Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrlčeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com



PROCJEMBENI ELABORAT

procjena

vještačenje

energetsko certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

INTERNA OZNAKA 007-5/2020/ VP

NEKRETNINA 1/2 dijela zemljišta zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisanog u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec

NARUČITELJ Maligec gradnja d.o.o. u stečaju, Vida Došena 29, Zagreb

DATUM 10.01.2020

REKAPITULACIJA:

NEKRETNINA	KORISNA POVRŠINA (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (€/m^2)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m^2)	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
1/2 dijela zemljišta zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisanog u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec	99,00	100,41	747,05	9.940,59	73.957,95
				ZAOKRUŽENO:	74.000,00

Tečaj 1 € = 7,44 kn

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
ing ekspert d.o.o.
Škrlčeva 39, Zagreb

Sadržaj

1 Sažetak....3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti....4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje....4
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu....5
2.1.3 Namjena i karakteristike zemljišta....7
2.1.4 Korisna površina....8
2.1.5 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 11.06.2019. godine....9
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina....10
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina....10
3.1.1 Pravna i metodološka osnova....10
3.1.2 Obuhvat....10
3.1.3 Indeksi nekretnina....11
4 Procjena vrijednosti nekretnine....12
4.1 Procjena vrijednosti nekretnine – poredbena metoda....14
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena....14
4.1.2 Isključivanje "transakcija" iz daljnjeg izračuna....16
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena....18
4.1.4 Izjednačavanje cijena s obzirom na kategoriju zemljišta....19
4.1.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti....20
4.1.6 Statistička obrada i izračun....21
5 Rekapitulacija....22

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine – 1/2 zemljišta zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisanog u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec
Naručitelj:	Maligec gradnja d.o.o. u stečaju, Vida Došena 29, Zagreb
Nekretnina:	1/2 zemljišta zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisanog u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec
Datum pregleda nekretnine:	11.06.2019.
Dan kakvoće:	11.06.2019.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	10.01.2020.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb
Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	73.958 kn ili 9.941 €

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 10. siječnja 2020. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja 1/2 zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec koja je upisana u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec, ukupne površine 198 m^2. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.01.2020. 00:51

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uloška: 6358

Broj zadnjeg dnevnika: Z-69277/2018
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	969/35	ORANICA			198	
		UKUPNO:			198	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 1/2 MALIGEC GRADNJA D.O.O., VIDA DOŠENA BR. 29, ZAGREB		
3.1	Zaprimljeno 20.12.2018.g. pod brojem Z-69277/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-2594/18-26 14.12.2018	
4. Suvlasnički dio: 1/2 GERION D.O.O., VRAPČANSKA DRAGA BR. 9, ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.01.2020.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec odgovara k.č.br. 8/6 k.o. Stenjevec koja je upisana u posjedovni list broj 3994, površine 198 m^2. Posjedovni list se nalazi u nastavku:

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 09.01.2020. 00:51

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)
Posjedovni list: 3994

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MALIGEC GRADNJA D.O.O., ULICA VIDA DOŠENA 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	70425383170
1/2	GERION D.O.O., VRAPČANSKA DRAGA 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	74871983001

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
		8/6	GAJNICE	198	8		
			ORANICA	198			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**198**			

