

**mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ.**  
**STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENE NEKRETNINA**

---

VJEŠTAK JE OSIGURAN ZA PROFESIONALNU ODGOVORNOST (MOGUĆA POGREŠKA U VJEŠTAČENJU) NA IZNOS  
OSIGURANJA OD 2.100.000 KN KOD OSIGURAVAJUĆEG DRUŠTVA ALLIANZ ZAGREB d.d.  
HR-10000 ZAGREB TINA UJEVIĆA 5 Tel: (01) 38 37 497 GSM: 091/201 1283  
www.graditeljski-vjestak.com E-mail: info@graditeljski-vjestak.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU  
PETRINJSKA 8

STEČAJNI POSTUPAK

POSLOVNI BROJ: **89. St-352/10**  
DUŽNIK: MURING d.o.o. U STEČAJU IZ ZAGREBA  
RADI: STEČAJNOG POSTUPKA  
OČEVID: 08. SRPNJA 2021. GODINE U 13.00 H

NALAZ I MIŠLJENJE: **PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:**  
**-NEKRETNINA UPISANA U ZK.UL.BR. 5997 K.O. REMETE  
ZK ODJEL ZAGREB ZKČBR. 3524/3 VOĆNJAK KRČ U  
DOLJU POVRŠINE 130 ČHV NA ADRESI GRAČANSKE  
DUŽICE 4 U ZAGREBU I KOJA JE U 1/2 SUVLASNIČKOG  
DIJELA STEČAJNOG DUŽNIKA**

**ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM  
PROCJENITELJA NALAZI SE NA SLIJEDEĆOJ STRANICI.**

**Tablica: Rekapitulacija u 1/2 vlasništva stečajnog dužnika**

<b>Zemljišni izvadak</b>	<b>U naravi predstavlja</b>	<b>Iznos bez PDV-a 25%</b>
ZK.UL.BR. 5997 K.O. REMETE	Građevinsko zemljište sa ROHBAU stambenom zgradom Gračanske dužice 4 Zagreb (P = 130,00 čhv ili 472,00 m2)	<b>258.480,00 KN</b>

- **NAPOMENA VJEŠTAKA: NA ZEMLJIŠTU KČBR. 953 K.O. GRAČANI (ČESTICA JE DIO ZK ULOŠKA 5997) NALAZI SE STAMBENA ZGRADA IZGRAĐENA U VISOKOJ ROHBAU FAZI. ANALIZA POSTOJANJA I LEGALNOSTI TE ZGRADE PROVEDENO JE U TOČKI 11.2 OVOG ELABORATA NALAZA I MIŠLJENJA, GDJE JE ZAKLJUČENO DA JE POTREBNO PROVESTI UKLANJANJE ZGRADE I NIJE JU MOGUĆE LEGALIZIRATI NITI ISHODITI ODGOVARAJUĆI AKT O GRADNJI, A SVE IZ RAZLOGA JER SE ISTA NE UKLAPA U PROSTORNI PLAN. SLIJEDOM NAVEDENOG ĆE SE TROŠAK UKLANJANJA OBJEKTA UZETI U OBZIR KAO GRAĐEVINSKI TERET KOJI OPTEREĆUJE PROCIJENJENU VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA.**

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). Procjena je izrađena u PDF formatu potpisana elektronskim certificiranim potpisom i poslana naručitelju po sistemu eKomunikacije. Predmetni elaborat o procjeni tržišne vrijednosti nekretnine izrađen je nepristrano i neovisno, sukladno članku 9. stavku 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). **Predmetni procjembeni elaborat izražava stručno mišljenje procjenitelja.**

u Zagrebu, 20. rujna 2021. god.

mr. Zlatko Omerhodžić, dipl.ing.građ.  
Stalni sudski vještak za  
graditeljstvo i procjene nekretnina

## 1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini:	Nekretnina upisana u zk.ul.br. 5997 k.o. Remete zk odjel Zagreb zkčbr. 3524/3 voćnjak Krč u Dolju površine 130 čhv na adresi Gračanske Dužice 4 Zagreb.
Svrha:	Tržišna procjena nekretnine u svrhu provođenja stečajnog postupka.
Procjenitelj:	mr. Zlatko Omerhodžić dipl. ing. građ. Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina Ovl. br. 4 Su-1159/12 Županijski sud u Zagrebu

## 2. IMENOVANJE



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

Broj: 4 Su-1084/2020  
Zagreb, 19. studeni 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući Omerhodžića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudu 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. P vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

**Mr. Zlatko Omerhodžić (OIB 85609989379), dipl.i Ujevića 5, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine, račun**

Obrazloženje

Zlatko Omerhodžić, podnio je zahtjev za ponovno ir

### 3. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Prilikom izrade ovog Elaborata o procjeni korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Sudski spis poslovni broj 89. St-352/10,
- Hrvatska norma za obračun površina i obujma građevina HRN ISO 9836:2011,
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Odluka o komunalnom doprinosu (Sl. glasnik grada Zagreba 23/16, 02/18, 23/18),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19),
- Generalni urbanistički plan grada Zagreba (Sl. glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 7/13),
- Burza nekretnina [www.burza-nekretnina.com](http://www.burza-nekretnina.com),
- Tehnički standardi: Baugesetzbuch – 2011 (BauGB); Immobilienwertermittlungsverordnung – 2010 (ImmoWertV); European Valuation Standards – 2012 (EVS); International Valuation Standards Council – 2010 (IVSC).

### 4. ZADATAK S DANOM VREDNOVANJA, DANOM KAKVOĆE, OPISOM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, POTANKOM PROSTORNOM IDENTIFIKACIJOM PREMA POLOŽAJU U ŠIREM OKRUŽENJU NA TEMELJU KATASTARSKOG PLANA ILI DRUGOG KARTOGRAFSKOG PRIKAZA, ADRESE I DRUGIH PROSTORNIH PODATAKA TE OSNOVICI ZA VREDNOVANJE

Zadatak:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine <b>u svrhu stečajnog postupka.</b>
Dan vrednovanja:	Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan vrednovanja je odabran: <b>08. 07. 2021. godine.</b>
Dan kakvoće:	Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine. Prema navedenoj definiciji za dan kakvoće je odabran: <b>08. 07. 2021. godine.</b> Dan kakvoće odgovara danu vrednovanja zato što ne postoje pravni ili drugi razlozi koji bi uvjetovali da za stanje nekretnine bude mjerodavan neki drugi trenutak. Na taj način se isključuju rizične (špekulativne) procjene.
Opis procjenjivane nekretnine:	Predmetno zemljište je građevinske namjene sa izgrađenom stambenom zgradom (vidi točku 11.2 ovog elaborata nalaza i

	mišljenja i NAPOMENA VJEŠTAKA u uvodnom dijelu). Zemljište je u blagom nagibu. Zemljište je upisano u zemljišne knjige i u katastarski operat. Prilikom očevida uočeno je da se zemljište nalazi u prvom redu uz asfaltnu prometnicu Gračanske Dužice u Gračanima (podljemenska zona). U blizini zemljišta postoje gradski komunalni sustavi. Omjer duže i kraće stranice iznosi 1:2. Nema klizišta. U okolici i preko puta nalaze se stambene zgrade i obiteljske kuće.
Prostorna identifikacija prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana ili drugog kartografskog prikaza, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje:	Nekretnina se nalazi na <b>kčbr. 953 k.o. Gračani</b> na adresi <b>Gračanske Dužice u Zagrebu</b> na kućnom broju <b>4</b> . Prostorna identifikacija, prema položaju u širem okruženju, provedena je na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka te osnovici za vrednovanje.

#### 5. REZULTAT OČEVIDA S PRILOŽENIM KARAKTERISTIČNIM FOTOGRAFIJAMA, STVARNIM STANJEM PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJIMA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGIM ODLUČNIM ČINJENICAMA

Rezultat očevida:	Rezultat očevida <b>opisan je u točki 4.</b> ovog Elaborata (opis procjenjivane nekretnine).
Priložene karakteristične fotografije:	Karakteristične fotografije sa očevida <b>priložene su</b> u prilogu u drugom dijelu Elaborata.
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine:	Analiza stvarnog stanja procjenjivane nekretnine <b>nije mjerodavna</b> s obzirom da se radi o zemljištu.
Obilježja okolnih nekretnina:	Obilježja okolnih nekretnina <b>su slična kao obilježja</b> predmetne nekretnine. To je zato što se nekretnina nalazi u području građevinskih zemljišta.
Druge odlučne činjenice:	a) Druge odlučne činjenice <b>ocijenjene su dobrim</b> radi slijedećih karakteristika: -Nekretnina se nalazi u mirnom kraju, -Nekretnina je upisana u zemljišne knjige (samo zemljište bez zgrade), b) Druge odlučne činjenice <b>ocijenjene su lošim</b> radi slijedećih karakteristika: -Postojanje stambenog objekta bez akta o gradnji (vidi NAPOMENA VJEŠTAKA), -Opći trend pada potražnje na tržištu za ova tip nekretnina.

