskog razdoblja očekuje povećano povlačenje financijskih sredstava EU-a. Zbog kontinuiranog pogoršanja salda robne razmjene očekuje se sve veći negativan učinak sektora inozemstva na rast. Općenito se procjenjuje umjereniji rast realnog BDP-a koji bi trebao iznositi 2,7 % u 2019. odnosno 2,6 % u 2020.

Kad je riječ o napretku u ostvarenju ciljeva u okviru strategije Europa 2020., Hrvatska je ostvarila svoje nacionalne ciljeve koji se odnose na obnovljive izvore energije (osim u prometu), energetska učinkovitost, stopu zaposlenosti, rano napuštanje školovanja te siromaštvo i socijalnu isključenost. Hrvatska je na dobrom putu da ostvari svoj cilj smanjenja emisija stakleničkih plinova, no čini se da vjerojatno neće ostvariti cilj povećanja stjecanja visokog obrazovanja, a najmanji su izgledi da će ostvariti cilj za ulaganja u istraživanja i razvoj.



(Izvadak iz Izvješća Europske komisije od 27.02.2019.g.)

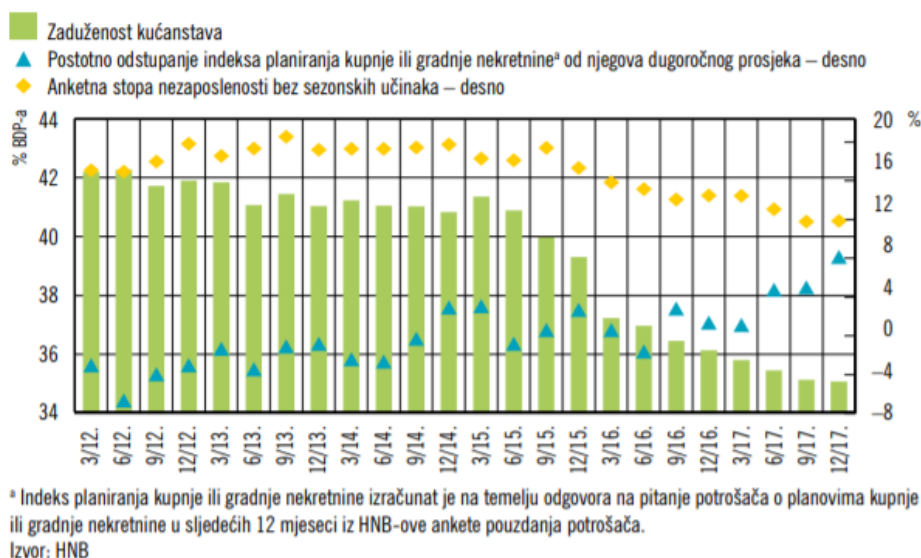
Rast cijena energenata doveo je do rasta inflacije u 2018. Unatoč kontinuirano snažnom rastu zaposlenosti i plaća temeljna inflacija i dalje je niska. Međutim, s obzirom na stabilno smanjenje nezaposlenosti i sve veću potražnju za radnom snagom u nekim sektorima, očekuje se veći pritisak na plaće u 2019. i 2020. Istovremeno se očekuje pad cijena zbog smanjenja stope poreza na dodanu vrijednost (PDV) na određene proizvode (uglavnom svježe prehrambene proizvode) u 2019. i smanjenja opće stope PDV-a od jednog postotnog boda u 2020. Sredinom 2019. trebale bi se stabilizirati i cijene energenata, nakon čega se očekuje blagi porast inflacije, koja je u 2018. u prosjeku iznosila 1,6 %, dok se rast temeljne inflacije očekuje krajem razdoblja prognoze.

Unatoč snažnom oporavku 2017. cijene stambenih nekretnina i dalje su znatno niže od najviših razina iz 2007. Zbog snažnog rasta koji se bilježi od 2016. cijene stambenih nekretnina ponovno su dosegnule razine iz 2012., no u lipnju 2018. još su uvijek bile 25 % manje od najviših razina iz 2007. Prosječne cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj u 2017. porasle su za 6,6 %. Cijene su, međutim, u prvoj polovini 2018. stagnirale, unatoč kontinuiranom smanjenju kamatnih stopa za stambene kredite. Cijene postojećih objekata znatno su brže rasle od 2016. nego cijene novosagrađenih objekata, odnosno porasle su za 7,4 % odnosno 2 %. Prema pokazatelju kojim se mjeri omjer cijene i najamnine, cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj još su uvijek znatno niže od njihova dugoročnog prosjeka, što se djelomično može objasniti negativnim demografskim kretanjima te već otprije visokom stopom vlasništva nad nekretninama.

