PROCJEMBENI ELABORAT

Br. elaborata: 02/2024

Naručitelj: **ESC 1 d.o.o. u stečaju,**
OIB: 67154708735,
Ulica kneza Branimira 71A, Zagreb

Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **k.č.br. 3512/35 i 3512/37 k.o. Šestine**

Svrha: Potencijalna prodaja nekretnine

Izradila: Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Datum: Veljača 2024.

SAŽETAK:

Naručitelj:	ESC 1 d.o.o. u stečaju
Adresa:	Ulica kneza Branimira 71A, Zagreb
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
ZK IZVADAK	
ZK odjel:	Zagreb
ZK uložak:	2507
Katastarska općina:	Šestine
Broj čestica:	1619/26 i 1619/28
Vlasništvo:	
	KAIĆ d.o.o., Pantovčak br. 150/2, Zagreb
Udio vlasništva:	1/1
Status zakonitosti nekretnine:	-
Upisana prava:	-
Zabilježbe:	-
GRADSKI URED ZA KATASTAR	
Broj posjedovnog lista:	2187
Katastarska općina:	Šestine
Broj čestica:	3512/35 i 3512/37
Nositelj prava:	ESC 1 d.o.o. u stečaju, Ulica kneza Branimira 71A, 10000 Zagreb, OIB: 67154708735
OPĆI PODACI	
Vrsta nekretnine:	Građevinsko zemljište
PREDMET PROCJENE	
Nekretnina:	Građevinsko zemljište
Površina	30 m² + 51 m²
Sudski vještak procjena:	k.č.br. 3512/35 k.o. Šestine: 1.700,00 eura k.č.br. 3512/37 k.o. Šestine: 2.900,00 eura
Napomena:	-
Dan vrednovanja:	22.02.2024.
Dan kakvoće:	22.02.2024.
Datum izrade:	22.02.2024.
TRŽIŠNA VRIJEDNOST	**k.č.br. 3512/35 k.o. Šestine: 1.700,00 eura** **k.č.br. 3512/37 k.o. Šestine: 2.900,00 eura**

S a d r ž a j:

1. Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3. – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina

2. Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature

3. Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka

4. Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama

5. Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost

6. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

7. Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora

8. Obrazloženje za odabir metode

9. Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku Statistička obrada i izračun s isključivanjem neuobičajenih okolnosti

10. Tržišna vrijednost nekretnine

11. Privitci
    - Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga
    - Kopija Posjedovnog lista

1.	**Ovlaštenje br. 4 Su-299/2022-3 – Rješenje o imenovanju stalne sudske vještakinje za graditeljstvo i procjenu nekretnina**

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

Broj: 4 Su-299/2022-3
Velika Gorica, 13. svibnja 2022.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Snježane Vrdoljak, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 i 21/22 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. svibnja 2022.

r i j e š i o j e

Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., OIB: 29263850579, iz Zagreba, Zemljakova 9, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalna sudska vještakinja Snježana Vrdoljak, dipl. ing. građ., podnijela je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložila je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositeljice ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski institut Fakultet građevinskih znanosti u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku uvjerenja Republičkog komiteta za građevinarstvo, stambene i komunalne poslove i zaštitu čovjekove okoline o položenom stručnom ispitu, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositeljica zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-272/18-4 od 14. svibnja 2018. ponovno imenovana stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljala je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavila je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositeljicu zahtjeva ponovno imenuje za stalnu sudsku vještakinju.

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

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠĆAK
Vrijeme potpisivanja:
13-05-2022
08:45:27

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97=#130D485231383538303035373531
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠĆAK
G=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK
SN=HR05575747423.1.34

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:
1. Snježana Vrdoljak
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb30c-01fd7**

Kontrolni broj: **04e42-0c99d-330da**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/

unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

2.	**Popis primijenjenih propisa te korištene stručne i znanstvene literature**

Prilikom izrade ovog Procjembenog elaborata korišteni su sljedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15),
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15),
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19),
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19),
- Zakon o normizaciji (NN 80/13),
- Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/17),
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja br. 1/2/22,
- Burza nekretnina www.burza-nekretnina.com,
- Index cijena nekretnina u Republici Hrvatskoj www.dzs.hr

3.	**Zadatak s danom vrednovanja, danom kakvoće, opisom procjenjivane nekretnine, potankom prostornom identifikacijom prema položaju u širem okruženju na temelju katastarskog plana, adrese i drugih prostornih podataka**

Zadatak vještačenja je izrada procjembenog elaborata za zemljišta na lokaciji k.č.br. 3512/35 i 3512/37 k.o. Šestine.

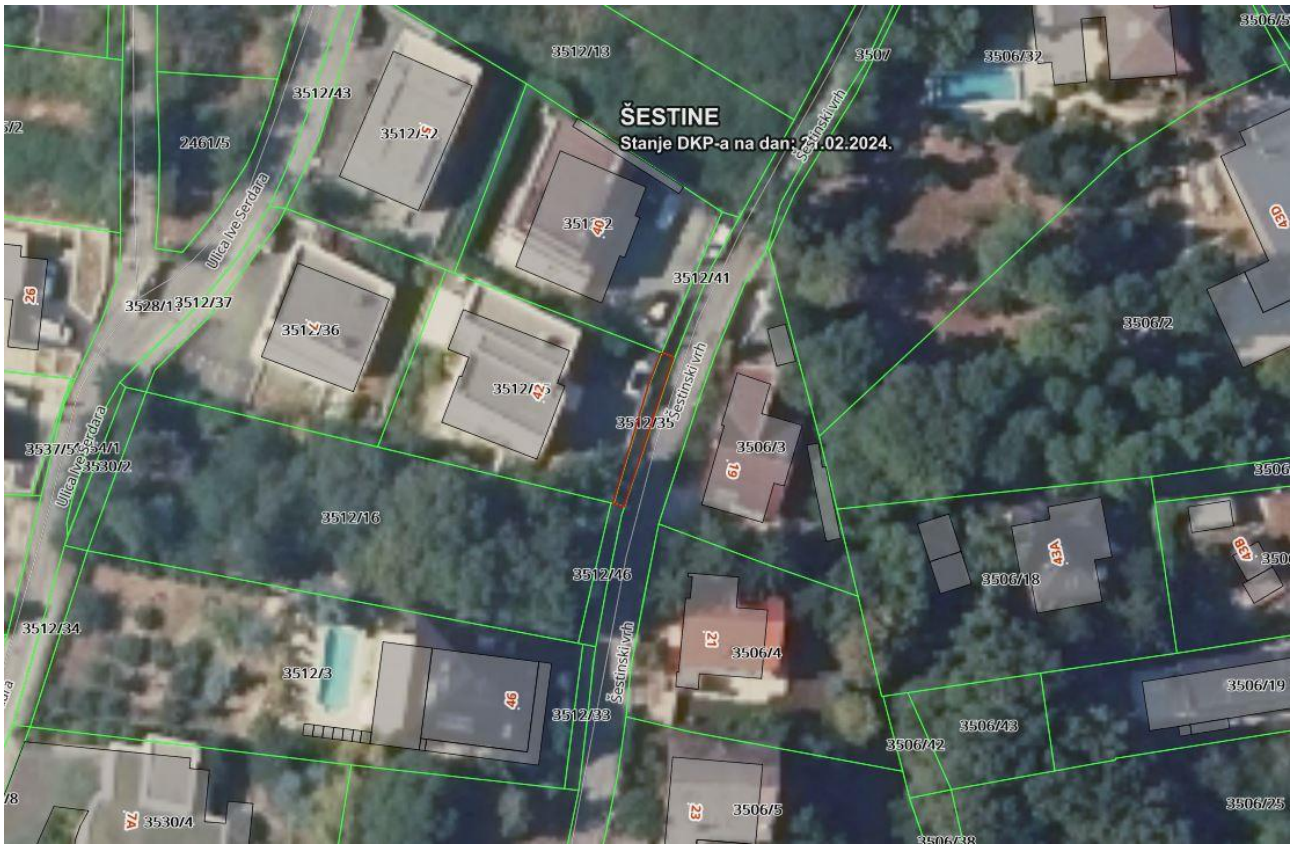
Dan vrednovanja: 22.02.2024.