## 6. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Kakvoća procjenjivane nekretnine napravljena je pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

### Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kategorija zemljišta:	Kategorija zemljišta utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, a sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) i prema prostornim planovima, zemljište je <b>I kategorije</b> prema spremnosti za gradnju, a sve prema tablici iz Priloga 1.
Namjena površina:	Namjena površina je <b>za građevinsku izgradnju</b> s obzirom da se zemljište prema Prostornom planu uređenja nalazi u području neizgrađenih i izgrađenih građevinskih zemljišta. Prema Prostornom planu uređenja, namjena površina za predmetnu lokaciju pripada urbanoj namjeni oznake <b>S</b> (stambena namjena).
Način korištenja i uređenje površina:	Način korištenja je, isto tako, predviđen <b>za građevinsku namjenu</b> dok se uređenje površina ne provodi nego se površine pripremaju za buduću gradnju. Prema Prostornom planu uređenja, način korištenja i uređenje površina predmetne lokacije pripada urbanim pravilima oznake <b>2.2.</b> (zaštita, uređenje i dogradnja, zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja).
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu. Niži jedan od pravnih tereta, gore nabrojanog značaja, <b>nisu vještački uočeni</b> na predmetnoj nekretnini.
Doprinosi i priključci:	Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole. U postupku vještačenja je ustanovljeno da nisu uplaćeni odgovarajući doprinosi koji prate ishođenje građevinske dozvole.

Akti o gradnji:	Akti o gradnji nisu ishođeni.
Položajna obilježja:	Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša. a) Prometna povezanost nekretnine <b>ocijenjena je dobrom</b> radi slijedećih karakteristika: -pristup do nekretnine, -udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. b) Položaj nekretnine <b>ocijenjen je dobrim</b> radi slijedećih karakteristika: -svrha.
Vrijeme čekanja:	Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice. Prema vještačkom utvrđenju ustanovljeno da za zemljište na kojem se nalazi građevina došlo do stupanja na snagu Prostornog plana uređenja i pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje te iz toga proizlazi <b>vrijeme čekanja = 0 godina</b> .
Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK):	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima. Prema navedenom analiza predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja (OOVK) <b>nije mjerodavna</b> za ovaj tip nekretnine (zemljište).

### Daljnja obilježja nekretnine

Daljnja obilježja nekretnine obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja.

Stvarno korištenje:	Predmetno zemljište se koristi <b>isključivo za građevinske potrebe</b> .
Prihodi:	Prihod od korištenja je ukupni godišnji prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način

	korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade. Zemljište <b>ne ostvaruje prihod od korištenja</b> (najamnine, zakupnine i naknade).
Površina katastarske čestice:	Prema zemljišnom i katastarskom izvadku površina je <b>P = 472,00 m<sup>2</sup></b> .
Oblik katastarske čestice:	Oblik katastarske čestice je pravokutnog oblika. Omjer duže i kraće stranice iznosi 1:2.
Svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.):	Bonitet i pogodnosti za gradnju <b>nisu razmatrane</b> s obzirom da se predmetno zemljište koristi isključivo za građevinske potrebe. Isto tako, zemljište koje je predmet procjene, <b>nije izloženo</b> iznad prosječnom onečišćenju.

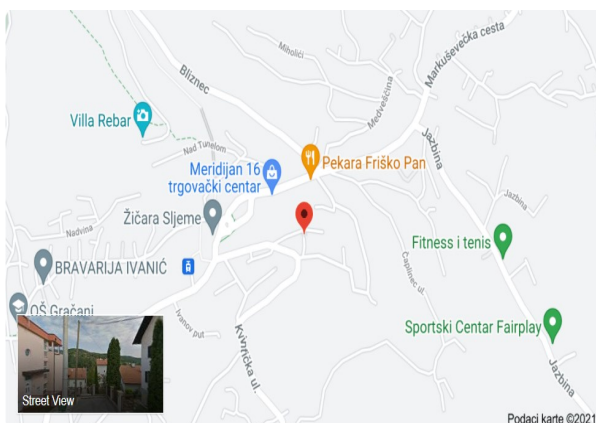
**Prilog A: Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15**

<b>Kategorija zemljišta</b>	<b>Značenje</b>
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta koja 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.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna

	<p>zemljišta su:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) blizina područja koja su već urbanistički uređena,</li><li>b) područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,</li><li>c) naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,</li><li>d) kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,</li><li>e) način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.</li></ul> <p>3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.</p>
--	--

### Prilog B: Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju

Grafički prikaz i lokacija procjenjivane nekretnine u širem okruženju izvršen je na temelju izvadka iz sustava ARKOD tj. Nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj ([www.arkod.hr](http://www.arkod.hr)), prema slijedećem:



Ul. Gračanske Dužice 4  
10000, Zagreb



### Prilog C: Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja

Grafički prikaz iz Prostornog plana uređenja izvršen je na temelju prikaza Prostornog plana uređenja predmetne makrolokacije objavljenog na webu, prema slijedećem:



### Prilog D: Izvadci sa cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine

Izvadci sa cijenama nekretnina iz sustava eNekretnine (Služba za vrednovanje Grada Zagreba) dani su u prilogu ovog elaborata nalaza i mišljenja.

## 7. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

### 7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA U RH

Na tržištu ponude i potražnje za nekretninama u RH došlo do velikog pada potražnje koji je rezultirao padom cijena. Slaba potražnja je pridonijela situaciji na tržištu koja je rezultirala manjim cijenama u odnosu na prošlu godinu, a još većim padom u odnosu na npr. 2008. godinu. Ta godina je namjerno odabrana (i možemo ju smatrati na neki način referentnom) iz razloga što se smatra da je u njoj bila najviše izražena potražnja za nekretninama, bilo stambenim bilo poslovnim. Isto tako za tu godinu se smatra da je bila "top" što se tiče cijena nekretnina. Pad potražnje je rezultirao padom cijena dok je ponuda ostala manje više ista. Taj pad cijena je proizašao iz velikog pada potražnje mogućih kupaca za takvom vrstom nekretnina.

Ekonomska kriza i domaća ekonomska situacija pridonijela je slaboj potražnji za takvom vrstom nekretnina. Pad potražnje i pripadajućih cijena je činjenica koja se mora obavezno uračunati u procjenu tržišne vrijednosti.

Prema istraživanjima Burze nekretnina i web portala [www.centarnekretnina.net](http://www.centarnekretnina.net) perspektiva kretanja cijena je u laganom padu. Nakon toga tijekom 2014. godine očekuje se relativno smirivanje tržišta i relativna stagnacija. Mada sve prognoze govore da se "zlatna" 2008. godina teško može ponoviti. Takva ocjena tržišta bazira se i na iskustvu iz drugih pa i susjednih zemalja.

Prema analizama HNB-a utvrđeno je da se višegodišnja tendencija smanjivanja cijena stambenih nekretnina nastavila i 2013. i 2014. godine, pa su na godišnjoj razini cijene pale za još dodatnih 12%. Na taj način je krajem 2015. godine kumulativni pad postignutih cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj, s njihovih najviših razina dosegnutih 2008. godine, iznosio 30%.

Ove će godine tržište nekretnina završiti s padom cijena nekretnina od dva do tri posto, što je ipak znatno manje nego prošle godine kada su cijene pale devet posto, a posao bi u idućim godinama trebao ići bolje. Ove se godine vide pozitivni pomaci na tržištu nekretnina, kako je ovogodišnji pad cijena nekretnina od dva do tri posto ipak mnogo bolji od prošlogodišnjih devet posto.

Sigurno je da se tržište neće vratiti na razine iz 2008. godine, kada je u Hrvatskoj izvršeno 60.000 kupoprodajnih transakcija stambenih i poslovnih objekata. Ove ćemo godine imati 30.000 transakcija, ali ovo usporavanje pada cijena nekretnina donosi optimizam i nadu za još stabilnijim tržištem. Posao bi u idućim godinama trebao ići bolje, jer postoji nada da će doći i do porasta kupovne moći stanovništva.

Cijene stambenih nekretnina su tako prema posljednjoj objavi DZS-a u četvrtom tromjesečju u odnosu na isto tromjesečje 2014. godine niže za 2,1%, nastavljajući trend pada cijena koji traje od 2008. godine, a nakratko je bio prekinut sredinom 2011. i početkom 2012. godine. Promatrano prema strukturi kod novih stambenih nekretnina pad je iznosio 6,9% dok su cijene postojećih stambenih objekata zabilježile blagi rast od 0,1%. U istom promatranom razdoblju cijene nekretnina u Zagrebu su zabilježile pad od 3,5%, dok su cijene u regiji Jadran niže za 2,2%. Promatrano na razini godine cijene stambenih nekretnina u 2015. godini u odnosu na 2014. godinu niže su za 2,9%. Prema strukturi prosječne cijene novih stambenih nekretnina zabilježile su pad od 6,1% dok su cijene postojećih stambenih objekata niže za 1,4%. U istom promatranom razdoblju cijene nekretnina u Zagrebu su zabilježile pad od 2,1%, dok su cijene u regiji Jadran niže za 3,3%.

Za razliku od Hrvatske podaci Eurostata o kretanju cijena nekretnina u posljednjem tromjesečju ukazuju na nastavak godišnjeg rasta cijena u eurozoni i EU od 2,9% odnosno 3,8%, koji traje još od početka 2013. godine. Među državama članicama EU najviši godišnji rast cijena nekretnina u četvrtom tromjesečju 2015. zabilježen je u Švedskoj (14,2%), Mađarskoj (10,3%) i Velikoj Britaniji (7,1%), dok je značajniji pad osim u Hrvatskoj zabilježen u Italiji (0,9%) i Cipru (0,6%).

Izgledno je da se dugogodišnji pad cijena nekretnina u Hrvatskoj približio svom kraju. Međutim, ostaje činjenica da tržište ostaje razmjerno nisko likvidno i segmentirano pa kvalitetne nekretnine s dobrom lokacijom pronalaze kupce i po višim cijenama. S druge strane izvjesno je da će višak ponude "nekvalitetnih" nekretnina s neatraktivnom lokacijom stvarati daljnji pritisak na pad prosječnih cijena. Zamjetniju potražnju i veću likvidnost tržišta

te pritisak na rast cijena moguće je očekivati tek nakon stabilnog oporavka tržišta rada odnosno rasta zapošljavanja osobito među mlađom populacijom što se zasigurno neće dogoditi u kratkoročnom razdoblju i uvelike ovisi o budućim potezima kreatora ekonomske politike.

Prema Indeksu cijena nekretnina (za izračun navedenog Indeksa CentarNekretnina je uzeo u obzir više od 1.487.139 traženih cijena nekretnina (Izvor: www.CentarNekretnina.net), tražene cijene nekretnina na mjesečnoj razini rastu za 0,2%, dok su na godišnjoj razini više 3,8%.

U 2006. godini cijene nekretnina na Jadranu, uz povremena kolebanja, prate rast cijena nekretnina u Zagrebu. Međutim, već početkom 2007. godine cijene nekretnina na Jadranu pokazuju brži rast u odnosu na one u Zagrebu. Sredinom 2008. cijene i na Jadranu i u Zagrebu su se ustabilile, i njihova razlika se više ne povećava.

Od 2011. godine razlika u indeksima se ponovno povećava i od onda se razlika nije ustabilila, iako općenito kretanja cijena nekretnina u Zagrebu prate cijene nekretnina na Jadranu. Ovaj mjesec tražene cijene nekretnina i na Jadranu i u Zagrebu rastu u odnosu na prethodni mjesec, ali u Zagrebu rastu više.

Na godišnjoj razini cijene nekretnina na Jadranu narasle su za 2,3%. Na mjesečnoj razini, u odnosu na rujan cijene su više za tek 0,1%.

Tražena cijena kuća na Jadranu, u listopadu je iznosila 1.614 EUR/m<sup>2</sup> što je isto kao i prethodnog mjeseca, a 4,1% više u odnosu na listopad 2014.

Prosječna cijena kvadrata apartmana na Jadranu u odnosu na rujan viša je za 0,1%, dok je na godišnjoj razini viša za 0,6% i iznosi 2.011 EUR/m<sup>2</sup>.

Osim u Dubrovačko-neretvanskoj, gdje su cijene nekretnina očekivano najviše te Splitsko-dalmatinskoj županiji, tražene cijene apartmana više su od 2.000 EUR i u Primorsko-goranskoj županiji. Prosječna cijena kvadrata vikendice u Dubrovačko-neretvanskoj županiji u listopadu je iznosila 2.579 EUR/m<sup>2</sup>, u Splitsko-dalmatinskoj županiji 2.238 EUR/m<sup>2</sup>, dok je u Primorsko-goranskoj županiji prosječna tražena cijena apartmana u listopadu iznosila 2.178 EUR/m<sup>2</sup>.

S druge strane, najpovoljnije nekretnine za odmor su vikendice u Ličko-senjskoj županiji s cijenom od 1.564 EUR/m<sup>2</sup> te Istarskoj županiji s 1.718 EUR/m<sup>2</sup>.

Prosječna tražena cijena stana na Jadranu u odnosu na rujan viša je za 0,1% i iznosi 1.651 EUR/m<sup>2</sup>. U odnosu na godinu dana ranije tražena cijena stanova viša je za 2,1%.

Kada pogledamo kretanje cijena stanova u najvećim hrvatskim gradovima, prosječna cijena stana u Splitu u odnosu na rujan viša je za 1,1% te iznosi 2.247 EUR/m<sup>2</sup>.

U Rijeci je prosječna tražena cijena stana u listopadu iznosila 1.490 EUR/m<sup>2</sup>, što je isto kao i prethodni mjesec, dok je u Zadru iznosila 2.056 EUR/m<sup>2</sup>, odnosno 1,2% više u odnosu na prethodni mjesec.

## **7.2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA LOKALNOM TRŽIŠTU NEKRETNINA KOJI SE ODOSE NA VRSTU PROCJENJIVANE NEKRETNINE**

Na lokalnom tržištu nekretnina vrijede opći vrijednosni čije karakteristike su iste kao i u čitavoj RH. Lokalno tržište karakteriziraju specifični odnosi ponude i potražnje koji su još uvijek na strani ponude tj. veća je ponuda od potražnje.

Prema procjenama HNB-a, kao i ostalih specijaliziranih nekretninskih portala, odnos ponude i potražnje otprilike 1:5 tj. ponuda je pet puta veća od potražnje.

Lokalno tržište nekretnina je, isto tako, u očekivanju opet najavljenog poreza na nekretnine. S obzirom da je porez na nekretnine direktni porez koji ide u prihod lokalnih zajednica očekuje se njegov snažan utjecaj na lokalno tržište nekretnina. Neki analitičari predviđaju da će njegov utjecaj zaustaviti porast i stabilizaciju cijena nekretnina. Na tom području još je teško prognozirati dali će direktno financiranje lokalne zajednice rezultirati pojačanom gradnjom kako stambenih tako i ostalih nekretnina.

## **8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA UZ NAVOĐENJE IZVORA**

Za procjenu vrijednosti nekretnine i izvođenje nužnih podataka koristile su se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kod izgrađenih katastarskih čestica, navedeni su slijedeći podaci: vrsta građevine, njezina površina, naziv ulice/trga, kućni broj.

Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

U svrhu provedbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) raspoloživi podaci su se pribavili iz sustava eNekretnina. Navedeni podaci, kao i podatci o kakvoći poredbenih nekretnina, smatraju se razmjernima svrsi za koju su izdani ako se odnose na procjenu vrijednosti pojedinačne nekretnine za koju se pribavljaju.

U slučaju nedostatka podataka na području nekretnine za koju se izrađuje procjena vrijednosti moguće je, uz dodatnu analizu i interkvalitativno izjednačenje, upotrijebiti i druge podatke koji su dostupni na usporedivim područjima. Usporedivost područja utvrđuje se prema gospodarskim, prostornim, prostorno-planskim i demografskim pokazateljima.

Pokazatelji koji su analizirani, u sklopu analize podudarnosti pojedinih cjenovnih blokova, su slijedeće varijable: indeks razvijenosti, demografski i gospodarski trendovi, kao i karakteristike prostornog uređenja. Isti pokazatelji su podudarni sa traženom lokacijom pa su ujedno i primjenjivi.

Podaci nisu stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja, osim ako je drukčije posebno traženo u zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja izradilo je prvu fazu Informacijskog sustava tržišta nekretnina eNekretnine temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15).

Sustav je izrađen od specijalizirane informatičke tvrtke APIS IT d.o.o. Paljetkova 18 Zagreb.

U sustavu se trenutno nalaze podaci za oko 300.000 transakcija obavljenih od 2012. do danas. Automatskom razmjenom dostavila ih je Porezna uprava koja će u sustav dostavljati podatke o svim budućim transakcijama. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

Ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama omogućen je lak pristup korisnim informacijama koje su dobra podloga za njihov kvalitetan stručni rad. Ova baza podataka važna je radi osiguranja transparentnosti tržišta nekretnina što znači da se procjene vrijednosti jedne nekretnine neće u buduće moći drastično razlikovati.

eNekretnine su geo-informatička baza što znači da će u svojoj punoj funkcionalnosti sadržavati grafičke i numeričke podatke. Ti se podaci naslanjaju na ISPU - Informacijski sustav prostornog uređenja. Uz podatak o ostvarenoj cijeni nekretnine, sustav će davati i podatke o lokaciji tj. prostorno planske uvjete za lokaciju na kojoj se nekretnina nalazi.

Sustav će se razvijati u 3 faze.

Ovlašteni će procjenitelji i posrednici u prometu nekretninama, nakon registracije, imati pristup u sustav u 1. i 2. fazi izrade a građani u 3., završnoj fazi. U 2. i 3. fazi podaci iz baze bit će obrađeni i evaluirani čime će se korisnicima omogućiti još bolja i kvalitetnija informacija. Podaci iz završne, 3. faze, u kojoj će se izraditi planovi približnih vrijednosti tj. cjenovni blokovi te izvješća bit će besplatno dostupna svima.

Podatke u bazi analiziraju i procjenjuju povjerenstva na županijskoj i gradskoj razini. Povjerenstva temeljem prikupljenih podataka kreiraju cjenovne blokove i izrađuju godišnje izvješće o tržištu nekretnina na svom području koje se javno objavljuje. Stručnu i administrativno-tehničku podršku povjerenstvima pružaju upravna tijela županija i gradova.

Ministarstvo graditeljstva i prostornoga uređenja je prije izrade sustava analiziralo postojeće sustave u drugim državama i na temelju tih analiza razvilo ovaj sustav koji omogućava ovlaštenim procjeniteljima i posrednicima u prometu nekretninama da do podataka dolaze direktno, bez kontakta sa stručnim službama.

S obzirom da baza eNekretnina ne prikuplja sve tražene podatke napravljen je direktni očevid mogućih nekretnina koje bi ušle u bazu sličnih nekretnina radi daljnje analize.

Uz terenski očevid korištene su i interaktivne metode i to: uvid u Google Maps (<https://maps.google.com/>), uvid u Street View (<https://www.google.com/maps/views/streetview>), uvid u ARKOD tj. nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj ([www.arkod.hr](http://www.arkod.hr)), uvid u preglednik katastarskih podataka ([www.katastar.hr](http://www.katastar.hr)).

Postupak iznalaženja podataka iz sustava eNekretnina je u potpunosti sukladan proceduri propisanoj Pravilnikom o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15) i sastojao se u tome da se iz ograničenog seta atributa iz zbirke kupoprodajnih cijena iznađu slijedeći podaci: ID nekretnine, datum pregleda, vrsta nekretnine, ukupna površina nekretnine u prometu (m<sup>2</sup>), vrijednost nekretnine iz ugovora (Kn), datum ugovora i status podatka.

Vrijednost nekretnine iz ugovora naveden je prema slijedećem:

- Za promet nekretnina oporeziv u cijelosti porezom na promet nekretnina: u polju se prikazuje vrijednost nekretnine iz ugovora. U ove nekretnine se ubrajaju sve nekretnine koje ne pripadaju drugim dvjema kategorijama.
- Za isporuke nekretnina u cijelosti oporezive porezom na dodanu vrijednost (promet nastao nakon 31. 12. 2014.): u polju se prikazuje vrijednost nekretnine iz ugovora i to bez obračunatog PDV-a.
- Za promet tzv. novosagrađenih nekretnina (promet nastao prije 31. 12. 2014.): u polju se prikazuje ukupna vrijednost iz ugovora koja uključuje: vrijednost nekretnine + obračunati PDV na izgrađeni dio + vrijednost zemljišta i porez na promet nekretnina, uvećano za troškove komunalne infrastrukture.

## 9. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine korištena je poredbena metoda (Comparative Value Method) zato što je, u prvome redu, primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Procjena tržišne vrijednosti predmetne nekretnine provodi se u sklopu provođenja ovršnog postupka, pa se na istu primjenjuju ista pravila procjene kao i za sve ostale nekretnine bez obzira na svrhu.

Opravdanost za korištenje poredbene metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno buduće korištenje nekretnine.

## 10. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

Opća formula procjene tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je slijedeća:

$$TVN = (OKC \times I) \times Kp \pm ON$$

TVN – tržišna vrijednost nekretnine,

OKC – odabir kupoprodajnih cijena,

Kp – koeficijenti za preračunavanje,

I – indeksni nizovi (bazni indeksi),

ON – posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine.

### 10.1. ANALIZA PODATAKA – ODABIR KUPOPRODAJNIH CIJENA (OKC)

Nakon analize podataka dobivenih iz sustava e-Nekretnina (dano u prilogu ovog Elaborata) napravljeno je njegovo “grubo čišćenje” na način da je napravljena analiza kakvoće prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) koji propisuje da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako

razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

U sklopu sustava e-Nekretnina već su u pregledniku izbačene čestice koje odskoču za više od 40% od uporedne vrijednosti.

U analizi korištenih ulaznih podataka primjenjeno je pravilo, koje kaže, da ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja – cjenovni blokovi,

Pokazatelji za ocjenu podudarnosti poredbenog područja jesu: indeks razvijenosti, demografski i gospodarski trendovi kao i ostale karakteristike prostornog uređenja. Na osnovu vještačke analize elemenata podudarnosti zaključeno je da se područja obuhvaćena u Izvadku sa cijenama mogu koristiti za predmetno područje određeno zadatkom.

Prilikom analize uporednih nekretnina iste su promatrane i analizirane na način da budu što sličnije traženoj nekretnini prema slijedećim kvalitativnim obilježjima:

- Blizina javnih sadržaja,
- Namjena,
- Položajna obilježja (cjenovni blok),
- Površina nekretnine,
- Prometna povezanost,
- Stanje nekretnine,
- Starost građevine,
- Stvarno korištenje,
- Vrsta i mjera građevinskog korištenja,
- Zona za obračun komunalnog doprinosa.

Prema tako odabranim nekretninama napravljeno je „grubo čišćenja izvodka“ prema slijedećem:

- Transakcija pod Rb. 1 se odbacuje jer je minimalna. Prema pravilu o „grubom čišćenju“ prvo se odbacuju minimalne i maksimalne transakcije,
- Transakcija pod Rb. 4 se odbacuje jer je maksimalna. Prema pravilu o „grubom čišćenju“ prvo se odbacuju minimalne i maksimalne transakcije,
- Transakcija pod Rb. 2 se odbacuje jer nije odgovarajuća adresa (što bliže traženoj lokaciji),
- S obzirom na adresu i na lokaciju uzete su u uži izbor transakcije pod Rb. 3, Rb. 5, Rb. 6, Rb. 7 i Rb. 8,
- Od tih, gore odabranih transakcija, odbacuju se transakcije pod Rb. 3 i Rb. 5 jer se od masimalne transakcije razlikuje za više od 40%,
- Slijedom navedenog su odabrane transakcije pod Rb. 6, Rb. 7 i Rb 8,
- Sve odabrane transakcije su unutar 40%-tnog međusobnog odstupanja što zadovoljava gore navedeno pravilo,

- Odabrane su transakcije koje su najbliže traženoj nekretnini, a ostvarena je kupoprodaja,
- Sve tri transakcije zadovoljavaju pravila o međusobnoj usklađenosti (slične kvalitativne karakteristike) pa će se iste uzeti u obračun prema navedenom,
- Sve tri transakcije ugovorene su u trenutku koji je čim bliži danu vrednovanja,
- Sve tri transakcije se nalaze unutar pravila da nisu starije od 4 godine od dana vrednovanja.

Na kraju je konačno dobivena slijedeća tablica:

**Tablica: Zagreb – Gračani – zemljište 2017. – 2021. godina**

Dan i godina kada je sklopljen kupoprodajni ugovor	k.o.	Površina M2	Cjenovni blok	Vrijed./cijena ugovora Kn/m2
10. 03. 2021.	Gračani	735,21	Gračani – Remete	1.852,92
13. 04. 2021.	Gračani	49,00	Gračani – Remete	1.715,71
13. 04. 2021.	Gračani	657,00	Gračani – Dolje	1.715,71

Izvor: eNekretnine, [www.katastar.hr](http://www.katastar.hr), <http://e-izvadak.pravosudje.hr>

## 10.2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom indeksnih nizova (baznih indeksa). Indeksni nizovi (bazni indeksi) jesu 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.

Uporaba indeksnih nizova (baznih indeksa) prisutna je kod međuvremenskog izjednačenja.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova. 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.

Kod međuvremenskog izjednačenja korištena je multifaktorska regresijska analiza kojom se istodobno procjenjuju popravci za sva raspoloživa obilježja za koja se pretpostavlja

da utječu na vrijednost nekretnine. Ovakav pristup je u ekonomiji poznat kao hedonička metoda.

Prema novim analizama na tržištu stambenih nekretnina Državni zavod sa statistiku je, u suradnji s HNB-om, razvio "Indeks cijena stambenih nekretnina" (ICSN) koji je metodološki usklađen sa HPI indeksom (engl. House Price Index - HPI) kojeg objavljuje Eurostat. ICSN se objavljuje od početka 2016. godine te je retroaktivno izračunat za razdoblje od prvog tromjesečja 2008. godine. Indeks zamjenjuje dosadašnji hedonistički indeks cijena nekretnina (HICN-a) koji je do sada reprezentirao kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Osim agregatno za cijelu RH, ICSN prati i kretanje cijena za tri ad-hoc definirane geografske "regije" - Zagreb, Jadran i ostatak Hrvatske ("Ostalo"). Sljedeća razina agregacije je na nove i stare (postojeće) nekretnine.

Prednost primjene ICSN metode, na poredbene kupoprodajne cijene, je u tome da nije potrebno popravljati pojedine kupoprodajne cijene, već se na jednoznačan način obuhvaćaju i promjene općih vrijednosnih odnosa kroz vrijeme te razlike u obilježjima kakvoće.

Prema navedenom imamo slijedeći tabelarni izračun za međuvremensko izjednačenje:

**Tablica: Međuvremensko izjednačenje**

Kupoprod. cijena Kn/m <sup>2</sup>	Datum sklapanja kupoprod. ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvrem. izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
1.852,92	10. 03. 2021.	145,43	145,43	1,00	1.852,92
1.715,71	13. 04. 2021.	145,43	145,43	1,00	1.715,71
1.715,71	13. 04. 2021.	145,43	145,43	1,00	1.715,71

Izvor: www.dzs.hr

### 10.3. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. Isto tako, opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina uzimaju se u obzir posebno primjenom koeficijenata za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

### **Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja**

Mjera građevinskog korištenja odnosi se najčešće na koeficijent iskoristivosti na procijenjivanom zemljištu. Koeficijent iskoristivosti je određen prostornim planom, a ako to nije slučaj onda se pokušava utvrditi iz dozvola koje su izdane na tom području.

Taj podatak mora biti poznat za svaku poredbenu nekretninu čija se kupoprodajna cijena koristi za procjenu vrijednosti nekretnine. Razlike u mjeri građevinskog korištenja između poredbenih nekretnina i procjenjivane nekretnine mogu se korigirati odgovarajućim dodatcima ili odbitcima jer se mjera građevinskog korištenja poredbenih nekretnina uvijek mora „svesti“ na mjeru građevinskog korištenja procjenjivane nekretnine.

Za korekciju kupoprodajnih cijena zbog razlika u mjeri građevinskog korištenja koriste se tablice iz priloga 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) – ali samo za zemljišta namjene M1 i S.

Ovdje se kao mjera građevinskog korištenja uzeo koeficijent iskorištenosti građevne čestice (Kis) – odnos ukupne građevinske brutto površine svih građevina na građevnoj čestici i površine građevne čestice.

Slijedom svega navedenog imamo slijedeći tabelarni prikaz:

**Tablica: Interkvalitativno izjednačenje prema mjeri građevinskog korištenja**

Međuvrem. izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Mjera građ. korištenja (poredbena nekretnina)	Mjera građ. korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (prema Prilogu 11 Pravilnika) Kn/m <sup>2</sup>
1.852,92	Kis=0,60	Kis=0,60	1,00	1.852,92
1.715,71	Kis=0,60	Kis=0,60	1,00	1.715,71
1.715,71	Kis=0,60	Kis=0,60	1,00	1.715,71

### **Interkvalitativno izjednačenje prema ostalim kvalitativnim obilježjima**

Trenutno u RH ne postoji uređena baza podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 79/14) propisuju, a to su koeficijenti za preračunavanje.

Koeficijenti za preračunavanje jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Pod evaluacijom podataka podrazumjeva se evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena

Isto tako, još jednom je provedeno pravilo za interkvalitativno izjednačenje, koje propisuje da korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako

razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Na temelju poznatih odnosa na tržištu nekretnina u RH, koristeći opće poznate pokazatelje lokalnog tržišta uz opisana obilježja procjenjivane nekretnine, određujem koeficijente za preračunavanje prema sljedećoj tablici:

**Tablica: Interkvalitativno izjednačenje prema ostalim kvalitativnim karakteristikama**

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (prema Prilogu 11 Pravilnika) Kn/m <sup>2</sup>	Koeficijent za preračunavanje	Ukupno međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>
1.852,92	Kp=1,00	1.852,92
1.715,71	Kp=0,80	1.372,57
1.715,71	Kp=1,00	1.715,71

U ovom je slučaju koeficijent za preračunavanje odabran empirijski iz razloga što je člankom 12. stavkom 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) definirano slijedeće: *povjerenstvo pri Županiji, Gradu Zagrebu odnosno velikom gradu obavlja sljedeće zadaće (između ostalog): daje stručne prijedloge i mišljenja u pripremi konačnih zaključaka u vezi s prijedlogom plana približnih vrijednosti, **nužnim podacima** i drugim podacima koji su potrebni za procjenu vrijednosti nekretnina na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena.*

Ovdje se prema članku 4. stavku 20. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) pod nužnim podacima podrazumjeva slijedeće: *nužni podatci su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, **koeficijente za preračunavanje** i poredbene pokazatelje.*

S obzirom da Procjeniteljska povjerenstva još ne evaluiraju ulazne podatke iz kojih bi se moglo izračunavati koeficijent za preračunavanje to se uzeo u obzir koeficijent za preračunavanje prema gore odabranom.

U drugom redu gornjeg tabelarnog pregleda se uzeo u obzir Kp=0,80 iz razloga što je u Izvadku uzeta u obzir vrijednost zemljišta za 49,00 m<sup>2</sup> prodajne površine, a poznato je da manja zemljišta postižu veću cijenu na tržištu pa se ista smanjila da bude što sličnija traženoj nekretnini.

Ostale vrijednosti su tretirane sa Kp=1,00 jer predmetne uporedne vrijednosti odgovaraju traženoj nekretnini.

#### **10.4. DRUGE ANALIZE SUKLADNO OPĆIM VRIJEDNOSNIM ODNOSIMA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA, KAKVOĆI NEKRETNINE I ODABRANOJ METODI I POSTUPKU**

Sve analize sukladne općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku, a propisane su Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), su provedene u gornjim točkama.

#### **10.5. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM OSOBNIH I NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

Neuobičajene okolnosti odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti. Osobne okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza.

Provjera utjecaja neuobičajenih ili osobnih okolnosti provodi se na temelju članka 4. stavka 1. i to prve rečenice Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) gdje stoji da se "utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima" korištenjem metodologije „grubog čišćenja izvadka“.

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci 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  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podaci kao što su najamnine, zakupnine i troškovi gospodarenja koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Kupoprodajne cijene i drugi podaci koji su pod utjecajem neuobičajenih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

Slijedom svega navedenog imamo slijedeći tabelarni prikaz:

**Tablica: Statistička obrada i izračun**

Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena Kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka (apsolutno) Kn/m <sup>2</sup>	Odstupanje od prosjeka u %	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	2 = Prosjek (medijan) – 1	3 = 2/Prosjek (medijan)	4 = 2 x 2
1.852,92	205,85	12,49%	42.347,22
1.372,57	274,50	16,66%	75.350,25
1.715,71	68,64	4,16%	4.711,45
Prosjek (medijan): ( $\Sigma$ kolona 1)/3 = 1.647,07	–	–	$\Sigma$ kolona 4 = 122.408,92

Na osnovu gornje tablice napravljena je računska provjera prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a vezan je za značajna odstupanja.

Značajno odstupanje može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Isto tako, slijedom navedenog je napravljena slijedeća provjera:

- Standardno odstupanje ( $\pm$ ) brojčano:  $\sqrt{(\Sigma \text{ kolona 4})/n - 1} = \sqrt{122.408,92/2} = 247,39$
- Standardno odstupanje ( $\pm$ ) u postotku:  $247,39/1.647,07 = 15,02\% < 30\%$  (zadovoljava)
- Pravilo dva – sigma ( $\pm$ ): standardno odstupanje x 2 = 494,78

Prema gornjem tabelarnom izračunu vidimo da pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena **nisu veća od  $\pm 30\%$**  od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.

## **11. DRUGE OKOLNOSTI KOJE UTJEČU NA VRIJEDNOST GRAĐEVINE – POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE – ON**

Okolnosti koje utječu na vrijednost građevina i koje već nisu obuhvaćene ili uzete u obzir, uzet će se u obzir odgovarajućim dodatcima ili odbitcima ili na drugi prikladan način. Među druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevina ubrajaju se: gospodarsko umanjenje vrijednosti, natprosječno tekuće održavanje, značajno odstupanje stvarnog od mjerodavnog načina korištenja.

### **11.1. GRAĐEVINSKI NEDOSTACI I GRAĐEVINSKE ŠTETE**

Građevinski nedostaci, općenito prema definiciji, na građevinama nastaju zbog protoka vremena u odnosu na godinu izgradnje, zbog pogrešaka u izvođenju radova te

ugradnje elemenata s nedostacima. Građevinski nedostaci mogu nastati i zbog razloga štednje koji ne omogućuju dostizanje propisanih standarda kakvoće za građevinu.

Građevinske štete nastaju vanjskim djelovanjem. U građevinske štete ubrajaju se zapušteno tekuće održavanje, napuknuća, štete prouzročene vodom, bolesti drveta, djelovanjem štetočina. Građevinske štete mogu nastupiti i kao posljedica građevinskih nedostataka.

**Nema uočenih građevinskih nedostataka i građevinskih šteta koje bi utjecale na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.**

## **11.2. GOSPODARSKO UMANJENJE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINA**

Odbitak zbog gospodarskog umanjenja vrijednosti građevina može se uzeti u obzir pored uobičajenog umanjenja u slučaju da je građevina izgubila svoju punu gospodarsku iskoristivost i kod drukčijeg načina korištenja.

Za gospodarsko umanjenje vrijednosti građevina kao odbitak u obliku postotka u obzir se uzimaju sljedeće okolnosti: vremenski ili svrhom uvjetovano građevinsko oblikovanje kod građevina javne ili gospodarske namjene; neprimjerena izgradnja i tlocrt građevine, neprimjereni razmještaj građevina na katastarskoj čestici; promjena strukture, što podrazumijeva svrhovito otuđivanje kojim nije više zajamčeno ispunjavanje funkcija na temelju oblikovanja i starosti građevine; gospodarsko zastarijevanje.

Gospodarsko umanjenje vrijednosti vanjskih uređaja i opreme ovisi o gospodarskom umanjenju vrijednosti građevine.

Sva gospodarska umanjenja provode se na temelju odnosa predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja i održivog vijeka korištenja. Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje. Održivi vijek korištenja nije vijek trajanja konstrukcije. Gospodarsko zastarijevanje stoga nastaje kada se smanjuju mogućnosti gospodarskog korištenja građevine dopuštenim načinom korištenja odnosno smanjivanjem predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja.

U postupku utvrđenja dali predmetna građevina, izgrađena na kčbr. 953 k.o. Gračani, ima odgovarajući akt o gradnji provedene su slijedeće aktivnosti:

- Utvrđenje postojanja i usklađenosti sa Rješenjem o izvedenom stanju,
- Utvrđenje mogućnosti ishoda Građevinske dozvole prema stvarno izvedenom stanju.

### **Utvrđenje postojanja i usklađenosti sa Rješenjem o izvedenom stanju**

Uz ovaj elaborat nalaza i mišljenja ustanovljeno je da je za katastarske čestice kčbr. 951/1, 953 i 956 k.o. Gračani ishodaeno Rješenje o izvedenom stanju i to dana 26. 03. 2013. godine (Prilog E). Analizom predmetnog Rješenja o izvedenom stanju ustanovljeno je slijedeće:

- Predmetno Rješenje o izvedenom stanju se odnosi na izgrađenu stambenu zgradu na adresi Gračanske Dužice br. 2 dok je predmetna zgrada izgrađena na adresi Gračanske Dužice br. 4,
- Predmetno Rješenje o izvedenom stanju odnosi se na jedan stambeno poslovni objekt dok je na terenu, na tri čestice, izgrađena tri slobodno stojeća stambena objekta,
- Utvrđeno je da se predmetno Rješenje o izvedenom stanju odnosi na stambeno poslovnu zgradu koja ima ukupno 849,84 m<sup>2</sup> GBP-a dok predmetna stambena zgrada ima površinu 561,33 m<sup>2</sup> GBP-a. Isto tako ako se zbroje površine svih triju zgrada dobije se veća površina od one dozvoljene predmetnim Rješenjem o izvedenom stanju,
- Utvrđeno je da se predmetno Rješenje o izvedenom stanju odnosi na stambeno poslovnu zgradu sa jednim poslovnim prostorom dok u predmetnoj stambenoj zgradi nema poslovnih prostora,
- Predmetno Rješenje o izvedenom stanju se odnosi na ukupno 4 stana sa 1 poslovnim prostorom dok naša promatrana predmetna stambena zgrada ima ukupno 3 stana.

Prema gore navedenom, analizom samog akta tj. Rješenja o izvedenom stanju, utvrđeno je **da se predmetni akt ne odnosi na stambenu zgradu** koja je izgrađena na kčbr. 953 k.o. Gračani.

Na temelju tog uvida utvrđeno je da predmetni nacrti ne obuhvaćaju nacрте koji se odnose na stambenu zgradu izgrađenu na kčbr. 953 k.o. Gračani. To znači da stambena zgrada, koja je predmet ovog stečajnog postupka, nema prateću tehničku dokumentaciju pa onda, sa tim povezano, nema niti odgovarajuće Rješenje o izvedenom stanju koje bi se odnosilo na stambenu zgradu izgrađenu na toj čestici.

Slijedom navedenog se onda zaključilo da za stambenu zgradu koja je izgrađena na kčbr. 953 k.o. Gračani nema ishodenog odgovarajućeg Rješenja o izvedenom stanju pa se smatra da je zgrada nelegalna.

**Prema gore navedenom, zaključak je vještaka, da Rješenje o izvedenom stanju ne odgovara stanju izgrađenosti na čestici kčbr. 953 k.o. Gračani (predmet sudskog zadatka).**

### **Utvrđenje postojanja i usklađenosti sa pratećom dokumentacijom uz Rješenje o izvedenom stanju**

U elaboratu nalaza i mišljenja od ing. Radmana (Prilog I) je navedeno da je napravljen uvid u tehničku dokumentaciju, koja je pratnja izdanom Rješenju o izvedenom stanju. Tehnička dokumentacija se sastoji od tehničkih arhitektonskih i geodetskih nacрта na osnovu kojih je i izdano Rješenje o izvedenom stanju.

Na temelju tog uvida vještak ing. Radman je ustanovio da se pregledana tehnička dokumentacija ne odnosi na traženu stambenu zgradu nego na susjednu stambenu zgradu.

**Prema gore navedenom, zaključak je vještaka, da prateća dokumentacija uz Rješenje o izvedenom stanju ne odgovara stanju na čestici kčbr. 953 k.o. Gračani s(predmet sudskog zadatka) nego se odnosi na susjednu zgradu.**

### **Utvrđenje mogućnosti ishoda Građevinske dozvole prema stvarno izvedenom stanju**

S obzirom da je gore utvrđeno da se priloženo Rješenje o izvedenom stanju ne odnosi na predmetnu stambenu zgradu, koja je izgrađena na kčbr. 953 k.o. Gračani, provelo se utvrđenje dali se za predmetnu stambenu zgradu može naknadno ishoditi Građevinska dozvola, a sve na temelju Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13) s obzirom da predmetna parcela spada u zonu stambene izgradnje (oznaka „S”) i urbane namjene 2.2.

Mogućnost dobivanja naknadne Građevinske dozvole se provjerava na temelju usklađenosti sa GUP-om Zagreb. Za navedenu lokaciju je dan izvadak iz GUP-a Zagreb za urbanu namjenu 2.2. (Prilog E) gdje je napravljena usporedba sa stvarnom situacijom te je utvrđeno slijedeće:

- Prema priloženim urbanim pravilima dozvoljena je izgradnja 3 nadzemne etaže dok je na terenu izgrađeno 4 nadzemne etaže,
- Prema urbanim pravilima propisan je  $Kis=0,60$ . To znači da je za površinu parcele dozvoljena izgradnja  $0,60 \times 472,00 \text{ m}^2 = 283,20 \text{ GBP-a}$ . Prema Prilogu H imamo izgrađeno  $561,33 \text{ m}^2 \text{ GBP-a}$ . Pa prema tome imamo  $561,33 \text{ m}^2 : 283,20 \text{ GBP-a} = 1,98$  što znači da je iskoristivost predmetne parcele 2 puta veća od dozvoljene,
- Prema urbanim pravilima propisano je da treba biti ukupno minimalno 6 parkirnih mjesta od čega je 3 u garaži. Međutim pregledom stambene zgrade nije se moglo provjeriti postojanje garažnih mjesta u objektu jer su svi prostori u suterenu zazidani i nije moguć pristup i vještački pregled.

**Prema gore navedenom, zaključak je vještaka, da nije zakonski moguće provesti naknadno ishoda Građevinske dozvole za izgrađenu stambenu zgradu na parceli kčbr. 953 k.o. Gračani (predmet sudskog zadatka) s obzirom da se izgrađena stambena zgrada ne uklapa u urbana pravila propisana GUP-om Zagreb.**

### **Građevinski teret – trošak uklanjanja**

S obzirom da je u gornjim točkama utvrđeno da nije provedeno Rješenje o izvedenom stanju i da nije moguće provesti naknadno ishoda Građevinske dozvole te je vještački zaključeno da se mora provesti uklanjanje objekta jer se isti ne uklapa u pravila GUP-a Zagreb, a prilagođavanje objekta urbanim pravilima nije moguće to se zaključilo da je potrebno provesti uklanjanje objekta i trošak uklanjanja objekta će se uzeti u obzir kao građevinski teret.

Trošak uklanjanja će se izračunati na temelju tabličnog priloga dokumenta (Prilog G) pod nazivom „Odluka o donošenju Programa mjera obnove zgrada oštećenih potresom na

području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije“.

Prema tabličnom prikazu imamo 264,00 Kn/m<sup>2</sup> GBP-a trošak uklanjanja dok prema analizi vještaka ing. Radmana (Prilog H) imamo 561,33 m<sup>2</sup> GBP-a. Tehnički podaci su preuzeti iz elaborata ing. Radmana iz razloga što je isti imao na raspolaganju tehničku dokumentaciju sa projektima.

Prema tome imamo:

- 264,00 Kn/m<sup>2</sup> GBP-a x 561,33 m<sup>2</sup> GBP-a = 148.191,12 Kn
- U gornjem iznosu nisu uračunati troškovi razvrstavanja otpada, troškov prijevoza otpada do deponije, troškovi plaćanja taksi za deponiju i troškovi zbrinjavanja otpada. To troškovi se procjenjuju na 200,00 Kn/m<sup>2</sup> GBP-a pa prema tome imamo: 200,00 Kn/m<sup>2</sup> GBP-a x 561,33 m<sup>2</sup> GBP-a = 112.266,00 Kn
- Ukupno 148.191,12 Kn + 112.266,00 Kn = 260.457,12 Kn

### **11.3. NATPROSJEČNO TEKUĆE ODRŽAVANJE**

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Razlikuje se investicijsko i tekuće održavanje.

Pod tekućim održavanjem građevine smatramo slijedeće radove: popravci ili zamjene el. prekidača, el. sijalica i tome slično; deratizacija, dezinsekcija i dezinfekcija prostorija; redovni pregledi i servisiranje opreme i postrojenja u građevini, instalacija centralnog grijanja, instalacija i uređaja za gašenje požara, gromobranskih instalacija, instalacija vodovoda i kanalizacije, elektroinstalacija, uređaja za nužno svjetlo, uređaja i opreme za klimatizaciju i ventilaciju; čišćenje oluka; popravak ili zamjena brava na ormarima za strujomjere, vodomjere, telefonske i televizijske instalacije; soboslikarski i ličilački radovi, bojanje cjevi; održavanje higijene i čišćenje nogostupa na prilazima građevini.

**Nema uočenog natprosječnog tekućeg održavanja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.**

### **11.4. ZNAČAJNO ODSUPANJE STVARNOG OD MJERODAVNOG NAČINA KORIŠTENJA**

Ako postoji jasno uočljiv nerazmjer između stvarnog korištenja i pravno dozvoljenog korištenja građevine, odnosno tipično korištenje će se putem mogućnosti korištenja nekretnine stvarno ograničiti ili će stvarno korištenje prekoračiti zakonom dozvoljeno korištenje, tada se ta odstupanja uzimaju u obzir umanjnjem ili povećanjem ukupne vrijednosti nekretnine, a sve je potrebno potanko obrazložiti u procjembenom elaboratu.

Visina umanjnjenja ili povećanja osobito zbog mjere nerazmjera ili zbog predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja ovisi o predmetnoj građevini.

**Nema uočenog značajnog odstupanja stvarnog od mjerodavnog načina korištenja koji bi utjecao na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.**

#### **11.5. POVEĆANJA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – ULAGANJA TREĆIH OSOBA KOJA PODIŽU VRIJEDNOST NEKRETNINE**

Ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine odvojeno se prikazuju u procjembenom elaboratu, ako nisu otplaćena ili poravnata putem ugovorenog nižeg zakupa, pri čemu se u pravilu navode: investicijski troškovi prema godini izgradnje razdvojeno s podacima o vrsti građevinskih zahvata, investicijski zahtjevi, investicijska vrijednost.

**Nema uočenih povećanja vrijednosti nekretnine – ulaganja trećih osoba koja podižu vrijednost nekretnine i koja bi utjecala na izračunatu vrijednost procijenjivane tržišne vrijednosti nekretnine.**

#### **12. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE – TVN**

Tržišna vrijednost nekretnine (TVN) utvrđuje se prema formuli iz uvoda. Prema prethodnim analizama posebna značajna obilježja procijenjivane nekretnine su 0,00 jer nije dokazan njihov utjecaj na vrijednost nekretnine kako je iskazano u točkama 11.1, 11.3, 11.4 i 11.5.

Prema točki 11.2 ovog elaborata nalaza i mišljenja provedeno je umanjenje u obliku građevinskog tereta na buduću lokaciju.

Prema ranijem izračunu i provjeri imamo za tržišnu vrijednost nekretnine (oznaka TVN) 472,00 m<sup>2</sup> zemljišta x 1.647,07 Kn/m<sup>2</sup> – 260.457,12 Kn (izračun građevinskog tereta prema točki 11.2) = 777.417,04 Kn - 260.457,12 Kn = 516.959,92 Kn ili **516.960,00 Kn**.

Iskazana procijenjena vrijednost provela se zaokruživanjem prema članku 68. stavku 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Prema gornjem izračunu se od privremene tržišne vrijednosti nekretnine odbija građevinski teret (izračunat u točki 11.2) ovog elaborata nalaza i mišljenja da bi se dobila konačna tržišna vrijednost.

Ovdje se pod građevinskim teretom podrazumjeva dodatni trošak potencijalnom investitoru radi privođenja zemljišta u ponovnu situaciju za gradnju.

S obzirom da je prema sudskom Rješenju određena procjena tržišne vrijednosti u 1/2 vlasništva to imamo slijedeće:

Prema gornjem izračunu imamo 1/1 tržišne vrijednosti nekretnine od 516.960,00 Kn. Od toga 1/2 vlasništva je slijedeće:

1/2 tržišne vrijednosti (prema suvlasničkom udjelu vlasništva) iznosi 516.960,00 Kn x 1/2 =  
**258.480,00 Kn**

### **13. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN S ISKLJUČIVANJEM NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

Statistička obrada i izračun uz korištenje medijana, standardnog odstupanja, pravila dva-sigma se koristila kod prethodnih izračuna dok je analiza neuobičajnih okolnosti je već provedena u sklopu „grubog čišćenja izvadka“.

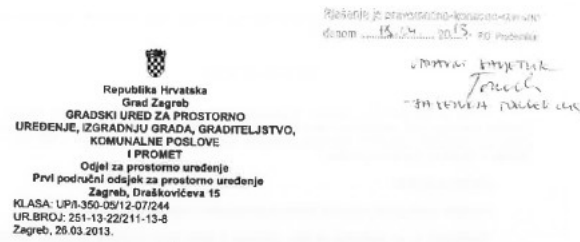
### **14. ZAKLJUČAK S MJESTOM IZRADE, DATUMOM IZRADE, POTPISOM I PEČATOM PROCJENITELJA**

Navedeno je iskazano na prvoj stranici ovog elaborata.

### **15. PRILOZI**

Fotografije, ostala tehnička i pravna dokumentacija (nalazi se u sklopu ostale dokumentacije).

## Prilog E – Rješenje o izvedenom stanju



Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, Prvi područni odsjek za prostorno uređenje, na temelju čl. 8. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (Narodne novine br. 50/12) u svezi čl. 105. st. 1. podst. 2. Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine br. 75/07, 38/09, 55/11, 90/11 i 50/12), po zahtjevu tvrtke „CAMPUS“ d.o.o., Zagreb, Gračanske dužice 2, zstupane po Borović Damiru iz Zagreba, Srebrnjak 129, za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, donosi

### RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU

I Ozakonjuje se stambeno poslovna zgrada izgrađena na k.č.br. 951/1, 953 i 956 sve k.o. Gračani, u Zagreb, Gračanske dužice 2, sljedećih prostornih pokazatelja:

- namjena zgrade: stambeno poslovna sa četiri (4) stana i jednim (1) poslovnim prostorom
- stupanj dovršenosti zgrade: završena zgrada
- podaci o zgradi: zahtjeva slobodnostojeća građevina GBP-a 849,84 m<sup>2</sup>, kalnosti podrum, prizemlje, kat i potkrovlje visine 14,10 m,

a u svemu kao u geodetskom snimku izvedenog stanja oznake:89-2012 izrađenom po „GEO-OMEGA“ d.o.o., Zagreb, Vrbik 8/b, od rujna 2012.g. i arhitektonskoj snimci broj projekta:RIS 47/12 od studenog 2012.g. izrađenoj po „DABOR PROJEKT“ d.o.o., Zagreb, Srebrnjak 129, koji čine sastavni dio ovog rješenja.

II Utvrđuje se da se izvjom ovlaštenog inženjera građevinarstva Damir Borović ing građ. broj: 01-10/12 od studenog 2012.g., potvrđuje da zgrada ispunjava bitni zahtjev mehaničke otpornosti i stabilnosti.

III Ispunjavanje ispunjavanja lokacijskih uvjeta, bitnih zahtjeva za građevinu, osim bitnog zahtjeva mehaničke otpornosti i stabilnosti, te drugih uvjeta i zahtjeva, nije prethodilo donošenju ovog rješenja.

IV Ovo rješenje nema pravnih učinaka na vlasništvo i druga stvama prava na zgradi za koju se donosi i zemljište na kojem je zgrada izgrađena.

V Zgrada za koju se donosi ovo rješenje može se sukladno posebnim propisima rabiti, rekonstruirati, priključiti na komunalne vodne građevine, elektroenergetsku mrežu i drugu infrastrukturu, za obavljanje djelatnosti u istoj može izdati rješenje prema posebnom zakonu, to se prema posebnom zakonu može izdati potvrda da rjezin posebni dio predstavlja samostalnu uporabu ojalnu.

VI Građevna čestica za zgradu iz toč. I utvrđuje se sukladno Zakonu o prostornom uređenju i gradnji po pravomoćnosti ovog rješenja.



VII Podnositelj zahtjeva dužan je po izvršnosti ovog rješenja, platiti komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu sa posebnim propisima.

#### Obrazloženje

Tvrtka „CAMPUS“ d.o.o., Zagreb, Gračanske dužice 2, zastupana po Borović Damiru iz Zagreba, Srebrnjak 129, podnijela je dana 27.11.2012.g. zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju za nezakonito sagrađenu stambeno poslovnu zgradu na k.č.br. 951/1, 953 i 956 sve k.o. Gračani, u Zagrebu, Gračanske dužice 2.

Zahtjev je osnovan.

Povodom podnesenog zahtjeva proveden je postupak u kojem je utvrđeno sljedeće:

Predlagatelj je uz predmetni zahtjev, odnosno u tijeku ovog upravnog postupka, priložio ispravu i dokumentaciju propisanu odredbom čl. 11. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama:

- tri primjerka geodetskog snimka oznake 89-2012 izrađenog po „GEO-OMEGA“ d.o.o., Zagreb, Vrlik 8/b, od rujna 2012.g.
- tri primjerka arhitektonske snimke broj: RIS 47/12 izrađene po „DABOR-PROJEKT“ d.o.o., Zagreb, Srebrnjak 129
- tri primjerka izvještaja o ispunjenom bitnom zahtjevu mehanička otpornosti i stabilnosti broj:01-10/12 izrađene po Borović Damiru ing.grad. ovlašten inženjer građevinarstva

Prima dostavljenoj dokumentaciji predmetna zgrad predstavlja u smislu čl. 2. st. 1. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, nezakonito izgrađenu zgradu, jer je izgrađena protivno aktu kojim se odobrava građenje, do okončanja aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011.

Također je utvrđeno da se zgrada ne nalazi na površinama, koridorima ili područjima na kojima je odredbom čl. 6. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama isključena mogućnost ozakonjenja.

Uvidom u digitalnu ortofoto kartu Državne geodetske uprave utvrđeno je da je predmetna zgrada evidentirana na temelju aerofotogrametrijskog snimanja započetog 21. lipnja 2011., te je suglasno odredbi čl. 16. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, napravljen njegov ispis koji zajedno sa službenom bilješkom prileži zapisu predmeta.

Nadalje, utvrđeno je da predmetna zgrada nije izgrađena u skladu s GUP-om Grada Zagreba (Sl.g. 19/2007 i 8/2009). Naime GUP-om su dozvoljene tri nadzemne etaže koliko je dozvolio i odobreno.

Temeljem odredbe čl. 25. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, plaćena je naknada za zadržavanje nezakonite zgrade u prostoru u iznosu od 16.066,58 kn, a prema rješenju Ovog ureda, odjela za komunalne poslove i zelenilo Klasa:LP-II-363-02/13-19/174 urbroj:251-13-31/100-13-4-DZ od 15.03.2013.g.

Nadalje, temeljem odredbe čl. 17. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama pozvani su vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na k.č.br. 951/1, 953 i 956 sve k.o. Gračani kao nekretnini na kojoj se nalazi nezakonito izgrađena zgrada i vlasnici i nositelji drugih stvarnih prava na česticama zemljišta koje neposredno graniče sa predmetnom česticom, te Grad Zagreb kao jedinica lokalne samouprave na čijem području se nalazi nezakonito izgrađena zgrada, da izvrše uvid u spis radi izjašnjenja, na koji poziv se nitko nije odazvao.

Slijedom naprijed provedenog postupka i utvrđenja da su ispunjeni osnovni uvjeti za ozakonjenje zgrade propisani čl. 5. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama, da su zahtjevu priloženi svi propisani dokumenti, da je arhitektonska snimka u skladu s izvedenim stanjem te

ELABORAT PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:  
POSL. BROJ: 89. St-352/10



da je plaćena naknada za zadržavanje nezakonito izgrađene zgrade u prostoru, a sve kako je to propisano odredbom čl. 18. istog Zakona, donesena je odluka kao u toč. I izreke.

Utvrđenje iz toč. IV izreke temelji se na odredbi čl. 32. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenja iz toč. V izreke temelji se na odredbi čl. 33. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VI izreke temelji se na odredbi čl. 20. st. 2. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Utvrđenje iz toč. VII izreke temelji se na odredbama čl. 22. Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu graditeljstva i prostornoga uređenja u roku od 15 dana od dana njegova primitka. Žalba se predaje u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik ovom nadležnom upravnom tijelu, uz upravnu pristojbu od 50 kn po T.br. 3. Tarife Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 69/99, 145/98, 116/03, 17/04, 141/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10 i 126/11).

Pristojba na ovo rješenje prema T.br. 1. i 2. u iznosu od 70,00 kn plaćena je upravnim bilježima najljepšim i poništenim na podnesku.

Upravni savjetnik  
*Tomek*  
Jasenka Tomek dia.

Dostaviti:

1. Borović Damir, Zagreb, Srebrnjak 129  
(uz primjerak arhitektonske snimke)
2. oglasna ploča 8 dana
3. Građevinska inspekcija (po izvršnosti rješenja)
4. Evidencija
5. U spis

Stimwen meurem za pso (i)  
27. 03. 2013. *SV*

*p.*  
*27.3.13*  
po ugovor. kof.  
29. 03. 2013.  
*Tomek*  
*19.5.13*

## Prilog F – Izvadak iz GUP-a Zagreb

### Članak 69.

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.) - prostori: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gornje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Frateršćica, Vrhovec - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovec, Miroševac, Orehovečki brijeg, Dankovec, Degidovec, Granešinski Novaki, Stanovec, Branovec, Oporovec i drugi prema grafičkom prikazu.

#### Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- uređenje prostora prema UPU Centar - Šestine.

#### Detaljna pravila

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

- gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m<sup>2</sup>;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m<sup>2</sup> za samostojeće, a 300 m<sup>2</sup> za poluugrađene građevine;
- najveći k<sub>1</sub> 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži), druge namjene prema normativima;
- 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 najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 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 na građevnim česticama manjim od 600 m<sup>2</sup>, uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina poluugrađena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u garaži); u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k<sub>i</sub> i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
  - iznimno, uz ulicu Karažnik i Laščinsku ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje; najveći k<sub>i</sub> je 1,2; najmanji ozelenjeni prirodni teren je 20% površine građevne čestice; udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
  - iznimno, u ulici II. Gajnički vidikovac, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti ulice, te ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
  - iznimno, uz Novačku ulicu i ulicu Patačići prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
  - iznimno, uz Kustošijansku ulicu, u drugom redu ulice moguće je priključenje čestice na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti.
- Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.
- b) u zoni javne i društvene namjene, poslovne namjene K1 i ugostiteljsko - turističke namjene:
- gradnja novih građevina i rekonstrukcija prema programu i normativima osnovne namjene;
  - najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
  - najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida - iznimno za poslovnu namjenu (K1) građevina može imati više podzemnih etaža ako se koriste samo za garaže;
  - najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice, parkovno uređen;
  - najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
  - GBP i k<sub>i</sub> nisu propisani;
  - u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
  - gradnja novih građevina prema urbanističko - arhitektonskom natječaju.

## Prilog G - Odluka o donošenju Programa mjera obnove zgrada oštećenih potresom na području Grada Zagreba, Krapinsko-zagorske županije, Zagrebačke županije, Sisačko-moslavačke županije i Karlovačke županije

Tablica 7. – Informacija o načinu izračuna procijenjene vrijednosti nabave (u kunama, bez PDV-a)\*

namjena zgrade	procjena upora-blijivosti	obnova konstrukcije (trošak kn po m <sup>2</sup> gbp)				cjelovita obnova zgrade (trošak kn po m <sup>2</sup> gbp)				rušenje uništene zgrade	izgradnja zamjenske obiteljske kuće (trošak kn po m <sup>2</sup> gbp)	
		razina 1	razina 2	razina 3	razina 4	razina 1	razina 2	razina 3	razina 4			
Obiteljske kuće		233,83	754,28	1.066,00	1.712,22	380,66	1.083,73	1.392,53	2.133,43			
			1.033,37	1.485,94	2.134,62		1.550,05	2.046,96	2.627,23			
				1.787,65	2.489,14			2.335,22	3.098,79			
	uništena									264,00	5.657,13	
Višestambene zgrade, stambeno-poslovne zgrade, poslovne zgrade		324,34	1.312,45	2.745,59	5.144,22	528,00	1.885,70	3.620,56	6.411,41			
			1.508,57	2.966,79	5.393,13		2.262,85	4.073,13	6.637,70			
				3.349,02	5.574,16			4.374,85	6.939,41			
	uništena									264,00		
Javne zgrade						460,11	1.538,74	3.213,25	5.611,87			
							1.810,28	3.424,45	5.853,24			
								3.952,45	5.973,93			
	uništena									301,71		
Bolnice Škole i vrtići Kulturno-povijesni, sportski objekti						528,00	1.885,71	3.620,56	6.411,41			
							2.262,85	4.073,13	6.637,70			
								4.374,85	6.939,41			
	uništena									301,71		
<b>USLUGA</b>		<b>Najviša cijena usluge u odnosu na gore navedene visine investicije (%)</b>										
Projektiranje			5,40					5,40			1,80	2,00
Stručni nadzor gradnje			3,80					3,80			1,80	1,80
Kontrola projekta			1,50					1,50			0,50	0,50
Financijsko - tehnička kontrola projekta			0,40					0,40			0,25	0,25
Operativna koordinacija			0,60					0,60			0,30	0,30

\*Koefficient korekcije koji uzima u obzir kvadraturu građevine:

X – Kvadratura objekta (GBP) u m<sup>2</sup> • K1=1,0 (za objekte do 0-500 m<sup>2</sup>) • K2=0,33 (za objekte > 5000 m<sup>2</sup>) • Za objekte između 500 i 5000 m<sup>2</sup> prema izrazu • K3 = K1 – (K1-K2)/ 4500\* (X-500)

## Prilog H – obračun netto i GBP površine



QUADRIGA PROJEKT d.o.o.

NARUČITELJ:

PREDMET PROCJENE:

LOKACIJA:

VJEŠTAK:

EKOTEKS D.O.O. U STEČAJU

STAMBENA ZGRADA

Gračanske dužice 4, Zagreb

TOMISLAV RADMAN, dipl.ing.grad.

TD: P-322-1/20

Datum: rujan 2020.

List: 30

### C.4.2. Osnovna obilježja građevine

Prikaz površina građevine:

Etaža	Neto pov. [m <sup>2</sup> ]	koef.	Korisna površina [m <sup>2</sup> ]
Suteren	112,00	0,50	56,00
Prizemlje	112,00	1,00	112,00
1. Kat	112,00	1,00	112,00
Uvučeni kat	85,00	1,00	85,00
<b>Ukupno</b>	<b>421,00</b>		<b>365,00</b>

Napomena: Površine preuzete iz dostupne dokumentacije s obzirom da ulazak u zgradu prilikom očevida nije bio omogućen.

Temeljem neto površine može se procijeniti da je GBP predmetne zgrade  $421,00 / 0,75 = 561,33 \text{ m}^2$ .

Iz iskustva vještaka je uzeto da je neto površina građevine između 0,70 i 0,80 građevinske bruto površine te je kao srednja vrijednost uzet koeficijent 0,75 bruto površine jednak neto površini.

## Prilog I – tehnička dokumentacija uz Rješenje o izvedenom stanju

**Uporabna dozvola:** za navedenu česticu na portalu Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) postoji zavedeno je da postoji **RJEŠENJE O IZVEDENOM STANJU - KLASA: UP/I-350-05/12-007/244, URBROJ: 251-13-22/211-13-8 od 26.03.2013. godine**

Stanja u zemljišniku i katastru nisu usklađena. Pristup građevine na javno-prometnu površinu je direktan. Na građevinskom zemljištu je izgrađena stambena zgrada. Zgrada nije upisana u zemljišnu knjigu i katastar. Pregledom Informacijskog sustava prostornog uređenja (ISPU) utvrđeno je da je na navedenoj čestici legalizirana zgrada 26.03.2013. godine:

Rješenje o izvedenom stanju - KLASA: UP/I-350-05/12-007/244 od 26.03.2013. godine	
PODACI O AKTU	
Vrsta akta	Rješenje o izvedenom stanju
Klasifikacijska oznaka	UP/I-350-05/12-007/244
Datum rođenja akta	27.11.2012. godine
Datum uređenja akta	
Datum rješavanja	26.03.2013. godine
Unutarnji broj akta	
Način rješavanja	zahjev uslojen
Datum završetka akta	
Datum pravomoćnosti akta	18.04.2013. godine
Status predmeta	Arhiva
LOKACIJA ZAHVATA	
Katastarska čestica i općina	- 251/13-8 Grabani - 251/13-8 Grabani - 251/13-8 Grabani
Mjesto ulice i kućni broj	
OPIS GRAĐEVINE	
Vrsta zahvata	uporaba građevine (legalizirano građenje građevine)
Namjena građevine	stambene namjene
NADLEŽNO TJELO ZA ABHVRANJE AKTA	
	Grad Zagreb, Gradsko ured za prostorno uređenje, Izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne opskrbe i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo. Odjel za graditeljstvo i prvi podružni odjel za graditeljstvo (za PU, Dorotej, Čimenezić, Maksimir, Medveščak)
Dohvatiti ostale podatke	
>	Lokacijska dozvola - KLASA: UP/I-350-05/06-001/1424 od 12.07.2008. godine
>	Lokacijska dozvola - KLASA: UP/I-350-05/06-001/1498 od 18.05.2008. godine

Naknadno je sudskom vještaku dostavljena dokumentacija tj. Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/12-007/244, URBROJ: 251-13-22/211-13-8 od 26.03.2013. godine. Dodatno je zatražena i dokumentacija temeljem koje je izdano Rješenje o izvedenom stanju te je utvrđeno da se predmetna dokumentacija ne odnosi na zgradu koja se procjenjuje već na susjednu zgradu tj. da **procjenjivana zgrada nema dokaz legalnosti.**