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

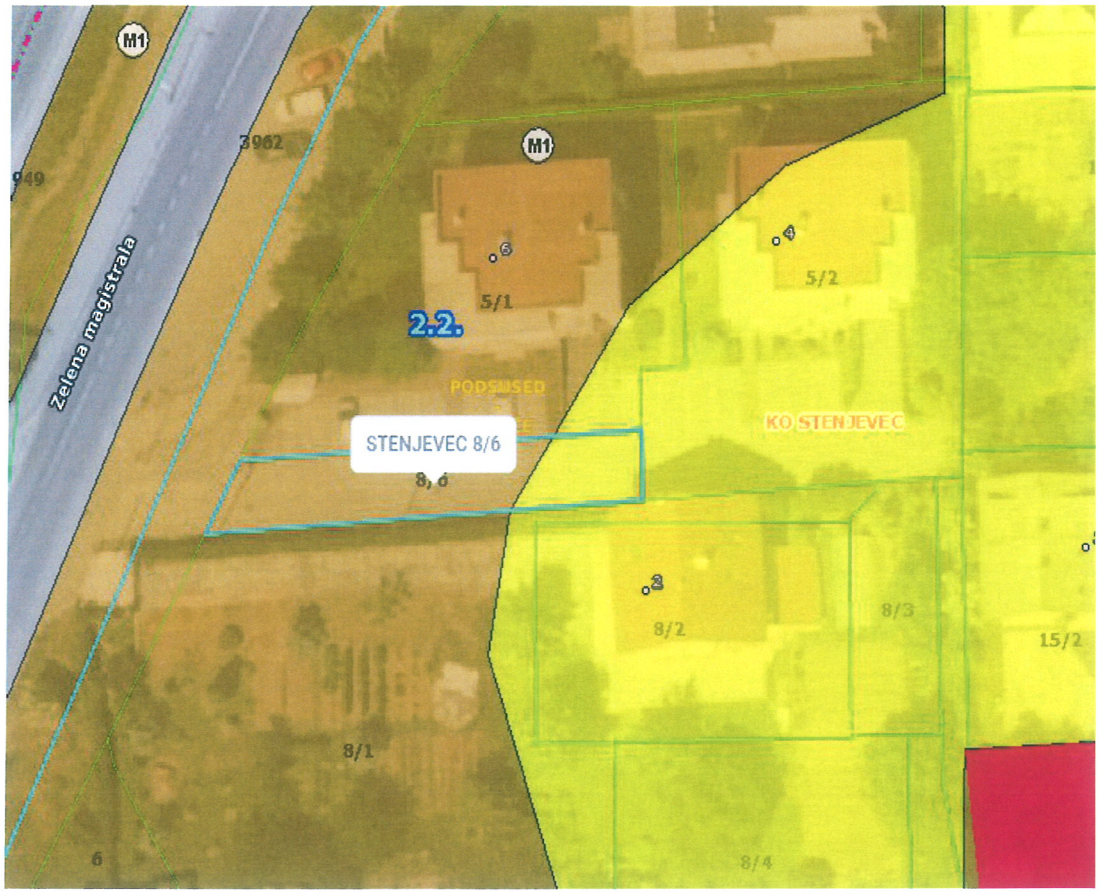


- prikaz k.č.br. 8/6 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -

2.1.3 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora djelomično u zoni **Mješovita namjena – pretežito stambena (oznaka M1)** i djelomično u zoni **Stamena namjena (oznaka S).**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (oznaka 2.2.)**



- GUP Grada Zagreba -

S obzirom da se čestica nalazi u dvije namjenske zone, da su obje zone u istom urbanom pravilu te da su namjena M1 i S sličnih karakteristika i istog koeficijenta iskoristivosti zemljište će se procjenjivati kao zemljište koeficijenta iskoristivosti 0,6.

2.1.4 KORISNA POVRŠINA

U sljedećoj tabeli je prikazana ukupna površina zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec preuzeta iz zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec, odnosno dio od 1/2 koji je predmet vrednovanja.

NEKRETNINA	UKUPNA POVRŠINA (m^2)	SUVLASNIČKI DIO	POVRŠINA (m^2)
1/2 dijela zemljišta zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisanog u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec	198,00	1/2	99,00

2.1.5 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 11.06.2019. GODINE







3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

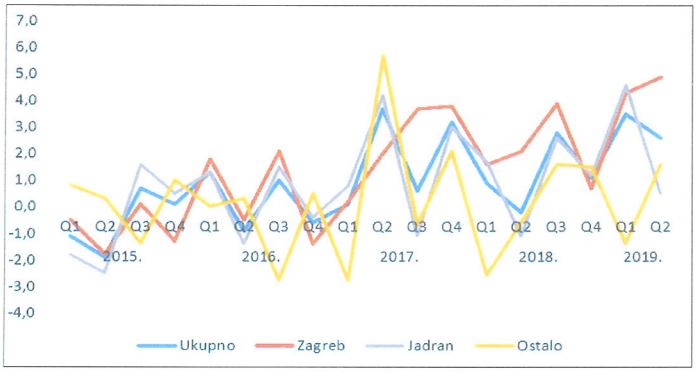
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.2 OBUHVAT