Dan kakvoće: 22.02.2024.

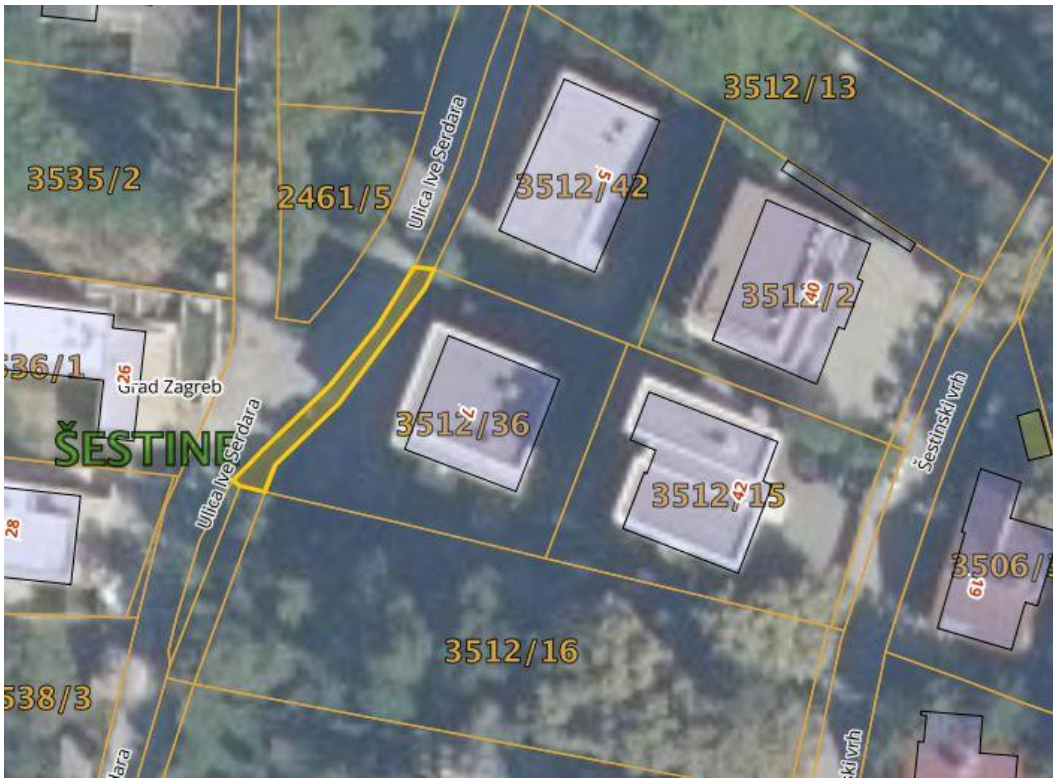
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Predmetna čestica nalazi se u Gradu Zagrebu, ulica Šestinski Vrh.