Postoje značajne regionalne razlike u kretanjima cijena stambenih nekretnina. Tijekom 18 mjeseci do lipnja 2018. cijene stambenih nekretnina u Zagrebu narasle su za 11,8 %, a slijedile su ih cijene na jadranskoj obali koje su narasle za 5,9 %. U ostalim dijelovima zemlje zabilježeno je prosječno smanjenje cijena stambenih nekretnina od 1,1 %. Broj prijavljenih kupoprodajnih transakcija stambenim nekretninama također potvrđuje velike regionalne razlike, jer je više od 76 % transakcija prijavljeno u samo pet županija i Gradu Zagrebu (Tkalec i suradnici, 2018). Osim toga, analiza priuštivosti nekretnina upućuje na veće cijene stambenih nekretnina u usporedbi s dohotkom u obalnim područjima i Gradu Zagrebu, što je u skladu s očekivanjima s obzirom na veliki udio stambenih nekretnina na obali koje se koriste za iznajmljivanje turistima.

Rast optimizma potrošača, koji se ogleda i u namjerama kupnje stambenih nekretnina (Slika 4.2.), te nastavak programa državnog subvencioniranja stambenih kredita mogli bi dati poticaj novom stambenom zaduživanju kućanstava. No, oporavak kreditnog ciklusa značajno će ovisiti i o kretanju agregatnog dohotka stanovništva (tijekom 2018. i 2019. očekuje se ublažavanje pozitivnih trendova na tržištu rada), odnosno mogućnosti da se višim i stabilnijim dohocima kompenziraju izmijenjeni regulatorni i eventualni nepovoljniji budući tržišni uvjeti financiranja.

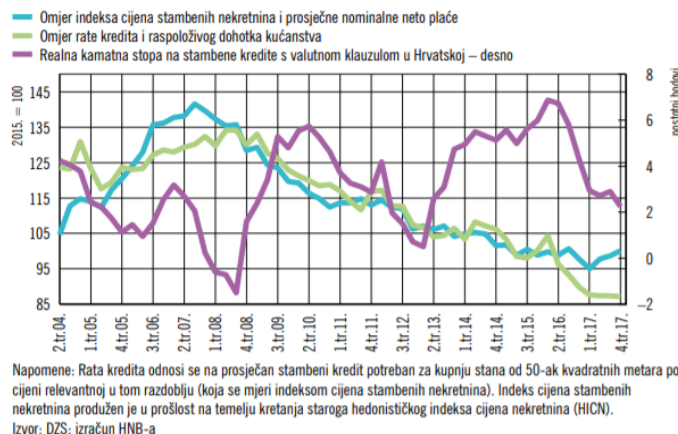
**Slika 4.2. Rast cijena stambenih nekretnina i rast optimizma potrošača, u uvjetima pozitivnih makroekonomskih kretanja, uzajamno se osnažuju**



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

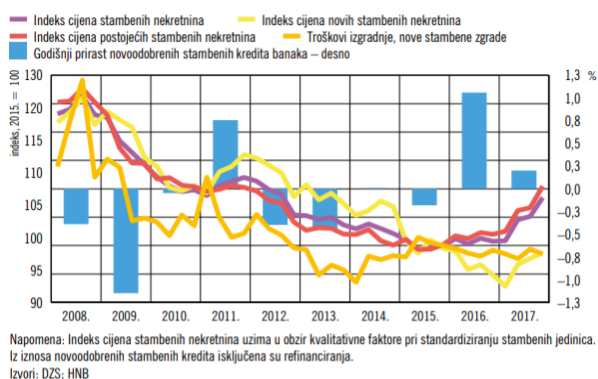
Kako spomenuti rast cijena nije bio praćen jednako snažnim rastom dohodaka kućanstava, tijekom 2017. zaustavljeno je poboljšavanje njihove financijske dostupnosti<sup>10</sup> (Slika 4.6.). Pritom treba naglasiti da navedeni pokazatelji mjere promjenu dostupnost stambenih nekretnina na svim dijelovima stambenog tržišta i za sve segmente kućanstava, skrivajući postojeću diferencijaciju financijske dostupnosti stambenih nekretnina na geografskoj razini, odnosno za pojedina kućanstava s obzirom na njihova ekonomsko-socijalna i demografska obilježja.