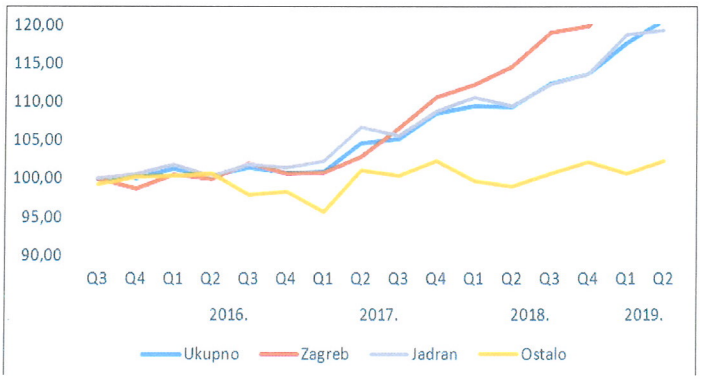
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjek 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2015.	Q3	99,86	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
Zakon o zemljišnim knjigama
Zakon o komunalnom gospodarstvu
Zakon o prostornom uređenju i gradnji
Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
Uredba o visini vodnoga doprinosa
Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova"
Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova"
Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
Važeći građevinski normativi i propisi u RH
Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Uredbi o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina, dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/19-030/1093, URBROJ: 251-14-03/004-19-3, Zagreb, od 12. prosinca 2019. godine.

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/19-030/1093
URBROJ: 251-14-03/004-19-3
Zagreb, 12. prosinca 2019.

Žarko Željko
ŠKRLČEVA 39, ZAGREB
10000 ZAGREB

Predmet: ING EKSPERT d.o.o. , k.č.br. 8/6 k.o. Stenjevec, Zelena Magistrala, između brojeva 2 i 6, poredbene kupoprodajne cijene za zemljišta
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine – zemljišta označenog kao k.č. 8/6 k.o. Stenjevec, Zelena Magistrala, između brojeva 2 i 6. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Gorn je Vrapče.

Za izvadak naplaćena je pristojba u iznosu od 180 kn sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17). Zahtjev za izdavanje izvatka podnesen je kroz sustav e-Građani stoga se temeljem Tar.br. I Uredbe na zahtjev ne plaća upravna pristojba.

S poštovanjem,

PROČELNIK
Damir Lasić, dipl.iur.

GRAD ZAGREB
Digitally signed by: DAMIR LASIĆ
Date: 17-pro-2019 16:18:09

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	PRIPOMENA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 70	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		
1	BIŠĆANOV PUT	5286/6	GORNJI STENJEVEC	152/1	STENJEVEC	ZE	468	7	176,16 €	4.4.2019						
2	STARE GAJNICE	961/58	GORNJI STENJEVEC	20	STENJEVEC	ZE	699	699	87,10 €	2.5.2019		3	2.2.	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
3	STARE GAJNICE	961/28 961/35	GORNJI STENJEVEC	26/6 26/7	STENJEVEC	ZE	350	302	64,10 €	26.4.2019	predmet kupoprodaje su suvlasnički dijelovi čestica k.č. 26/6 i 26/7 k.o. stenjevec, koje predstavljaju vrtićnjak, na dijelu kč 26/7 nalazi se dio kuće od 53 m2, a koje nije upisana u zemljišne knjige	3	3.2.	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
4	GAJNIČKI VIDIKOVAC I	965/4	GORNJI STENJEVEC	27/5	STENJEVEC	ZE	4032	826	60,53 €	6.6.2019	PRODAJE SE SUVL. DIO OD 193,5/1323 DIJELA ZK STANJE NIJE USKLAĐENO	3	3.2.	0.6	2	GORNJE VRAPČE
5	DUBRAVICA	1250/11	GORNJI STENJEVEC	5206/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	2000	288	100,00 €	5.2.2019	prodaje se suvl. dio od 288/1000 dijela, tim ugovorom prodaje se i k.č.br. 1258 (k.č. 5206) g. stenjevec u površini od 312 m2, jedinična cijena u ugovoru iskazana sa 100 e/m2. čestica 1253 se poklapa nalazi na sjevernom dijelu u podnožju u ul. dubravica u širini 9 metara te se dalje proteže prema zapadu i prelazi sjevernim rubom z.k.č. 1250/11	M1	2.2	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
6	GAŠPARINČIĆEV PUT	1250/4	GORNJI STENJEVEC	5207	GORNJI STENJEVEC	ZE	2561	2561	71,75 €	25.11.2016	ISTIM UGOVOROM PRODAJU SE TRI Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, A KOJE ODGOVARAJU TRIMA KATASTARSKIM ČESTICAMA. UKUPNO SUFLJENA POVRŠINA 4558 M2	5	2.2	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
7	GAJNIČKI VIDIKOVAC II, 11C	957/5	GORNJI STENJEVEC	5360/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	364	364	109,80 €	17.5.2016	VIDLJIV OBJEKT NA PARCELI	5	2.2.	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
8	II GAJNIČKI VIDIKOVAC	957/6	GORNJI STENJEVEC	5360/3	GORNJI STENJEVEC	ZE	355	355	129,58 €	17.10.2019		5	2.2.	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
9	GAJNIČKI VIDIKOVAC II.	957/47	GORNJI STENJEVEC	5457/10	GORNJI STENJEVEC	ZE	571	571	65,12 €	6.5.2019	MANJI DIO PARCELE U Z	5	2.2	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
10	BELININ ODVOJAK	906/9	GORNJI STENJEVEC	5854/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	2088	2088	71,36 €	23.1.2019	DIO ZEMLJIŠTA OD CCA 1950 M2 U S, A DIO OD CCA 1000 M2 U Z IZDANA LD UPU-250-05/07-01/731 ZA GRADNJU STAMBENOG OBJEKTA PO+2 (RK)	5	2.2	0.6	1.	GORNJE VRAPČE
11	GAŠPARINČIĆEV PUT	1248/4 1248/6	GORNJI STENJEVEC	5158 5159	GORNJI STENJEVEC	ZE	1402	1402	35,01 €	12.6.2018	VIŠE ZIČ IZ RAZL. ULOŽAKA KOJE ODGOVARAJU VIŠE KČ	5	2.2.	0.6	2.	GORNJE VRAPČE
12	VRAPČANSKA ULICA	2284/9	GORNJE VRAPČE	4110	GORNJE VRAPČE	ZE	22	22	30,59 €	13.3.2018	KUPUJE SE ČESTICA IZ ULOŠKA GDJE SU JOŠ DVIJE ČESTICE - ISTA OTPISANA U NOVI Z.K.UL. 108156 KO GORNJE VRAPČE	5	2.2.	0.6	2.	GORNJE VRAPČE

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/19-030/1093, 251-14-03/004-19-3
Kontrolni broj:	t_MxDiwbJkqFGW4SybUNFQ