Prostorna identifikacija prema položaju



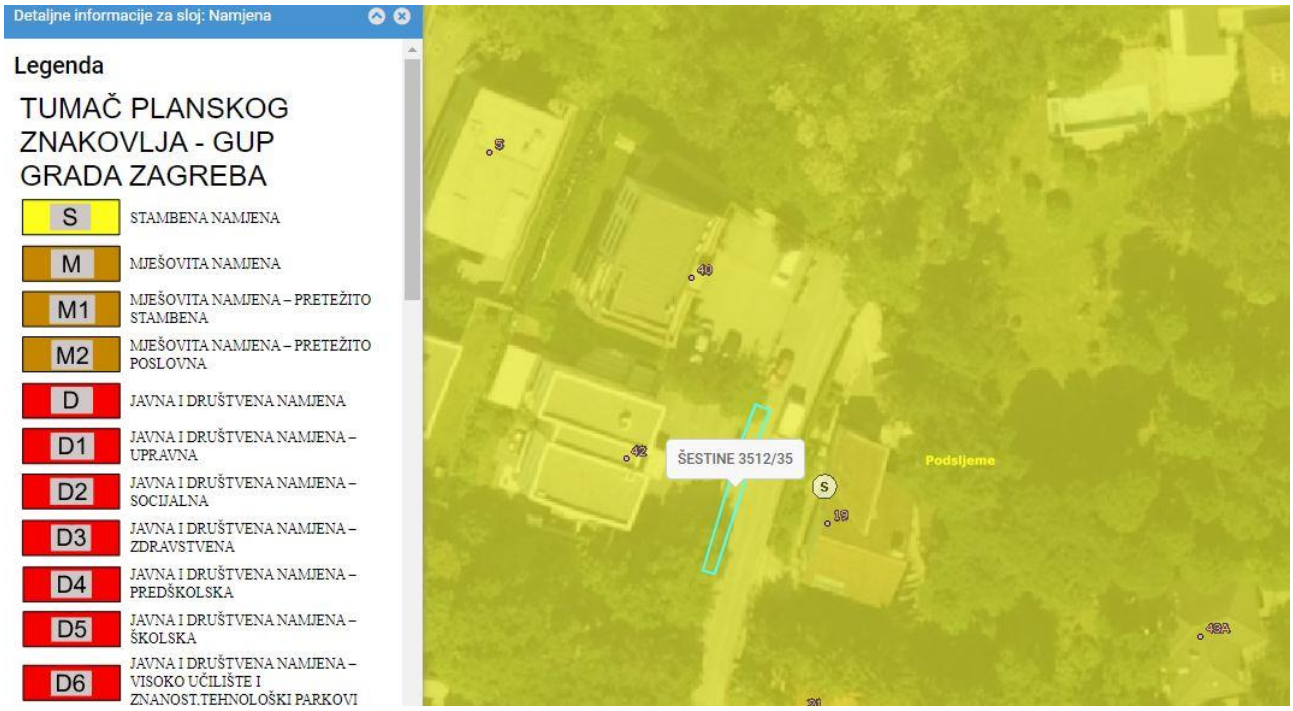
Kopija katastarskog plana



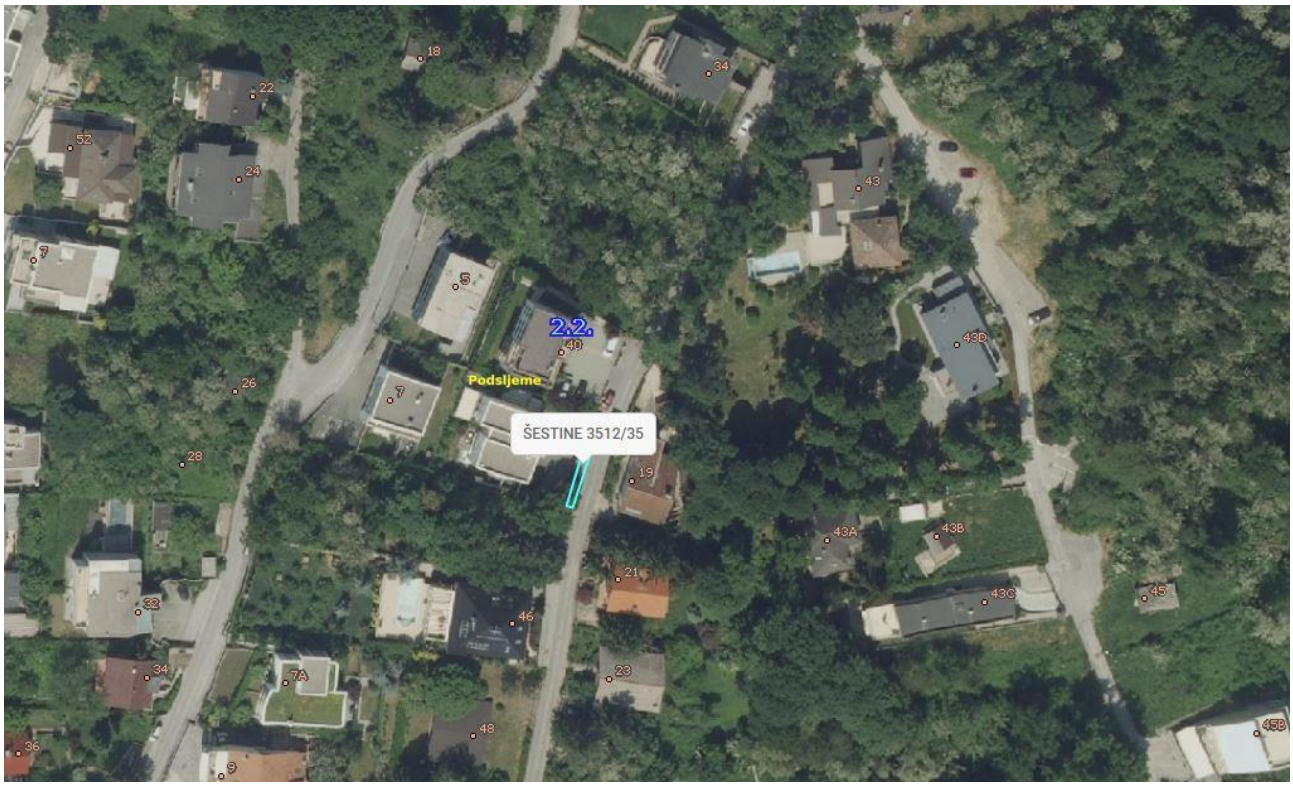
OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Nekretina je u naravi zemljište.

Prema GUP grada Zagreba - III. ID (Službeni glasnik Grada Zagreba) zemljište se nalazi u namjeni S – stambena namjena.



- Urbana pravila 2.2. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog djela podsljemenskog područja



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

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejsažnih 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.

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. alineja 5. je brisana.

Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. na kraju alineje 4. točka sa zarezom zamijenjena je točkom.

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^2;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m^2 za samostojeće, a 300 m^2 za poluugrađene građevine;
- najveći k_i 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži, ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;

- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, 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 i gradnja novih, građevina umjesto postojećih 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^2, uz uvjet da je koeficijent iskoristivosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, 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 obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice i 50% u garaži); u rekonstrukciji, zamjeni i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k_i i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- **iznimno**, za zonu sjeverno od ulice Šestinski vrh prema grafičkom prikazu utvrđuje se obveza provedbe javnog natječaja za izgradnju jedne stambene građevine, najveći k_i 0,6, najveći GBP nije propisan, najmanji prirodni teren 50%, broj PGM prema članku 39. Odluke, ostalo prema detaljnim pravilima;

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

4.	**Rezultati očevida s priloženim karakterističnim fotografijama, stvarnim stanjem procjenjivane nekretnine, obilježjima okolnih nekretnina i drugim odlučnim činjenicama**

4.1. UVOD

Na zahtjev stečajnog upravitelja društva ESC 1 d.o.o. u stečaju, OIB: 67154708735, Ulica kneza Branimira 71A, Zagreb, izrađena je procjena tržišne vrijednosti nekretnina, u naravi zemljište na k.č.br. 3512/35 i 3512/37 k.o. Šestine, a radi potrebe naručitelja radi saznanja o vrijednosti iste.

Zemljište se nalazi na području Grada Zagreba, a definirano je GUP-om grada Zagreba - III. ID (Službeni glasnik Grada Zagreba).