**Slika 4.6. Rast cijena zaustavio je poboljšavanje financijske dostupnosti stambenih nekretnina**

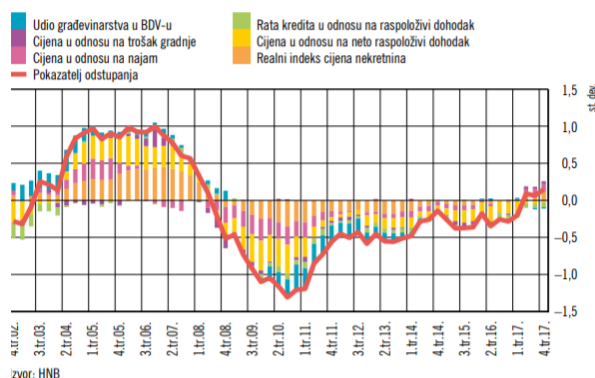


Tijekom ove godine očekuje se daljnji rast cijena stambenih nekretnina, čije su razine krajem 2017. uglavnom bile u skladu s temeljnim makroekonomskim čimbenicima (Slika 4.4.). Očekivani rast cijena vjerojatno neće biti na razinama zabilježenima krajem 2017., kada su cijene porasle za 7,6% u odnosu na godinu prije (Slika 4.3.). Tom znatnom rastu cijena, i postojećih (8,3%) i novoizgrađenih (4,1%) nekretnina, značajno je pridonijela realizacija programa državnog subvencioniranja stambenih kredita, koji su kreditne institucije popratile nešto blažim kreditnim standardima, uz razmjerno niske kamatne stope.

**Slika 4.3. Cijene stambenih nekretnina značajnije su porasle krajem 2017.**



**Slika 4.4. Cijene stambenih nekretnina kreću se oko razine temeljene na makroekonomskim fundamentima**



Izvor: Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

#### C.4. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Vrijednosti nekretnina se, prema osnovi procjene, dijele na tržišnu vrijednost i vrijednosti koje nisu tržišna vrijednost. Mogući su i posebni slučajevi kada tražena vrijednost nije osnova za procjenu već predstavlja derivat neke od uobičajenih vrijednosti. U pravilu Naručitelj određuje koju vrijednost nekretnine treba procijeniti a sukladno svojim potrebama no Procjenitelj treba pažljivo procijeniti koja je vrijednost adekvatna za navedene potrebe Naručitelja i u dogovoru s njim odrediti stvarnu osnovu procjene. Procjenitelj ne smije procjenjivati nekretninu na osnovi koja nije adekvatna za zaprimljeni zadatak. Osnova procjene mora biti jasno navedena u elaboratu.

Namjena ovog procjembenog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti.

#### **METODOLOGIJA PROCJENE**

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, a osobito u odnosu na raspoložive podatke. Odabir metodologije procjene u isključivoj je nadležnosti Procjenitelja.

##### **Troškovna metoda**

Troškovna metoda primjerena je 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.

##### **Poredbena metoda**

Poredbena metoda primjerena je 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**

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

Predmetna nekretnina je GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana **POREDBENA METODA** jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