4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1., 6., 10., 11. i 12. isključene su iz daljnjeg izračuna zbog neodgovarajuće površine. Nekretnine pod rednim brojevima 3., 4. i 9. isključene su iz daljnjeg izračuna zbog cijena koje odstupaju od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA (m2)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KI		
1	BIŠĆANOV PUT	528/6	GORNJI STENJEVEC	152/1	STENJEVEC	ZE	468,00	7,00	178,16	04.04.16	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
2	STARE GAJNICE	961/58	GORNJI STENJEVEC	20	STENJEVEC	ZE	699,00	699,00	87,10	02.05.16	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
3	STARE GAJNICE	961/28 961/35	GORNJI STENJEVEC	26/4 26/7	STENJEVEC	ZE	390,00	390,00	64,10	26.04.19	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
4	GAJNIČKI VIDIKOVAC I.	961/4	GORNJI STENJEVEC	27/5	STENJEVEC	ZE	4.032,00	696,00	40,53	06.08.19	S	2.2.	0,6	2.	GORNJE VRAPČE
5	DUBRAVICA	1250/11	GORNJI STENJEVEC	5206/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	1.000,00	288,00	100,00	05.03.19	M1	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
6	GAŠPARINČIĆEV PUT	1250/4	GORNJI STENJEVEC	5207	GORNJI STENJEVEC	ZE	2.561,00	2.561,00	21,75	25.11.16	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
7	GAJNIČKI VIDIKOVAC II. 11C	957/5	GORNJI STENJEVEC	5360/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	364,00	364,00	109,89	17.03.16	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
8	II. GAJNIČKI VIDIKOVAC	957/4	GORNJI STENJEVEC	5360/1	GORNJI STENJEVEC	ZE	355,00	355,00	129,58	17.10.19	S	2.2.	0,6	2.	GORNJE VRAPČE
9	GAJNIČKI VIDIKOVAC II.	987/47	GORNJI STENJEVEC	5417/10	GORNJI STENJEVEC	ZE	571,00	571,00	46,12	06.05.19	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA (m2)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KI		
10	BELININ ODVOJAK	906/9	GORNJI STENJEVEC	5654/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	2.088,00	2.088,00	71,39	23.01.19	S	2.2.	0,6	1.	GORNJE VRAPČE
11	GAŠPARINČIĆEV PUT	1248/4 1248/6	GORNJI STENJEVEC	5158 5159	GORNJI STENJEVEC	ZE	1.402,00	1.402,00	18,61	12.06.18	S	2.2.	0,6	2.	GORNJE VRAPČE
12	VRAPČANSKA ULICA	2224/3	GORNJE VRAPČE	4110	GORNJE VRAPČE	ZE	22,00	22,00	30,59	13.03.18	S	2.2.	0,6	2.	GORNJE VRAPČE

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA (m2)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KI				
2	STARE GAJNICE	961/58	GORNJI STENJEVEC	20	STENJEVEC	ZE	699,00	699,00	87,10	02.05.16	S	2.2.	0,6	1.	99,91	131,15	114,33
5	DUBRAVICA	1250/11	GORNJI STENJEVEC	5206/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	1.000,00	288,00	100,00	05.03.19	M1	2.2.	0,6	1.	125,02	131,15	104,90
7	GAJNIČKI VIDIKOVAC II. 11C	957/5	GORNJI STENJEVEC	5360/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	364,00	364,00	109,89	17.03.16	S	2.2.	0,6	1.	100,43	131,15	143,50
8	II. GAJNIČKI VIDIKOVAC	957/4	GORNJI STENJEVEC	5360/1	GORNJI STENJEVEC	ZE	355,00	355,00	129,58	17.10.19	S	2.2.	0,6	2.	131,15	131,15	129,58

4.1.4 IZJEDNAČAVANJE CIJENA S OBZIROM NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o mješovitoj pretežito stambenoj namjeni, smatra se da vrijednost zemljišta druge kategorije iznosi 75 % vrijednosti zemljišta prve kategorije. Kupoprodaje zemljišta prve kategorije preračunate su na drugu kategoriju množenjem s faktorom 75/100=0,75.

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA (m2)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA PRERAČUNAVANJE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	MEĐUVREM. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KI				
2	STARE GAJNICE	961/58	GORNJI STENJEVEC	20	STENJEVEC	ZE	699,00	699,00	87,10	02.05.16	S	2.2.	0,6	1.	114,33	0,75	85,75
5	DUBRAVICA	1250/11	GORNJI STENJEVEC	5206/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	1.000,00	288,00	100,00	05.03.19	M1	2.2.	0,6	1.	104,90	0,75	78,68
7	GAJNIČKI VIDIKOVAC II. 11C	957/5	GORNJI STENJEVEC	5360/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	364,00	364,00	109,89	17.03.16	S	2.2.	0,6	1.	143,50	0,75	107,63
8	II. GAJNIČKI VIDIKOVAC	957/4	GORNJI STENJEVEC	5360/1	GORNJI STENJEVEC	ZE	355,00	355,00	129,58	17.10.19	S	2.2.	0,6	2.	129,58	1,00	129,58

4.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od ±30%.

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA (m2)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MEĐUVREM. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KI			
2	STARE GAJNICE	961/58	GORNJI STENJEVEC	20	STENJEVEC	ZE	699,00	699,00	87,10	02.05.16	S	2.2.	0,6	1.	85,75	-14,60
5	DUBRAVICA	1250/11	GORNJI STENJEVEC	5206/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	1.000,00	288,00	100,00	05.03.19	M1	2.2.	0,6	1.	78,68	-21,64
7	GAJNIČKI VIDIKOVAC II. 11C	957/5	GORNJI STENJEVEC	5360/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	364,00	364,00	109,89	17.03.16	S	2.2.	0,6	1.	107,63	7,19
8	II. GAJNIČKI VIDIKOVAC	957/4	GORNJI STENJEVEC	5360/1	GORNJI STENJEVEC	ZE	355,00	355,00	129,58	17.10.19	S	2.2.	0,6	2.	129,58	29,05
														PROSJEK:	100,41	

4.1.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA (m2)	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m2)	CIJENA (€/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (€/m2)
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KI		
2	STARE GAJNICE	961/58	GORNJI STENJEVEC	20	STENJEVEC	ZE	699,00	699,00	87,10	02.05.16	S	2.2.	0,6	1.	85,75
5	DUBRAVICA	1250/11	GORNJI STENJEVEC	5206/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	1.000,00	288,00	100,00	05.03.19	M1	2.2.	0,6	1.	78,68
7	GAJNIČKI VIDIKOVAC II. 11C	957/5	GORNJI STENJEVEC	5360/2	GORNJI STENJEVEC	ZE	364,00	364,00	109,89	17.03.16	S	2.2.	0,6	1.	107,63
8	II. GAJNIČKI VIDIKOVAC	957/4	GORNJI STENJEVEC	5360/1	GORNJI STENJEVEC	ZE	355,00	355,00	129,58	17.10.19	S	2.2.	0,6	2.	129,58
														PROSJEK:	100,41

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad tri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Jedinična cijena zemljišta na toj lokaciji na dan procjene iznosi **100,41 €/m²**, odnosno **747,05 kn/m²** (tečaj HNB-a na dan procjene iznosi 1 € = 7,44 kn).

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	KORISNA POVRŠINA (m^2)	JEDINIČNA CIJENA (€/m^2)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m^2)	UKUPNA CIJENA (€)	UKUPNA CIJENA (kn)
1/2 dijela zemljišta zk.č.br. 969/35 k.o. Gornji Stenjevec upisanog u zk.ul.br. 6358 k.o. Gornji Stenjevec	99,00	100,41	747,05	9.940,59	73.957,95
				ZAOKRUŽENO:	74.000,00

Tečaj 1 € = 7,44 kn

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 10. siječnja 2019. godine

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Ing ekspert d.o.o.
Škrinjarićeva 39, Zagreb

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 919/2019
Zagreb, 17. lipnja 2019.

R J E Š E NJ E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe ING ekspert d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **ING EKSPERT d.o.o.** iz Zagreba, Škrlčeva 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba ING ekspert d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba ING ekspert d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje da ime zaposlene stalne sudske vještake iz navedenog područja;
Dario Šerer – imenovan rješenjem Županijskog suda u Slavonskom Brodu,
Lujza Toth Kozina – imenovana rješenjem Županijskog suda u Zagrebu,
Žarko Željko – imenovan rješenjem Trgovačkog suda u Zadru,

te ugovore o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedene stalne sudske vještake.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

REPUBLIKA HRVATSKA - URED PREDSJEDNIKA SUDA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU

O tome obavijest:
1. ING EKSPERT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis