



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

žiranje

alizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

**ELABORAT** Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

**INTERNA OZNAKA** 515/2020/AMB

**NEKRETNINE**

- 200/327 dijela zk.č.br. 5681/6 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka
- 159/347 dijela zk.č.br. 5681/8 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka

**NARUČITELJ** Domograd Projekt d.o.o., Ulica kneza Branimira 71a, Zagreb

**DATUM** 29.10.2020

<b>UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA</b>	484.793,60 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	485.000,00 kn
--	---------------	--------------------	---------------



## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.1.3 Namjena i karakteristike zemljišta.....	10
2.1.4 Korisna površina.....	11
2.2 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 29.10.2020. god.....	12
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	14
3.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
3.1.1 Indeksi nekretnina.....	15
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	18
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	20
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	21
4.1.4 Interkvalitativno izjednačenje.....	22
4.1.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	23
4.1.6 Statistička obrada i izračun.....	24
5 Rekapitulacija.....	25

**1 SAŽETAK**

<b>Zahtjev:</b>	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - 200/327 dijela zk.č.br. 5681/6 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka - 159/347 dijela zk.č.br. 5681/8 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka
<b>Naručitelj:</b>	Domograd Projekt d.o.o., Ulica kneza Branimira 71a, Zagreb
<b>Nekretnina:</b>	- 200/327 dijela zk.č.br. 5681/6 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka - 159/347 dijela zk.č.br. 5681/8 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	29.10.2020.
<b>Dan kakvoće:</b>	29.10.2020.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	29.10.2020.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrčeva 39, Zagreb

<b>Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:</b>	484.793,60 kn	<b>Zaokruženo:</b>	485.000,00 kn
---	---------------	--------------------	---------------

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

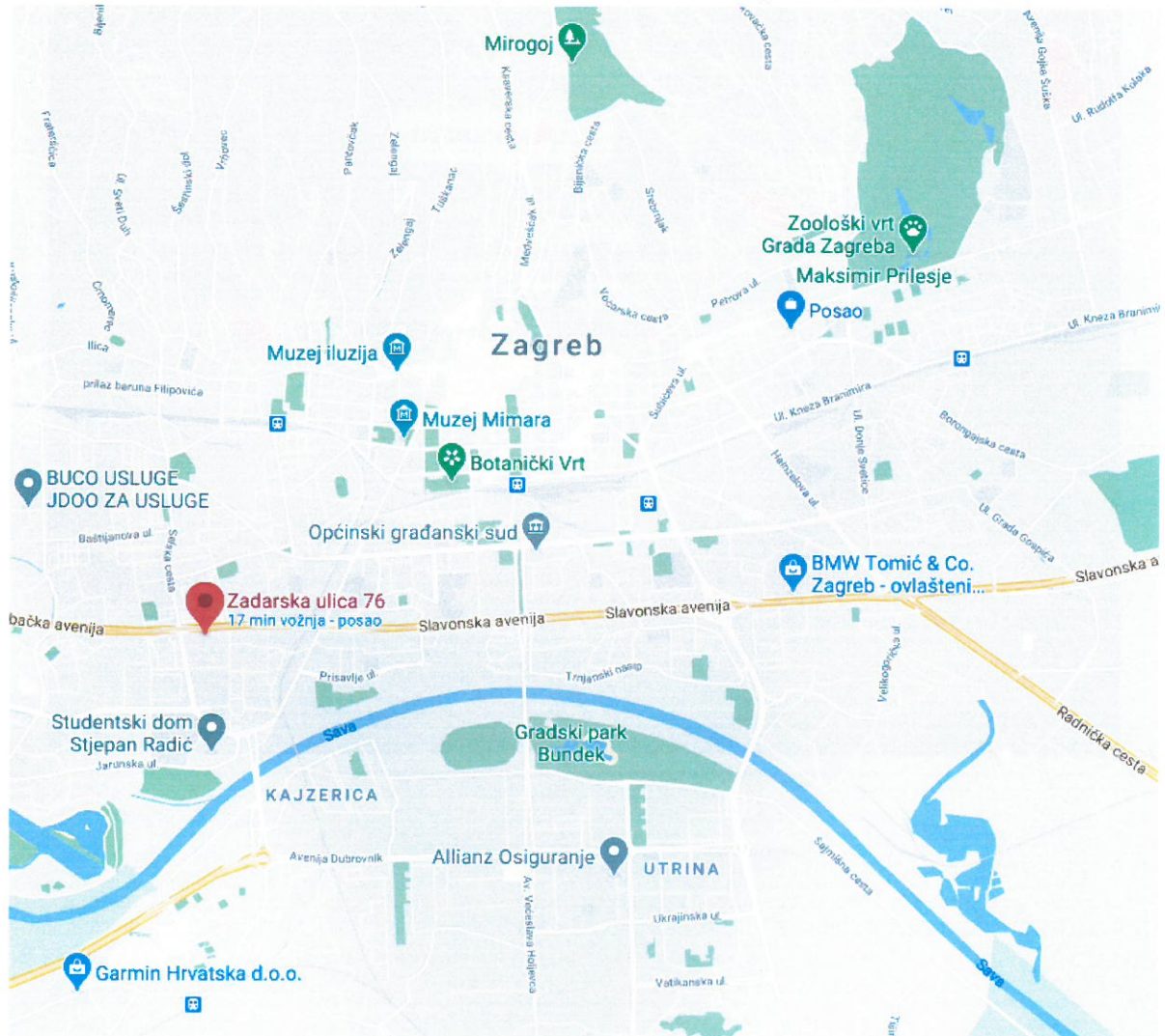
U Zagrebu, 29. listopada 2020. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Kraj Zadarska ulica 76, Zagreb
----------	--------------------------------

-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-





## 2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet vrednovanja je 200/327 dijela zk.č.br. 5681/6 k.o. Grad Zagreb koja je upisana u zk.ul.br. 81194 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 327 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 28.10.2020. 23:18

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-35568/2015  
Aktivne plombe: Z-44059/2015

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK nložak

Broj ZK nložka: 81194

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5681/6	ZADARSKA ULICA		90,9	327	RANJE ZKUL. 27
		UKUPNO:		90,9	327	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆENARODNA IMOVINA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 24.09.2015. broj Z-35568/15 Zabilježuje se da je otvoren ispravan postupak i da rok za podnošenje prijave i prigovora počinje teći dana 30. listopada 2015. g. a završava 30. studenoga 2015. g.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 26.11.2015. broj Z-35568/15 Zabilježuje se prijava za upis Glumina banka d.d. u stečaju.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.10.2020.

Predmet vrednovanja je 159/347 dijela zk.č.br. 5681/8 k.o. Grad Zagreb koja je upisana u zk.ul.br. 81196 k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 347 m<sup>2</sup>.



## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 28.10.2020. 23:18

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK nloška: 81196

Broj zasnog dnevnika: Z-35568/2015  
Aktivne plombe: Z-44059/2015, Z-2900/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5681/8	SLUNJSKA ULICA		96,5	347	RANJE ZK UL. 27
		UKUPNO:		96,5	347	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 OPĆENARODNA IMOVINA	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 24.09.2015. broj Z-35568/15 Zabilježuje se da je otvoren ispravni postupak i da rok za podnošenje prijave i prigovora počinje teći dana 30. listopada 2015. g. a završava 30. studenoga 2015. g.	ZABILJEŽBA
1.2	Zaprimljeno 26.11.2015. broj Z-35568/15 Zabilježuje se prijava za upis Gtumin banka d.d. u stečaju.	ZABILJEŽBA

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 28.10.2020.