## C.5. IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN VRIJEDNOSTI

## Građevinsko zemljište

Poredba 1 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4388812

Lokacija: k.č. 3218, k.o. Markuševac

$k_{is}$ : 0,50

Datum ugovora: 11/30/2020

ICSN: 145,45

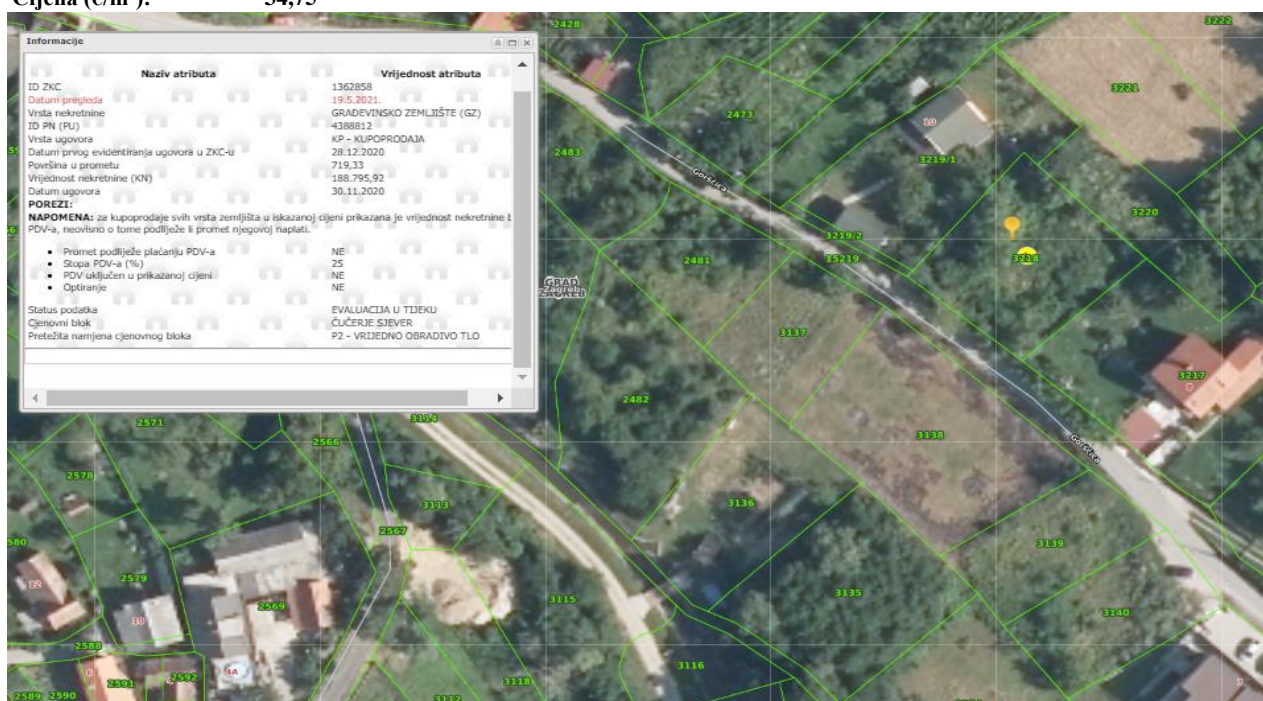
Površina (m<sup>2</sup>): 719,33

kvartal: 4 2020

Cijena: 188.795,92 kn 25.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,551837

Cijena (€/m<sup>2</sup>): 34,75





**Poredba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4085865

**Lokacija:** k.č. 5122/1, k.o. Čučerje

**k<sub>is</sub>:** 0,50

**Datum ugovora:** 8/19/2019

**ICSN:** 133,46

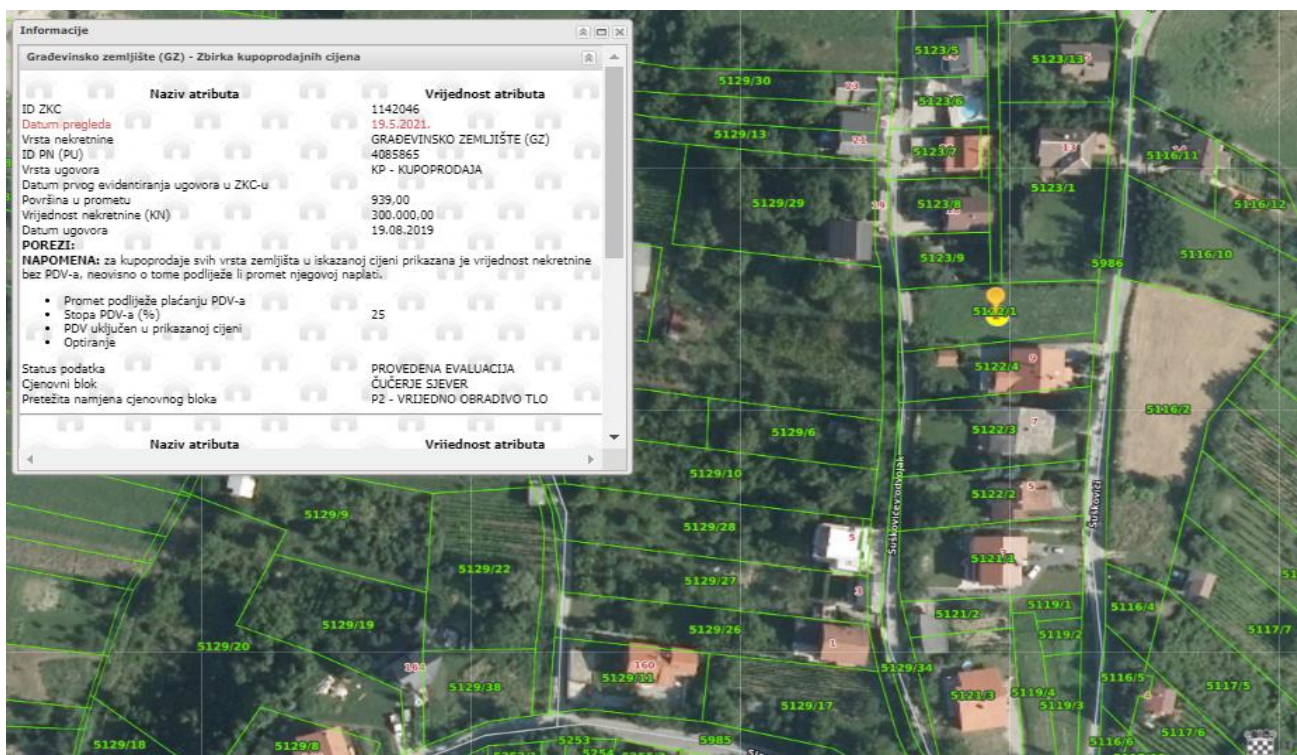
**Površina (m²):** 939,00

**kvartal:** 3 2019

**Cijena:** 300.000,00 kn 40.631,24 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,383481

**Cijena (€/m²):** 43,27



**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4283143

**Lokacija:** k.č. 5160/2, k.o. Čučerje

**k<sub>is</sub>:** 0,50

**Datum ugovora:** 7/13/2020

**ICSN:** 141,09

**Površina (m²):** 1.417,00

**kvartal:** 3 2020

**Cijena:** 301.366,48 kn 40.000,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,534162

**Cijena (€/m²):** 28,23





## Zemljište Poljoprivredno

**Poredba 1** ID Nekretnine (PU) ..... 437222

**Lokacija:** k.č. 3744, k.o. Čučerje

**k<sub>is</sub>:** -

**Datum ugovora:** 11/27/2020

**ICSN:** 145,45

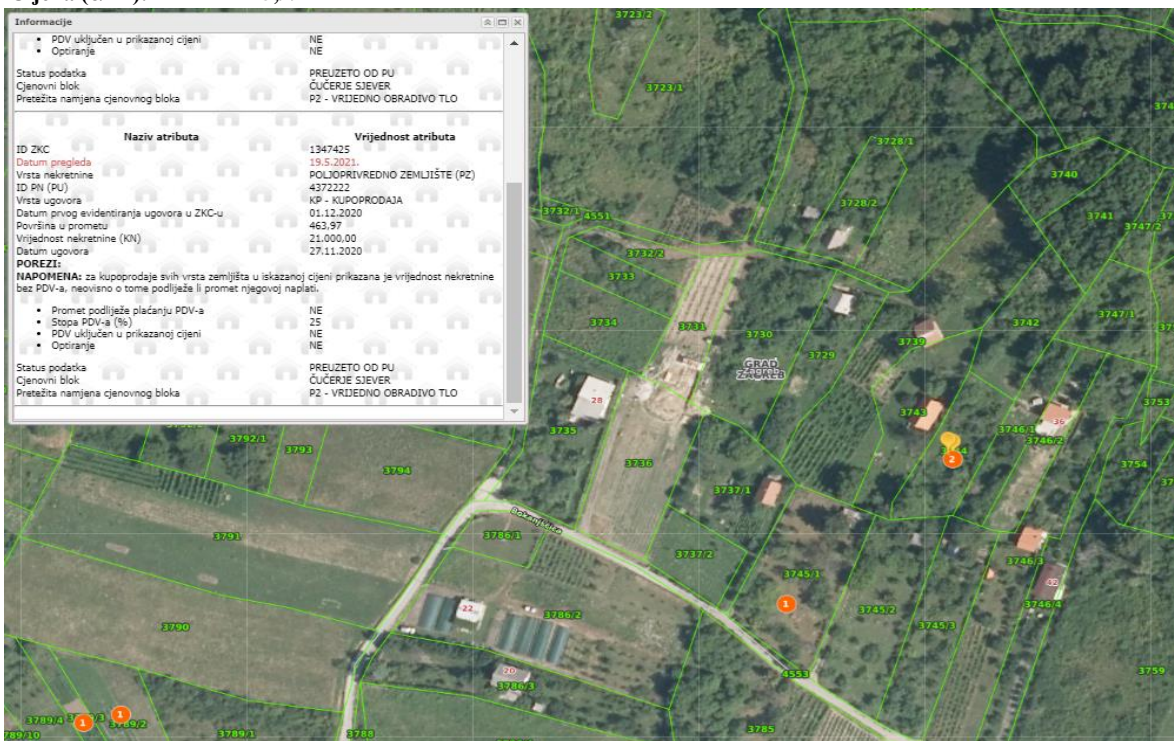
**Površina (m<sup>2</sup>):** 464,00

**kvartal:** 4 2020

**Cijena:** 21.000,00 kn 2.780,24 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,553292

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 5,99



**Poredba 2** ID Nekretnine (PU) ..... 4456778

**Lokacija:** k.č. 10296, k.o. Markuševac

**k<sub>is</sub>:** -

**Datum ugovora:** 3/2/2021

**ICSN:** 145,45

**Površina (m<sup>2</sup>):** 410,00

**kvartal:** 1 2021

**Cijena:** 16.500,00 kn 2.178,14 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,575272

**Cijena (€/m<sup>2</sup>):** 5,31



**Poredba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4300599

**Lokacija:** k.č. 8046/1, k.o. Čučerje

**k<sub>is</sub>:** -

**Datum ugovora:** 7/24/2020

**ICSN:** 141,09

**Površina (m²):** 1.097,00

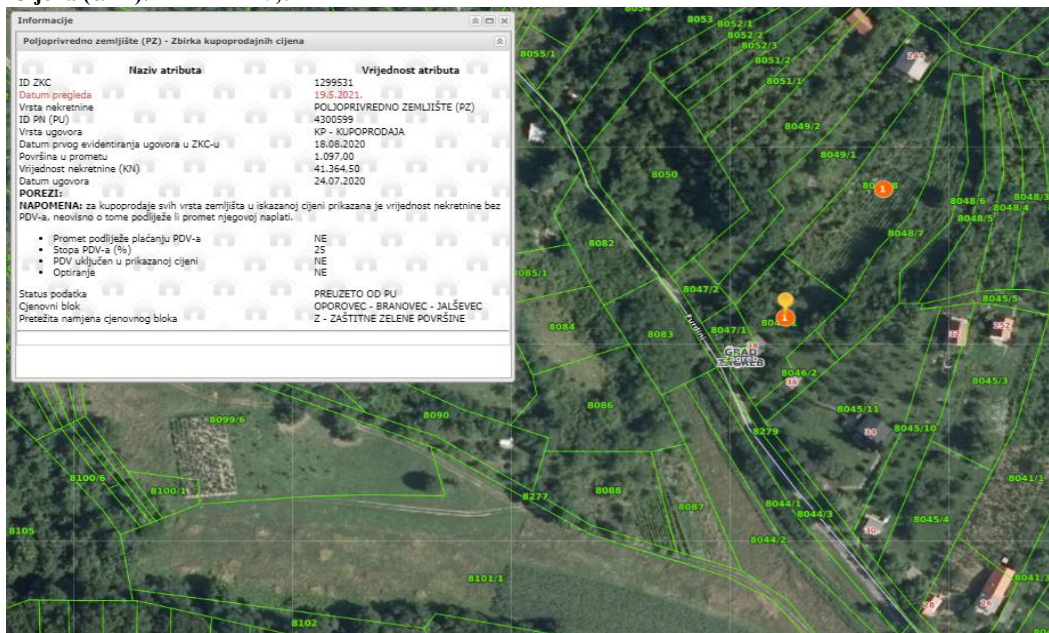
**kvartal:** 3 2020

**Cijena:** 41.364,50 kn


5.500,00 €

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,520819

**Cijena (€/m²):** 5,01



Indeks za međuvremensko izjednačenje:

 <b>DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE</b> CROATIAN BUREAU OF STATISTICS			Indeksi (Ø 2015. = 100) <sup>2)</sup>				
			Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>				
Godina	Tromjesečje		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran
Year	Quarter		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast
2017.	Q1	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25
		Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58
		Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46
		Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67
2018.	Q1	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54
		Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33
		Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20
		Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50
2019.	Q1	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67
		Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24
		Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05
		Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35
2020.	Q1	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39
		Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30
		Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91
		Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61

Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje

**ICSN:** 145,45

Područje Republike Hrvatske za međuvremensko izjednačenje

Grad Zagreb

<b>ZEMLJIŠTE</b> Građevinsko zemljište rednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,569094		Pocjenjivana nekretnina k.č. 4717, k.o. Čučerje	Poredba 1 k.č. 3218, k.o. Markuševac	Poredba 2 k.č. 5122/1, k.o. Čučerje	Poredba 3 k.č. 5160/2, k.o. Čučerje
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Cijena			25.000,00 €	40.631,24 €	40.000,00 €
Površina:		1.890,00 m <sup>2</sup>	719,33 m <sup>2</sup>	939,00 m <sup>2</sup>	1.417,00 m <sup>2</sup>
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
Bazni indeks		145,45	145,45	133,46	141,09
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA</b>			25.000,00 €	44.281,54 €	41.236,09 €
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti		0,50	0,50	0,50	0,50
		1,00	1,00	1,00	1,00
Oblik parcele		dobar	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina		1.890,00 m <sup>2</sup>	719,33 m <sup>2</sup>	939,00 m <sup>2</sup>	1.417,00 m <sup>2</sup>
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>			25.000,00 €	44.281,54 €	41.236,09 €
			34,75 €/m <sup>2</sup>	47,16 €/m <sup>2</sup>	29,10 €/m <sup>2</sup>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0,0%	0,0%	0,0%
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b> 37,00 €/m <sup>2</sup>			35 €/m <sup>2</sup>	47 €/m <sup>2</sup>	29 €/m <sup>2</sup>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			2,25	-10,15	7,90
Odstupanje od prosjeka u postotku:			6%	27%	21%
Kvadrat odstupanja:			5	103	62
Standardno odstupanje:	7,54	20%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	15,08	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava



<b>ZEMLJIŠTE</b>		Pocjenjivana nekretnina	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
Zemljište Poljoprivredno rednji tečaj HNB na dan izrade elaborata 1€ = 7,569094		k.č. 4717, k.o. Čučerje	k.č. 3744, k.o. Čučerje	k.č. 10296, k.o. Markuševec	k.č. 8046/1, k.o. Čučerje
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
Cijena			2.780,24 €	2.178,14 €	5.500,00 €
Površina:		865,00 m <sup>2</sup>	464,00 m <sup>2</sup>	410,00 m <sup>2</sup>	1.097,00 m <sup>2</sup>
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE</b>					
Bazni indeks		145,45	145,45	145,45	141,09
<b>MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENA CIJENA</b>			2.780,24 €	2.178,14 €	5.669,96 €
<b>INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE</b>					
Izjednačenje prema koeficijentu iskoristivosti		-	-	-	-
		1,00	1,00	1,00	1,00
Oblik parcele		dobar	slično	slično	slično
		1,00	1,00	1,00	1,00
Lokacija		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Atraktivnost nekretnine		prosječna	slična	slična	slična
		1,00	1,00	1,00	1,00
Veličina		865,00 m <sup>2</sup>	464,00 m <sup>2</sup>	410,00 m <sup>2</sup>	1.097,00 m <sup>2</sup>
		1,00	1,00	1,00	1,00
Ukupni koeficijent preračunavanja		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA</b>			2.780,24 €	2.178,14 €	5.669,96 €
			5,99 €/m <sup>2</sup>	5,31 €/m <sup>2</sup>	5,17 €/m <sup>2</sup>
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max.±40%):			0,0%	0,0%	0,0%
<b>INDIKATOR VRIJEDNOSTI:</b>		<b>5,49 €/m<sup>2</sup></b>	6 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup>	5 €/m <sup>2</sup>
<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>					
Odstupanje od prosjeka:			-0,50	0,18	0,32
Odstupanje od prosjeka u postotku:			9%	3%	6%
Kvadrat odstupanja:			0	0	0
Standardno odstupanje:	0,36	7%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava
Dvostruko standard. odstupanje:	0,72	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava

**REKAPITULACIJA**

površina	namjena	jedinična vrijednost	vrijednost ukupno
1.890 m <sup>2</sup>	Građevinsko zemljište	37,00 €/m <sup>2</sup>	69.939 €
865 m <sup>2</sup>	Zemljište Poljoprivredno	5,49 €/m <sup>2</sup>	4.750 €
<b>UKUPNO:</b>			<b>74.688 €</b>

Kao izvor podataka o realiziranim transakcijama korišten je servis eNekretnine dostupan na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>. Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s procjenjivanim nekretninama, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

Odabrane su realizirane transakcije u neposrednoj blizini predmetne nekretnine koje svojom površinom u velikoj mjeri odgovaraju površini predmetne nekretnine. Za poredbene transakcije se smatra da zadovoljavaju sve uvjete za ishođenje Građevinske dozvole, odnosno da su I. kategorija zemljišta sukladno Zakonu i Pravilniku.

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske:

- indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100.

Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

## C.7. ZAKLJUČAK

Vrijednost predmetne nekretnine, a u svemu prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, iznosi:

<b>74.688 €</b>	<b>570.000 kn</b>
-----------------	-------------------

Vrijednost udjela suvlasnika poduzeća Interprogres Zagreb d.o.o. Iznosi:

Vlasništvo	Udio	Postotak	Vrijednost udjela (eur)	Vrijednost udjela (kn)
Mustafa Branko	5/128	3,91%	<b>2.917,51 €</b>	<b>22.265,63 kn</b>
Stojanović Jasminka	96/128	75,00%	<b>56.016,28 €</b>	<b>427.500,00 kn</b>
Interprogres-Zagreb d.o.o.	27/128	21,09%	<b>15.754,58 €</b>	<b>120.234,38 kn</b>

Navedena cijena predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu. U tržišnu vrijednost nekretnine nije uključen porez nastao zbog promjene vlasništva.

Zagreb, svibanj, 2021. godine

Za KB studio, obrt za usluge:

IZRADIO: Krešimir Bačun, dipl.ing.građ.  
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## D. PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 13.05.2021. 23:36

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335282, ČUČERJE

Broj ZK uložka: 5050

Broj zadnjeg dnevnika: Z-48526/2020  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4717	VINOGRAD KOCIL U MEDVEDSKOM BRIJEGU		766		
		UKUPNO:		766		

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
23. Suvlasnički dio: 5/128	MUSTAFA BRANKO, MEDVEDSKI BREG BR. 62, ZAGREB	
26. Suvlasnički dio: 96/128	STOJANOVIĆ JASMINKA, OIB: 87236076635, ŠUŠKOVIĆI BR. 76, ZAGREB	
27. Suvlasnički dio: 27/128	INTERPROGRES-ZAGREB D.O.O., OIB: 26561371071, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15, 10000 ZAGREB	
27.4	Zaprimljeno 30.10.2020.g. pod brojem Z-48526/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, 34 ST-1062/2017-18 13.09.2018	na 27 (27.3)

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.05.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 13.05.2021. 23:36

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČUČERJE (Mbr. 335282)

Posjedovni list: 8840

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
108/691	MUSTAFA BRANKO, MEDVEDSKI BREG 62, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	
583/691	INTERPROGRES-ZAGREB D.O.O., TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 15, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (SUVLASNIŠTVO)	26561371071

#### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4717	KOCIL	691			
			VINOGRAD	94			
			PAŠNJAK	597			
Ukupna površina katastarskih čestica				691			

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





REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

## NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.05.2021. 22:49

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČUČERJE (Mbr. 335282)

Posjedovni list: 3335

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	NJEGAČ SANJA, VII. RAVNICE 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	04922333908

### 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/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4717	KOCIL	2064			
			VINOGRAD	2064			
Ukupna površina katastarskih čestica				2064			

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