4.2. PODACI O VLASNIŠTVU NEKRETNINE I LOKACIJI

Iskaz predmetne parcele – **upis u zemljišne knjige**:

z.k. uložak	Katastarska općina	z.k.č.	Oznaka zemljišta	Površina m²	primjedba
2507	Šestine	1619/26	voćnjak	30	nema
2507	Šestine	1619/28	voćnjak	51	nema

Vlasnik:

KAIĆ D.O.O., PANTOVČAK BR. 150/2, ZAGREB

Iskaz predmetne parcele – **upis u posjedovnom listu**:

BPL	Katastarska općina	k.č.br.	Adresa	Način uporabe	Površina m²
2187	Šestine	3512/35	Šestinski vrh	voćnjak	30
2187	Šestine	3512/37	Šestinski vrh	voćnjak	51

Upisane osobe:

ESC 1 D.O.O. U STEČAJU, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA, OIB: 67154708735

4.3. LOKACIJA

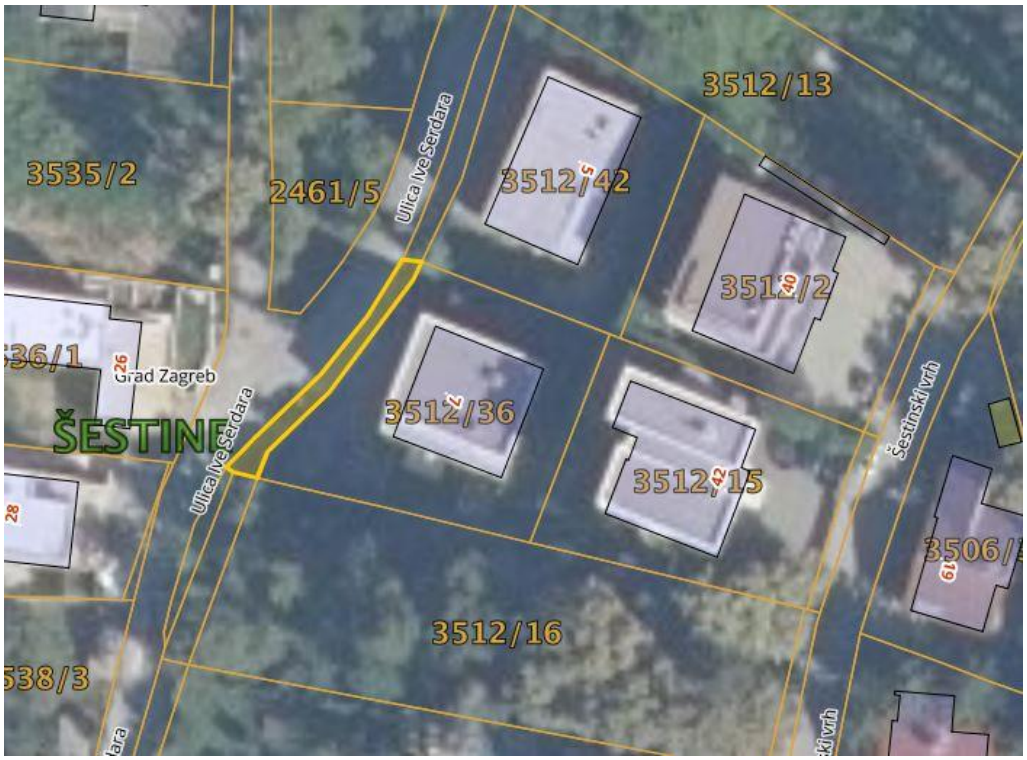
Predmetna nekretnina nalazi se na području Grada Zagreba, k.o. Šestine, u ulici Šestinski vrh, a definirana je GUP-om grada Zagreba - III. ID (Službeni glasnik Grada Zagreba).

Predmetna nekretnina ima pristup sa javne površine.

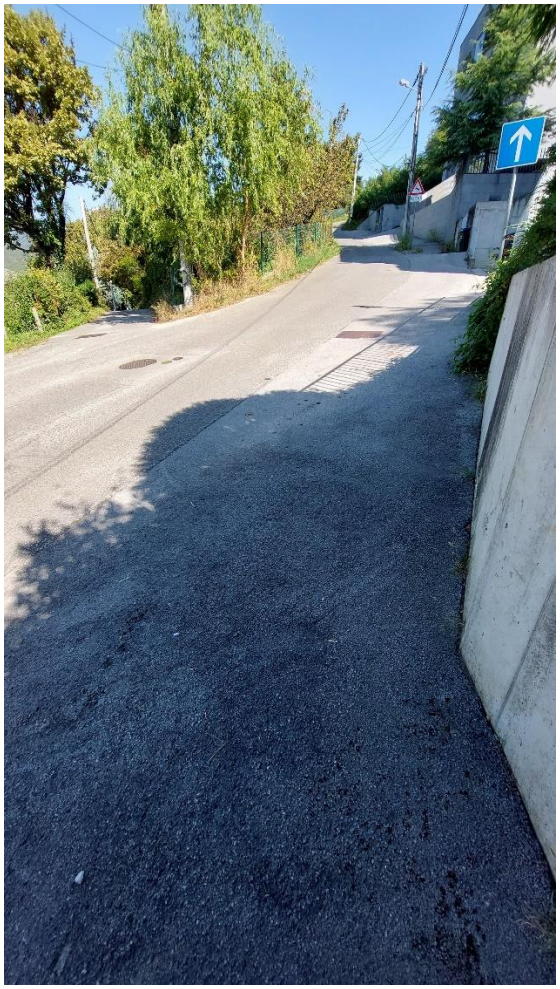
Položajno obilježje

4.4. GEOMETRIJSKE KARAKTERISTIKE ČESTICE

Čestice su pravilnog izduženog oblika.



Fotodokumentacija:



5.	**Utvrđivanje kakvoće procjenjivane nekretnine pomoću taksativnog nabrajanja obilježja nekretnine koja utječe na vrijednost**

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA:	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.
VRSTA I MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA	
IZGRAĐENOST ČESTICE:	Neizgrađeno
POVRŠINA	30 m²
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	Nije predmet procjene
POLOŽAJNA OBILJEŽJA	
PROMETNA POVEZANOST:	
POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA:	Ne utječe
POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA:	Ne utječe
UDALJENOST OD CENTRA GRADA:	Ne utječe
BLIZINA JAVNOG PROMETA:	Ne utječe
PARKING:	Ne utječe
BLIZINA GRADSKIH OKUPLJALIŠTA:	Ne utječe
BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA:	Ne utječe
ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA:	Ne utječe
UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE:	Ne utječe
NAMJENA:	S – stambena namjena

6.	**Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina**

BN Komentar 22.11.2023.

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

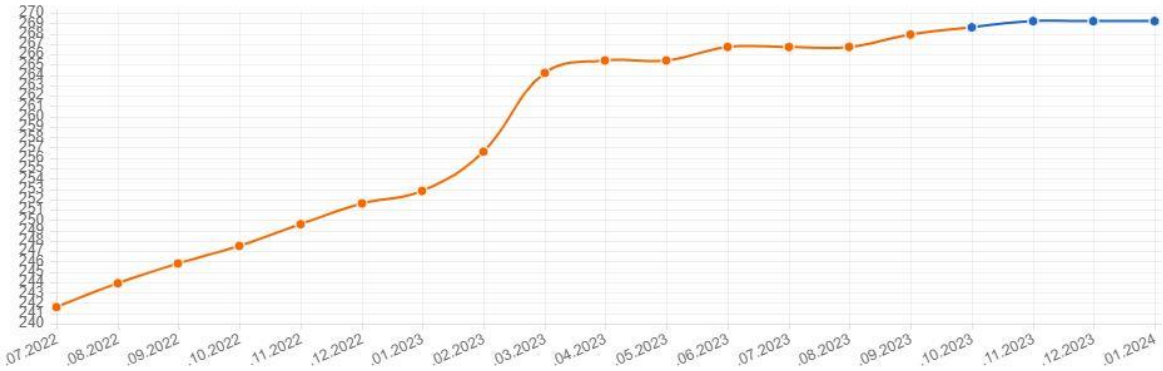
Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

BN komentar: stručnjaci Burze nekretnina

BN Index

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



BN indeks 10/2023	Promjena u odnosu na prošli mjesec	Promjena u odnosu na godinu dana	U odnosu na početak godine
268,6	0,23%	8,49%	6,75%

Izvor: Burza nekretnina

GRAĐEVINARSTVO

- Prema kalendarski prilagođenim indeksima, godišnji je rast obujma građevinskih radova u prosincu 2021. iznosio 7,7%, više nego u prethodna dva mjeseca.
- U cijeloj 2021. godini vidljivo je godišnje ubrzanje rasta u odnosu na dinamiku u prethodnoj godini. Naime, u 2021. godišnji je rast iznosio 9,6%, znatno više nego u istom razdoblju 2020. (3,8%). Istodobno, građevinska je aktivnost u 2021. godini u odnosu na isto razdoblje pretpandemijske 2019. godine, bila viša za 13,7%.
- Struktura odrađenih sati je bila nešto drugačija nego ranijih godina: prvi puta se više od 60% odrađenih sati odnosilo na novogradnju te manje od 40% na ostale radove (rekonstrukcija, popravci, održavanje).
- U 2021. godini bruto dodana vrijednost građevinarstva realno je porasla za 9,3% u odnosu na 2020. godinu, a u odnosu na 2019. godinu za 13,8%.
- Prosječna nominalna plaća u građevinarstvu je na kraju 2021. godine iznosila 5 851 kunu te je nominalno bila 3,9% viša i realno 1,6% niža nego godinu dana prije.

INDEKSI OBUJMA GRAĐEVINSKIH RADOVA[1]

Construction Works Indices [1]

	Indeksi fizičkog obujma građevinskih radova[2] *Total volume indices of construction works [2]*		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti građevina - u % *Composition of hours worked on sites by type of construction - in %*		Struktura odrađenih sati na gradilištima prema vrsti radova - u % *Composition of hours worked on sites by type of works - in %*	
	Prosjek 2015.=100 *Average 2015 =100*	Lančani indeksi *Chain indices*	Na zgradama *Buildings*	Na ostalim građevinama *Civil engineering works*	Novogradnja *New construction*	Ostali radovi *Other works*
2013.	107,9	94,3	41,5	58,5	51,4	40,6
2014.	100,5	93,2	43,8	56,2	49,9	50,1
2015.	100,0	99,5	44,0	56,0	53,5	46,5
2016.	103,3	103,3	46,3	53,7	55,3	44,7
2017.	105,1	101,7	48,8	51,2	54,4	45,1
2018.	110,2	104,8	51,7	48,3	55,6	44,4
2019.	119,5	108,3	51,1	48,9	54,1	45,9
2020.	124,7	104,4	50,2	49,8	57,0	43,0
2021.	136,5	109,4	50,6	49,4	61,0	39,0
I 2020.	120,6	98,8	52,7	47,3	55,6	44,4
II	124,3	103,1	52,2	47,8	55,7	44,3
III	127,4	102,5	51,9	48,1	55,9	44,1
IV	119,0	93,4	50,4	49,6	58,5	41,5
V	121,8	102,4	49,6	50,4	57,1	42,9
VI	124,2	101,9	50,4	49,6	57,0	43,0
VII	135,0	108,8	49,6	50,4	56,5	43,5
VIII	112,3	83,1	49,5	50,5	57,2	42,8
IX	132,5	118,1	49,1	50,9	56,7	43,3
X	133,5	100,7	48,8	51,2	57,2	42,8
XI	125,2	93,8	49,4	50,6	58,4	41,6
XII	120,6	96,3	49,6	50,4	57,6	42,4
I 2021.	119,1	98,8	52,6	47,4	60,0	40,0
II	132,3	111,0	52,1	47,9	61,4	38,6
III	152,9	115,6	52,1	47,9	60,6	39,4
IV	142,6	93,3	51,0	49,0	61,0	39,0
V	142,6	100,0	50,6	49,4	61,8	38,2
VI	138,2	96,9	50,5	49,5	62,0	38,0
VII	139,1	100,7	48,9	51,1	60,8	39,2
VIII	125,6	90,3	49,5	50,5	62,0	38,0
IX	143,0	113,8	49,6	50,4	61,2	38,8
X	136,9	95,7	49,3	50,7	60,9	39,1
XI	134,0	97,9	50,7	49,3	60,8	39,2
XII	131,1	97,8	49,8	50,2	59,6	40,4

[1] *Obuhvaćene su pravne osobe i obrti s 20 i više zaposlenih*
[2] *Izvorni indeksi (kalendarski i sezonski neprilagođeni)*
Izvor: DZS; obrada: HGK

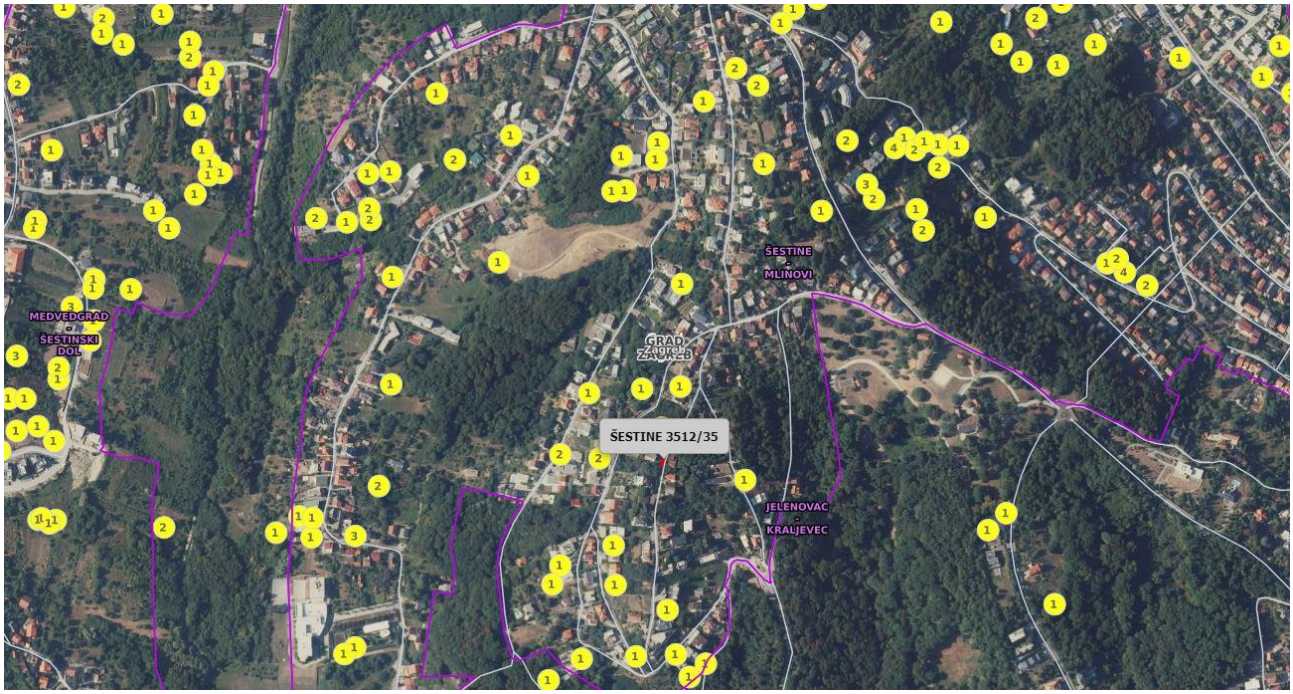
[1] *Only legal entities and crafts with 20 and more persons in paid employment are covered*
[2] *Basic indices (timely and seasonaly non-adjusted)*
Source: CBS; edit: CCE