**2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU**

U posjedovni list br. 5468/1 k.o. Trešnjevka je upisana k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka, ukupne površine 2.380 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 28.10.2020. 23:18

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5828

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	INTERPUBLIC D.D., VODOVODNA ULICA 7, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	40452239929

**Podaci o katastarskim česticama**

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5467/1	ZADARSKA	126	15		
			ORANICA	126			
		5468/1	ZADARSKA	2380	15		
			ORANICA	2380			
		5468/4	ZADARSKA	127	15		
			ORANICA	127			
		5468/5	ZADARSKA	35	15		
			ORANICA	35			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>2668</b>			

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



- prikaz k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka na katastarskom planu -

### 2.1.3 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

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

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Mješovita namjena - pretežito poslovna (oznaka M2)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (oznaka 2.9.)**



- GUP Grada Zagreba -

**2.1.4 KORISNA POVRŠINA**ZEMLIŠTE

Površina vrednovanog dijela zemljišta je utvrđena prema izričitom zahtjevu Naručitelja:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
200/327 dijela zk.č.br. 5681/6 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka	200,00
159/347 dijela zk.č.br. 5681/8 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka	159,00

2.2 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 29.10.2020. GOD.





### **3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

#### **3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA**

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

##### **3.1.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA**

Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

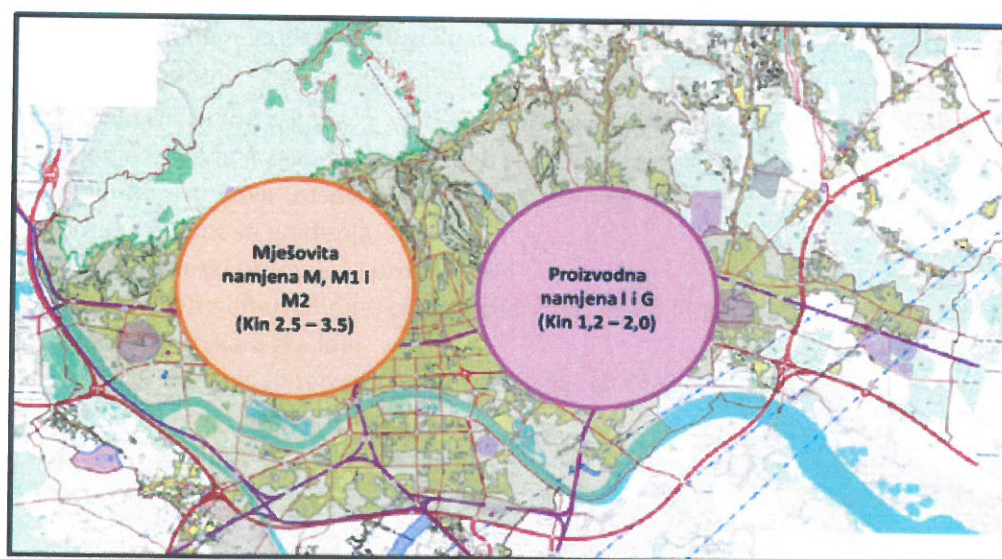
Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

## 3.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA III

**GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.**

Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:		Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):		2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:		1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2019.	120.1	118.4	131.8
	2018.	116.8	114.6	116.4
	2017.	113.9	107.6	105.1
	2016.	113.3	105.2	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6	102.2
	2013.	99.6	113.0	103.5
	2012.	100.2	117.1	109.9
OZNAKA NIZA		III-1	III-2	III-3



## 4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakon o zemljišnim knjigama
- Zakon o komunalnom gospodarstvu
- Zakon o prostornom uređenju i gradnji
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina
- Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata
- HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada
- Uredba o visini vodnoga doprinosa
- Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave
- Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici [www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995](http://www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995)
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“
- Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji
- FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

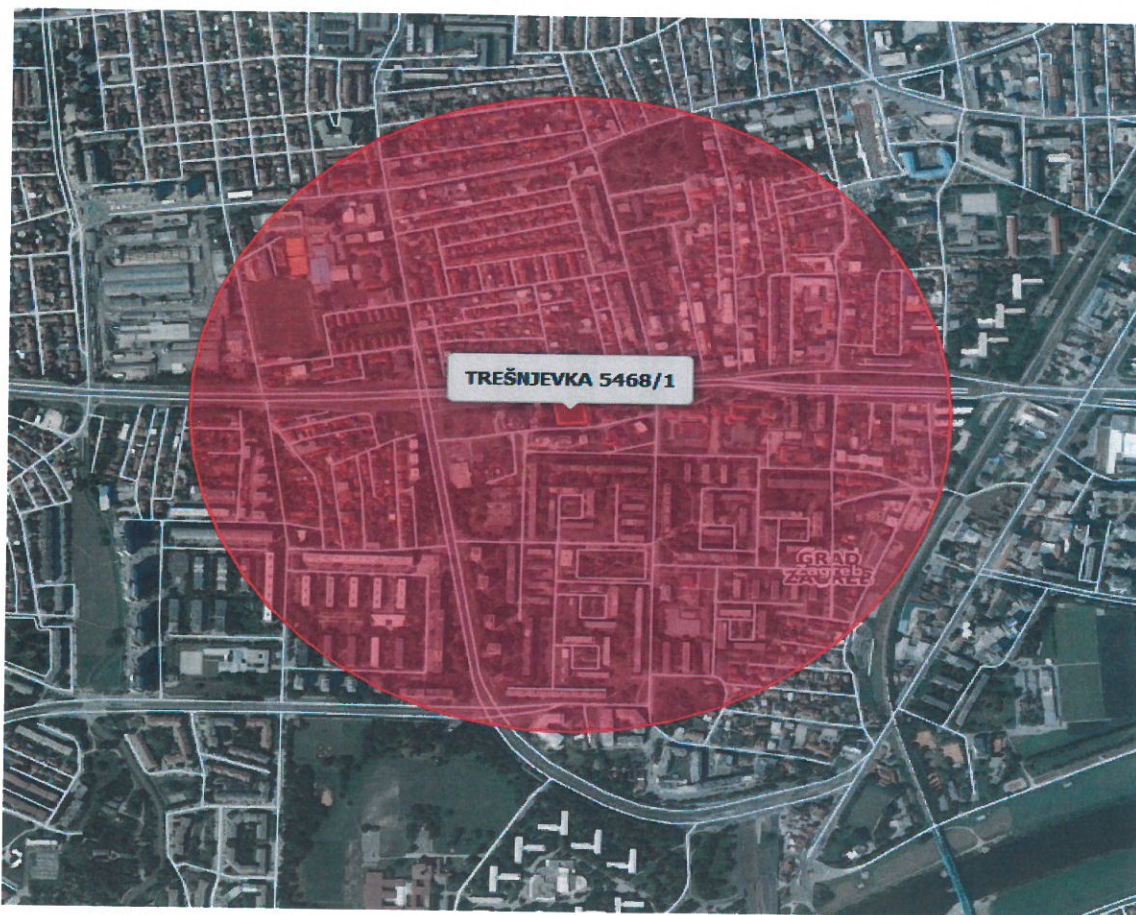
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni su sa internetske stranice eNekretnin, a kako je vidljivo u nastavku elaborata.

## 4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

### 4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

1	1186157	6	645055
2	1186135	7	1031085
3	1157494	8	570688
4	978968	9	570687
5	932242	10	542575

ID ZC	Županja	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta uprava	Datum uprava	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cijenovni blok	Načelna	Kategorija zemljišta	Kn max
1186157	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5468/1	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	17.09.2019.	1.970.000,00 KN	2.000,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M2 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
1186135	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5962/1	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	28.08.2019.	306.000,00 KN	179,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
115744	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	4249/2	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	09.07.2019.	32.000,00 KN	32,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STARA TREŠNJE...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	2,5
978968	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	4626	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	18.07.2018.	150.000,00 KN	182,50 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	NOVA CESTA	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
932242	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	4862/1	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	27.02.2018.	55.804,04 KN	31,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	SAJSKA - ZAGR...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	2,5
649155	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5706	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	11.11.2016.	528.947,37 KN	279,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
1031085	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5468/1	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	06.09.2016.	1.470.000,00 KN	2.280,00 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M2 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
570688	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5706	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	23.05.2016.	7.500,00 KN	6,06 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
570687	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5706	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	23.05.2016.	7.500,00 KN	6,06 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3
542575	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVA	5706	GRADJEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	IP - KUPOPRODAJA	07.04.2016.	30.000,00 KN	24,50 M <sup>2</sup>	PROVEDENA EVALUACI...	STAGLIŠĆE - KN...	M1 - MIESOVIT...	2. KATEGORIJA	3