7.	**Prikaz i analiza pribavljenih podataka uz navođenje izvora**

Napomena: zbog zaštite osobnih podataka prikazani su nužni podaci, a kompletni podaci se nalaze u arhivi procjenitelja. Upućuju se korisnici elaborata da s vidljivim podacima postupaju sukladno zakonu o zaštiti osobnih podataka. Obzirom na podatke sustava e nekretnine prostor procijenjen temeljem cijene m^2 za prodane stambene prostore.

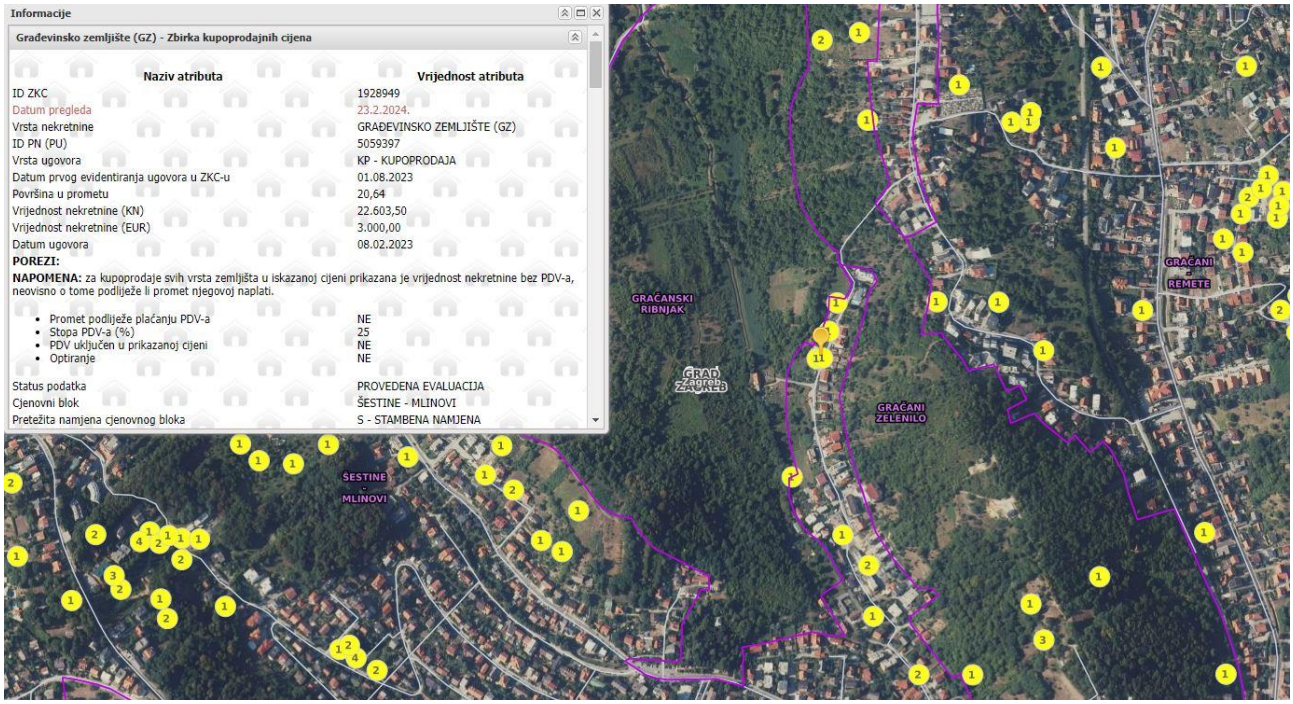
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja sukladno članku 19. Pravilnika.

PRODANE NEKRETNINE

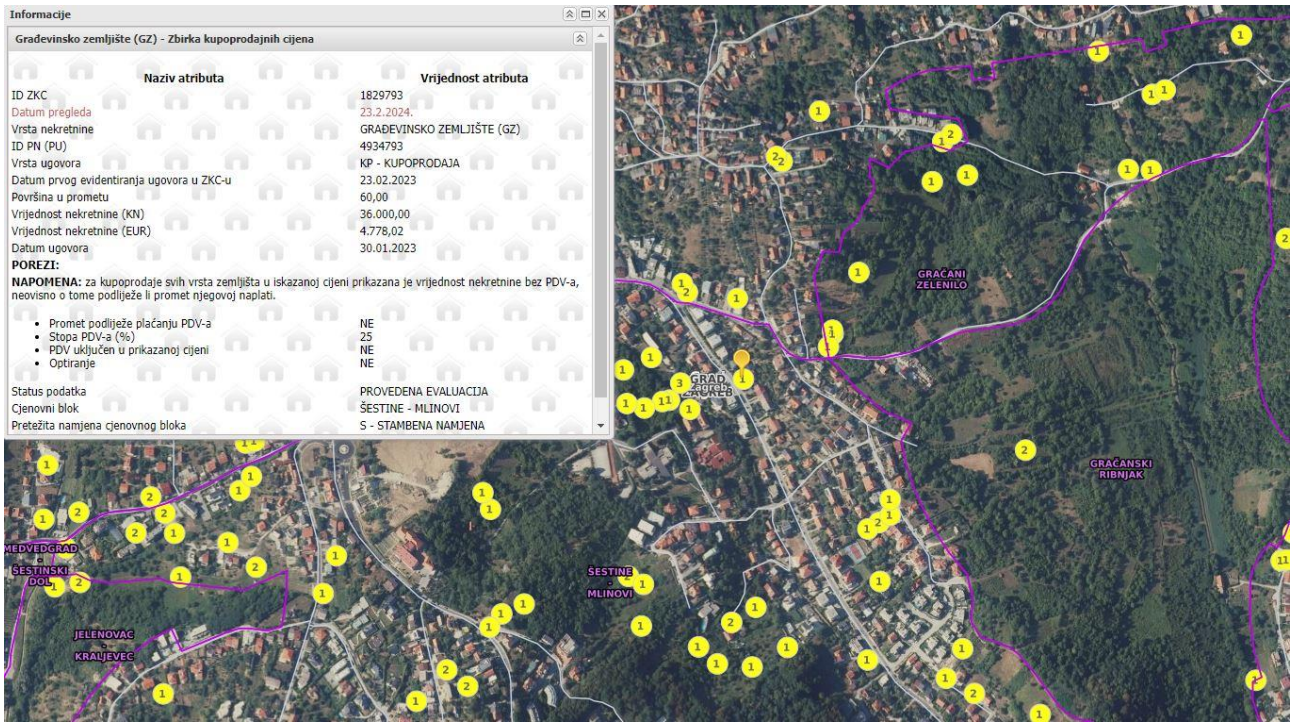


ODABIR NAJSLIČNIJIH NEKRETNINA

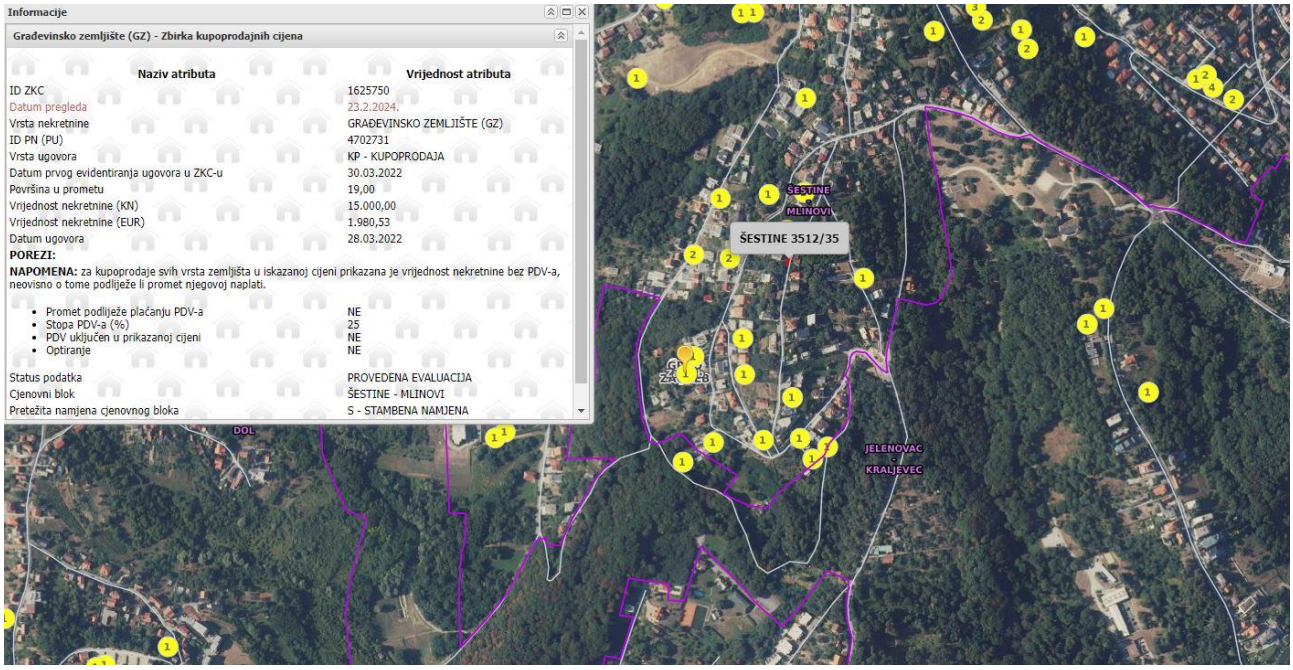
Građevinsko zemljište br. 1



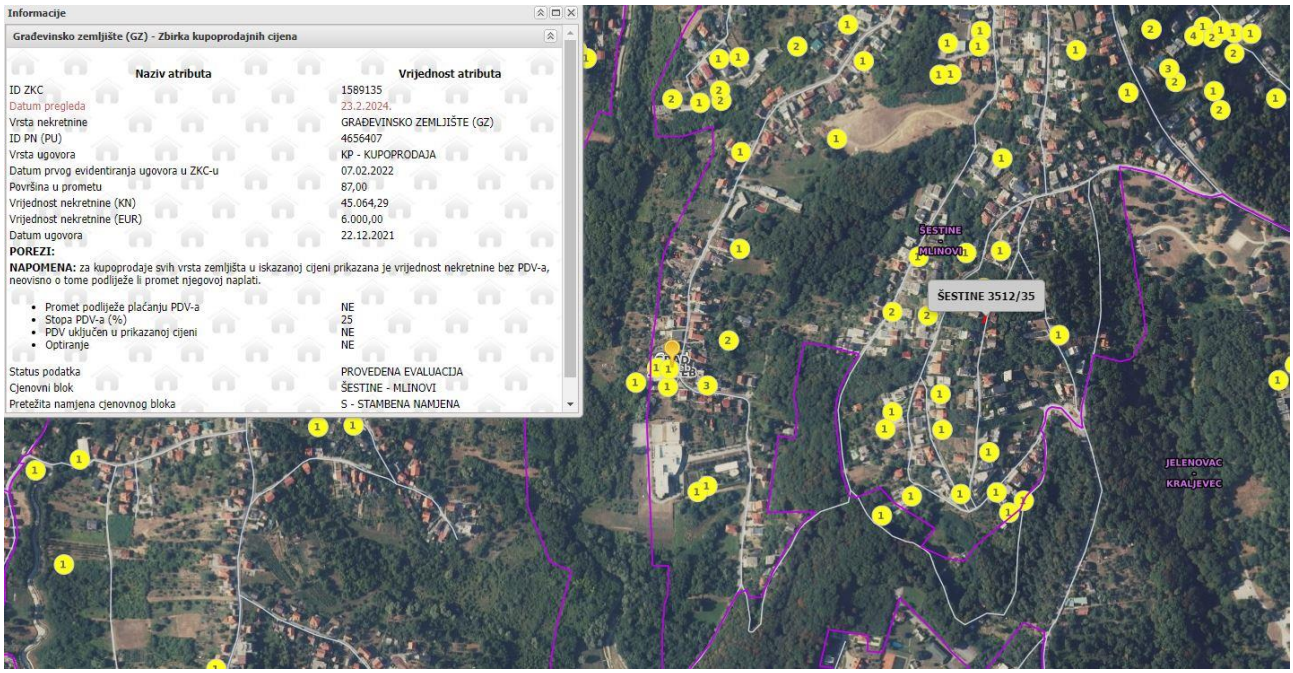
Građevinsko zemljište br. 2



Građevinsko zemljište br. 3



Građevinsko zemljište br. 4



Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz dostavljenih i odabranih podataka

Iz dostavljenih podataka odabrane su nekretnine koje po veličini i ujednačenosti cijena odgovaraju poredbenoj nekretnini.

8.	**Obrazloženje za odabir metode**

Temeljem: PRAVILNIK– a O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

POREDBENA METODA 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. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

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.

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.

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

KOEFICIJENTI ZA PRILAGODBU su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

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

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 procjenjivane katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelaze 40% izlazne vrijednosti.

9.	**Međuvremensko izjednačenje, interkvalitativno izjednačenje odnosno druge analize sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina, kakvoći nekretnine i odabranoj metodi i postupku**

Kada opći vrijednosti odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Hrvatske narodne banke (Statistika, J. Nefinancijske statistike – izabrani podaci, Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina).

Tablica J3: Indeksi cijena stambenih objekata

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2015. = 100[a]					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2019.	1. tr.	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	2. tr.	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	3. tr.	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	4. tr.	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	1. tr.	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	2. tr.	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	3. tr.	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	4. tr.	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	1. tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	2. tr.	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	3. tr.	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	4. tr.	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	1. tr.	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	2. tr.	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	3. tr.	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	4. tr.	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	1. tr.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	2. tr.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	3.tr.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku

Tablica poredbene nekretnine

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA u kn	CIJENA u EUR	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	cijena po m² (EUR)
1	Građ.zemlj.	20,64	22.603,50	3.000,00	8.2.2023	145,35
2	Građ.zemlj.	60,00	36.000,00	4.778,02	30.1.2023	79,63
3	Građ.zemlj.	19,00	15.000,00	1.990,84	28.3.2022	104,78
4	Građ.zemlj.	87,00	45.064,29	5.981,06	22.12.2021	68,75

Tablica međuvremensko izjednačavanje

R. BR.	VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	CIJENA EUR/m²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks* na dan vrednovanja B	korekcijski faktor B/A	međuvremenski izjednačena cijena	odstupanje od prosjeka %
1	Građ.zemlj.	20,64	145,35	8.2.2023	193,34	204,40	1,06	153,66	-35,50
2	Građ.zemlj.	60,00	79,63	30.1.2023	193,34	204,40	1,06	84,19	25,76
3	Građ.zemlj.	19,00	104,78	28.3.2022	168,63	204,40	1,21	127,01	-12,00
4	Građ.zemlj.	87,00	68,75	22.12.2021	158,32	204,40	1,29	88,76	21,73
								113,40	**EUR/m²**

Prema prethodnim analizama dobivena je prosječna međuvrijednost građevinskog zemljišta po m² za k.č.br. 3512/35 k.o. Šestine. Iste cijene dobivene su na slične nekretnine po lokaciji i dimenziji.

10. TRŽIŠNA VRIJEDNOST

41. tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

(iz Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina)

Prema odredbi čl. 10. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) **prvu kategoriju** čine katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole. Navedena odredba tumači se restriktivno te se traži spunjenje svih uvjeta ako je podnesen zahtjev za izdavanje građevinske dozvole. Prva kategorija također obuhvaća čestice ili njihove dijelove za koje nije zatražena građevinska dozvola, ali koji zadovoljavanju barem tri uvjeta (osigurani priljučak na javnoprometnu površinu, dovoljno su velike i imaju oblik koji je povoljan za gradnju). Time se dolazi do definicije **druge kategorije** zemljišta – zemljišta kojima postorni plan nije prepreka za ishođenje građevinske dozvole, ali se ipak ne može ishoditi građevinska dozvola.

Prilikom ove procjene zemljišta (koja spadaju u drugu kategoriju zemljišta) za utvrđivanje njihovih tržišnih vrijednosti koristili su se orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti na gradnju (prema Prilogu 4. Pravilnika):

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100 %
II	50-80 %
III	25-60 %

Odabrano 50 % vrijednosti jer je u naravi čestica namijenjena za proširenje ceste i nije moguća gradnja.

Ukupna vrijednost nekretnine je:

Čestica 3512/35 k.o. Šestine:

30 m^2 x 113,40 EUR/m^2 = 3.402,00 eura x 0,50 (koeficijent) = 1.701,00 EUR

Čestica 3512/37 k.o. Šestine:

51 m^2 x 113,40 EUR/m^2 = 5.783,40 eura x 0,50 (koeficijent) = 2.891,70 EUR

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:
a) vrijednosti do 20.000,00 eura na cijele stotice;
b) vrijednosti od 20.000,00 eura do 150.000,00 eura na cijele tisućice;
c) vrijednosti veće od 150.000,00 eura na cijele deset tisućice

vrijednost zemljišta k.č.br. 3512/35 k.o. Šestine: 1.700,00 eura

Slovima: jednatisućaisedamstoeura i nulacenti

vrijednost zemljišta k.č.br. 3512/37 k.o. Šestine: 2.900,00 eura

Slovima: dvijetisućeidevetstoeura i nulacenti

Napomena:

Iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva.

U Zagrebu, 22.02.2024.

Snježana Vrdoljak, dipl.ing.građ.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina

11.	**Privitci** - **Kopija Izvatka iz Zemljišnih knjiga** - **Kopija Posjedovnog lista**

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.02.2024. 15:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj ZK uloška: 2507

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35592/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1619/26	VOĆNJAK			30	
2.	1619/28	VOĆNJAK			51	
		UKUPNO:			81	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 KAIĆ D.O.O., PANTOVČAK BR. 150/2, ZAGREB		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.02.2024.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **22.02.2024. 15:41:16** Stranica: 1

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 22.02.2024. 14:31

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)

Posjedovni list: 2187

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	ESC 1 D.O.O. U STEČAJU, ULICA KNEZA BRANIMIRA 71A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	67154708735

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
		2448/3	**GRAMAČA**	**40**	**32**		
			VOĆNJAK	40			
		3512/15	**ŠESTINSKI VRH**	**600**	**48**		
			KUĆA BR.42, Zagreb, Šestinski vrh 42	176			
			DVORIŠTE	424			
		3512/35	**Šestinski vrh**	**30**	**49**		
			VOĆNJAK	30			
		3512/36	**Ulica Ive Serdara**	**600**	**49**		
			KUĆA, Zagreb, Ulica Ive Serdara 7	143			
			DVORIŠTE	457			
		3512/37	**Šestinski vrh**	**51**	**49**		
			VOĆNJAK	51			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**1321**			

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

1