#### 4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnina pod rednim brojem 7 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog višestrukog odstupanja cijene od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podatka	Cjenovni blok	Namjena	Kategorija	Koeficijent iskoristivosti	Cijena (kn/m2)
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5468/1	GZ	KP	17.09.2019.	1.970.000,00	2.000,00	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M2	2.	3,0	985,00
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5962/1	GZ	KP	28.08.2019.	306.000,00	179,00	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1	2.	3,0	1.709,50
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4249/2	GZ	KP	09.07.2019.	32.000,00	32,00	PROVEDENA EVALUACIJA	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	M1	2.	2,5	1.000,00
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4626	GZ	KP	18.07.2018.	150.000,00	182,50	PROVEDENA EVALUACIJA	NOVA CESTA	M1	2.	3,0	821,92
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4862/1	GZ	KP	27.02.2018.	55.804,04	31,00	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKA - ZAGREBAČKA	M1	2.	2,5	1.800,13
6	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	11.11.2016.	528.947,37	279,00	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1	2.	3,0	1.895,87
7	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5468/1	GZ	KP	06.09.2016.	1.470.000,00	2.200,00	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M2	2.	3,0	668,18
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1	2.	3,0	1.237,62
9	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1	2.	3,0	1.237,62
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	07.04.2016.	30.000,00	24,50	PROVEDENA EVALUACIJA	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1	2.	3,0	1.224,49

**4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA**

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog protoka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljenih na službenim stranicama Grada Zagreb 15.07.2020. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 120,10.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija	Koeficijent iskoristivosti	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Indeks cijena nekretnina (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnina (za datum procjene)	Međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5468/1	GZ	KP	17.09.2019.	1.970.000,00	2.000,00	M2	2.	3,0	985,00	120,10	120,10	985,00
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5962/1	GZ	KP	28.08.2019.	306.000,00	179,00	M1	2.	3,0	1.709,50	120,10	120,10	1.710,00
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4249/2	GZ	KP	09.07.2019.	32.000,00	32,00	M1	2.	2,5	1.000,00	120,10	120,10	1.000,00
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4626	GZ	KP	18.07.2018.	150.000,00	182,50	M1	2.	3,0	821,92	116,80	120,10	845,00
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4862/1	GZ	KP	27.02.2018.	55.804,04	31,00	M1	2.	2,5	1.800,13	116,80	120,10	1.851,00
6	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	11.11.2016.	528.947,37	279,00	M1	2.	3,0	1.895,87	113,30	120,10	2.010,00
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	113,30	120,10	1.312,00
9	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	113,30	120,10	1.312,00
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	07.04.2016.	30.000,00	24,50	M1	2.	3,0	1.224,49	113,30	120,10	1.298,00

**4.1.4 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na  $ki=3,0$ . S obzirom da predmetna nekretnina ima mješovitu namjenu - pretežito stambenu, cijene su preračunate prema Prilogu 11 Pravilnika. Dopusštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40. Kupoprodaje koje imaju faktor prilagodbe cijene izvan navedenog raspona isključuju se iz daljnje analize.

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija	Koeficijent iskoristivosti	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvrem. izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Koeficijent	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5468/1	GZ	KP	17.09.2019.	1.970.000,00	2.000,00	M2	2.	3,0	985,00	985,00	1,00	985,00
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5962/1	GZ	KP	28.08.2019.	306.000,00	179,00	M1	2.	3,0	1.709,50	1.710,00	1,00	1.710,00
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4249/2	GZ	KP	09.07.2019.	32.000,00	32,00	M1	2.	2,5	1.000,00	1.000,00	1,12	1.120,00
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4626	GZ	KP	18.07.2018.	150.000,00	182,50	M1	2.	3,0	821,92	845,00	1,00	845,00
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4862/1	GZ	KP	27.02.2018.	55.804,04	31,00	M1	2.	2,5	1.800,13	1.851,00	1,12	2.073,12
6	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	11.11.2016.	528.947,37	279,00	M1	2.	3,0	1.895,87	2.010,00	1,00	2.010,00
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	1.312,00	1,00	1.312,00
9	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	1.312,00	1,00	1.312,00
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	07.04.2016.	30.000,00	24,50	M1	2.	3,0	1.224,49	1.298,00	1,00	1.298,00

## 4.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBICAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 4, 5 i 6 odstupaju od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija	Koeficijent iskoristivosti	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
1	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5468/1	GZ	KP	17.09.2019.	1.970.000,00	2.000,00	M2	2.	3,0	985,00	985,00	-30,00
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5962/1	GZ	KP	28.08.2019.	306.000,00	179,00	M1	2.	3,0	1.709,50	1.710,00	21,51
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4249/2	GZ	KP	09.07.2019.	32.000,00	32,00	M1	2.	2,5	1.000,00	1.120,00	-20,41
4	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4626	GZ	KP	18.07.2018.	150.000,00	182,50	M1	2.	3,0	821,92	845,00	-39,95
5	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4862/1	GZ	KP	27.02.2018.	55.804,04	31,00	M1	2.	2,5	1.800,13	2.073,12	47,32
6	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	11.11.2016.	528.947,37	279,00	M1	2.	3,0	1.895,87	2.010,00	42,83
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	1.312,00	-6,77
9	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	1.312,00	-6,77
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	07.04.2016.	30.000,00	24,50	M1	2.	3,0	1.224,49	1.298,00	-7,76
PROSJEK:												1.407,24		

**4.1.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN**

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

R. br.	Županija	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m <sup>2</sup> )	Namjena	Kategorija	Koeficijent iskoristivosti	Cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m <sup>2</sup> )	Odstupanje od prosjeka (%)
2	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5962/1	GZ	KP	28.08.2019.	306.000,00	179,00	M1	2.	3,0	1.709,50	1.710,00	26,63
3	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	4249/2	GZ	KP	09.07.2019.	32.000,00	32,00	M1	2.	2,5	1.000,00	1.120,00	-17,06
8	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	1.312,00	-2,84
9	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	23.05.2016.	7.500,00	6,06	M1	2.	3,0	1.237,62	1.312,00	-2,84
10	GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	5706	GZ	KP	07.04.2016.	30.000,00	24,50	M1	2.	3,0	1.224,49	1.298,00	-3,88
PROSJEK:												1.350,40		

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **1.350,40 kn/m<sup>2</sup>**.

## 5 REKAPITULACIJA

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

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

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procijenjujemo da tržišna vrijednost nekretnine iznosi kako je prikazano u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA CIJENA (kn)
200/327 dijela zk.č.br. 5681/6 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka	200,00	1.350,40	270.080,00
159/347 dijela zk.č.br. 5681/8 k.o. Grad Zagreb koji odgovara dijelu k.č.br. 5468/1 k.o. Trešnjevka	159,00	1.350,40	214.713,60
		UKUPNO:	484.793,60
		ZAOKRUŽENO:	485.000,00

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

Prema navodu Naručitelja procijenjeni su dijelovi čestica, a ne cijele čestice iz razloga što će preostali dijelovi u budućnosti biti dio prometnice, odnosno dijelovi infrastrukturnih sustava.

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

U Zagrebu, 29. listopada 2020. godine





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

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

RJEŠENJE

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

riješio je .

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

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

Obrazloženje

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

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

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

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



O tome obavijest:

1. ING.EKSPERT d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis