



**OoBoX konzalting d.o.o.**  
**M. Š. Bolšića 15, Zagreb**

## Procjembeni elaborat

**Procjena tržišne vrijednosti  
nekretnine za potrebe naručitelja  
građevinsko zemljište, z.k.ul. 538,  
z.k.č.br. 4604/2, 4608, k.o. Trnje**

**Broj: 23/1-21-IC  
srpanj 2021.**

**NARUČITELJ:  
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA  
d.d. za građenje i usluge u stečaju,  
Radnička cesta 204, Zagreb  
OIB: 96667257878**

## Sadržaj

<b>IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....</b>	<b>2</b>
<b>POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, .....</b>	<b>3</b>
<b>POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA .....</b>	<b>3</b>
<b>POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI.....</b>	<b>4</b>
<b>ZADATAK .....</b>	<b>5</b>
Procjenjivana nekretnina .....	5
<b>PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI .....</b>	<b>6</b>
<b>REZULTATI OČEVIDA .....</b>	<b>8</b>
Fotodokumentacija .....	8
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine .....	9
Kakvoća procjenjivane nekretnine .....	13
Izračun površina i volumena prostora .....	14
<b>OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....</b>	<b>15</b>
Obrazloženje za odabir metode .....	19
<b>IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....</b>	<b>20</b>
<b>IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM .....</b>	<b>22</b>
<b>ZAKLJUČAK.....</b>	<b>25</b>
<b>IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI .....</b>	<b>26</b>
<b>PRILOZI .....</b>	<b>27</b>

## IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su-119/2020-4  
Velika Gorica, 23. ožujka 2020.

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Ivana Čurića, mag. ing. aedif., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 23. ožujka 2020.

riješio je

Ivan Čurić, mag. ing. aedif., OIB: 64064386088, iz Zagreba, Ulica Mije Šilohoda Bolšića 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Čurić, mag. ing. aedif., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, potvrda Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta, potvrde Politehničkog društva vještaka i procjenitelja o stručnom usavršavanju i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

2

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-151/2016-4 od 23. ožujka 2016. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

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

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



### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjeka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Ivan Čurić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

## POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,
  
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),
  
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13),
  
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m<sup>3</sup> etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10),
  
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),
  
- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),
  
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa ( NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),
  
- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture
  
- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011.
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,
  
- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA)
  
- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina)
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),

## POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI

**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.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

**PREDMET PROCJENE** je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

**PROVJERA PRAVNOG STATUSA** nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

**OPĆE PRETPOSTAVKE** pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

**POSEBNE PRETPOSTAVKE:**

- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjembenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

## ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe:

### Procjenjivana nekretnina

<b>Opis:</b>	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektom
<b>Ulica i kućni broj:</b>	Zeleni trg
<b>Općina:</b>	Zagreb
<b>Naselje:</b>	Zagreb
<b>Županija:</b>	Grad Zagreb
<b>Upis:</b>	izvadak iz zemljišne knjige
<b>Katastarska općina:</b>	Trnje
<b>Zemljišnoknjižni uložak:</b>	538
<b>Poduložak:</b>	-
<b>Z. k. čestica broj:</b>	4604/2, 4608
<b>Identifikacija u katastru:</b>	4608, k.o. Trnje (neusklađeno u nomenklaturi i površini)
<b>Vlasništvo:</b>	HIDROELEKTRA - NISKOGRADNJA D.D., ZELENİ TRG BR. 6/A, TRNJE, ZAGREB
<b>Tereti i zabilježbe:</b>	Da – teret Da - zabilježba
<b>Dan vrednovanja:</b>	19.07.2021
<b>Dan kakvoće:</b>	16.07.2021.



Skupne informacije za odabranu lokaciju

**Namjena**

Opis MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA

Oznaka M2

Područje ZG

**Preuzimanje karte GUP-a**

Korištenje i namjena prostora - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)

Legenda

**Pravila**

Opis GRANICE ZONA URBANIH PRAVILA

Oznaka 2.9.

Područje ZG

**Preuzimanje karte GUP-a**

Urbana pravila - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)

Legenda

**Procedure**

Opis URBANISTIČKI PLAN OVI UREĐENJA

Područje ZG

**Preuzimanje karte GUP-a**

Procedure urbano - prostornog uređenja - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)


Legenda

**Priroda**

**Preuzimanje karte GUP-a**

Zaštićeni i evidentirani dijelovi prirode - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)

Legenda





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

## REZULTATI OČEVIDA

Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine i prikupljenih podataka od strane naručitelja.

### Fotodokumentacija



## Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište s izgrađenim objektom. Ukupno se prema evidenciji zemljišnih knjiga radi o 2 čestice:

- z.k.č.br. 4604/2, dvorište u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 1110 m<sup>2</sup> (dio dvorišta uz z.k.č.br. 4608);
- z.k.č.br. 4608, kuća i dvorište u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 90 m<sup>2</sup>;

sve k.o. Trnje, ukupne površine 1200 m<sup>2</sup>.

Prema grafičkoj evidenciji katastra, stanje nije usklađeno sa zemljišnim knjigama u kulturi i površinama čestica.

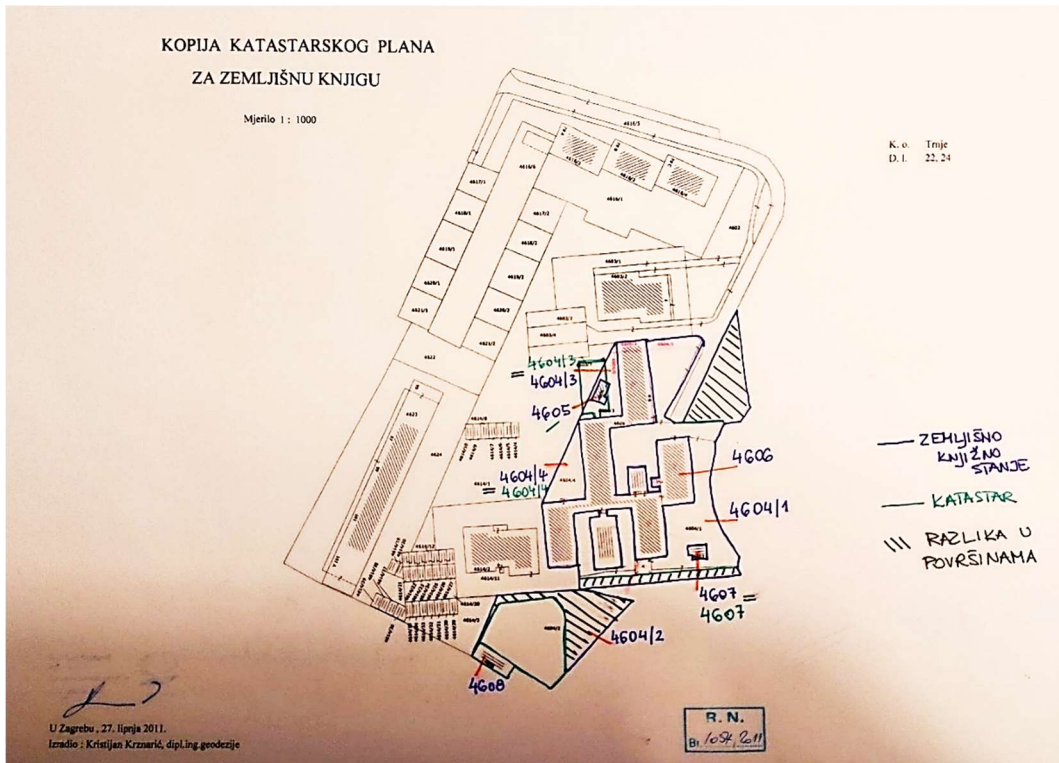
Učinjen je preklap stanja u katastra i grafičkog prikaza zemljišnoknjižne evidencije, te je utvrđeno da stanje u katastarskom operatu uglavnom odgovara stanju u naravi i na terenu. S obzirom da stanje evidentirano u katastarskom operatu odražava stvarno stanje, predmet procjene biti će stanje i površine evidentirane u katastru i posjedovnom listu. Preklap se nalazi u prilogu elaborata.

Predmet procjene su katastarske čestice:

- k.č.br. 4608, zgrada i park-parkiralište, površine prema posjedovnom listu 784 m<sup>2</sup>;

sve k.o. Trnje, ukupne površine 786 m<sup>2</sup>

Čestica k.č.br. 4608 nalazi se u zoni poslovne namjene (K1) za koje vrijedi urbano pravilo 2.9. (Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje) i u zoni UPU Vrbik – Savska – Slavonska u obuhvatu kojeg se **čestica nalazi u zoni „Zahvata obaveznog urbanističko – arhitektonskog natječaja“**.



**GRANICE**

— — — — — GRANICA OBUHVATA

**OBLICI KORIŠTENJA**

 ODRŽAVANJE I MANJI ZAHVATI SANACIJE GRAĐEVINA • obnoviti dijelovi naselja

 NOVA GRADNJA

 ZAHVAT OBAVEZNOG URBANISTIČKO • ARHITEKTONSKO NATJEČAJA

Uvjeti izgradnje za čestice koje se nalaze u zoni K1 su prema donesenom UPU Vrbik – Savska – Slavonska (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15, 26.06.2006.):

„Članak 14.

S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja kompleksa Savska cesta - Slavonska avenija, za zahvat poslovne namjene K1 potrebno je provesti urbanističko – arhitektonski natječaj.

Smještaj građevina, kao i broj zahvata, odnosno građevnih čestica, preispitat će se i odrediti urbanističko arhitektonskim natječajem.

Površinu zahvata K1 potrebno je sagledati cjelovito za križanje Savske ceste - Slavonske avenije, kako bi se oblikovanjem i smještajem građevina izbjegao efekt stvaranja "vrata" uz Slavonsku aveniju.

Pažljivim projektiranjem odnosa među volumenima i visinskih odnosa sa susjednim zgradama planirana gradnja će se uklopiti u okoliš čistim, jednostavnim oblicima, vezujući planiranu gradnju oblikovanjem na postojeću gradnju Savske ceste i Slavonske avenije.

Unutar navedenog zahvata predviđa se gradnja i uređenje prema interpretaciji urbanog pravila "uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje", odnosno planira se gradnja visokih isključivo poslovnih građevina (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih).

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 70%.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k ) iznosi 5,0, a najmanji 2,0.

Visina građevina preispitat će se i odrediti urbanističko - arhitektonskim natječajem, s tim da planirana gradnja ne može biti viša od 9 etaža.

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% građevne čestice.

Potreban broj PGM za trgovine iznosi 40 PGM na 1000 m bruto izgrađene površine, dok za ostale poslovne sadržaje iznosi 20 PGM na 1000 m bruto izgrađene površine.

Parkirališno - garažna mjesta obavezno se moraju izvesti unutar zahvata K1.

Ograđivanje građevnih čestica nije dopušteno, osim komunalnih i infrastrukturnih građevina, kada je to potrebno prema posebnim propisima.“

## **Obilježja okolnih nekretnina i lokacije**

- okolne nekretnine su pretežno višestambene zgrade sa manjim poslovnim sadržajima, nešto društvenih sadržaja i manji obrti

- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

## **Druge odlučne činjenice**

Objekti koji se nalaze na čestici neće zasebno biti predmetom procjene jer su u osrednjem stanju, pa će u izračunu biti promatrani kao plaćeni vodni i komunalni doprinosi i uzeti će se u obzir trošak rušenja.

## Kakvoća procjenjivane nekretnine

<b>Vrsta zemljišta:</b>	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektima
<b>Teren:</b>	Ravno
<b>Navodnjavanje:</b>	Nema
<b>Odvodnjavanje:</b>	Nema
<b>Namjena (prema GUP-u):</b>	K1 – poslovna namjena
<b>Formirana zona:</b>	Da
<b>Pravac pružanja:</b>	SI-JZ
<b>Kulture / Sorte / Vrsta objekta:</b>	prizemnica
<b>Održavanje:</b>	održavano građevinsko zemljište - parkiralište
<b>Infrastruktura:</b>	lokalna prometnica, da
<b>Izvedene komunalije:</b>	Struja, plin, vodovod, odvodnja, kanalizacija, telekom
<b>Uvjeti izgradnje:</b>	GUP Grada Zagreba i UPU Vrbik – Savska - Slavonska
<b>Katnost postojećeg objekta:</b>	prizemlje
<b>Okoliš:</b>	parcela djelomično ograđena, uređen
<b>Parkirno mjesto (kom):</b>	-
<b>Opći dojam:</b>	Neodržavano, zapušteno

## Izračun površina i volumena prostora

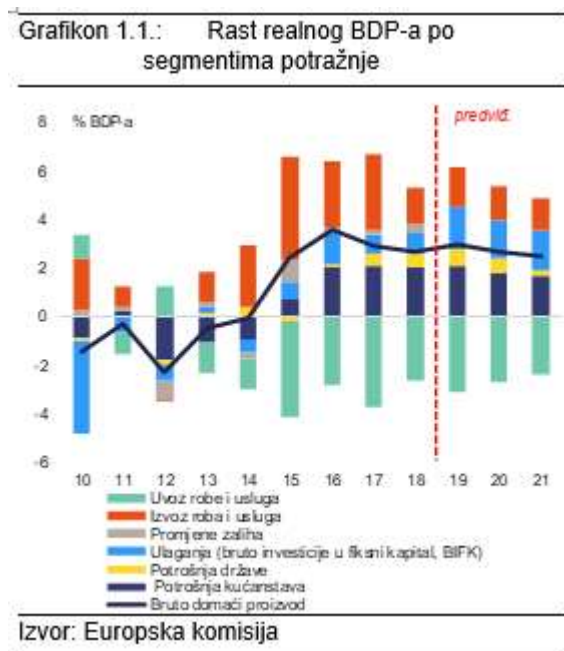
Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

<b>ZEMLIŠTA</b>			
<b>zk. općina i odjel</b>	<b>zk.ul.</b>	<b>zk.č.</b>	<b>Površina (m2)</b>
Trnje, Zagreb	538	4604/2	1.110
		4608	90
<b>UKUPNO PREMA ZK IZVATKU:</b>			<b>1.200</b>
<b>katastarska općina</b>	<b>posjedovni list</b>	<b>k.č.br.</b>	<b>Površina (m2)</b>
Trnje, Zagreb	4004	4608	786
<b>UKUPNO PREMA POSJEDOVNOM LISTU:</b>			<b>786</b>

## OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2019. g. od 26.02.2020. godine:

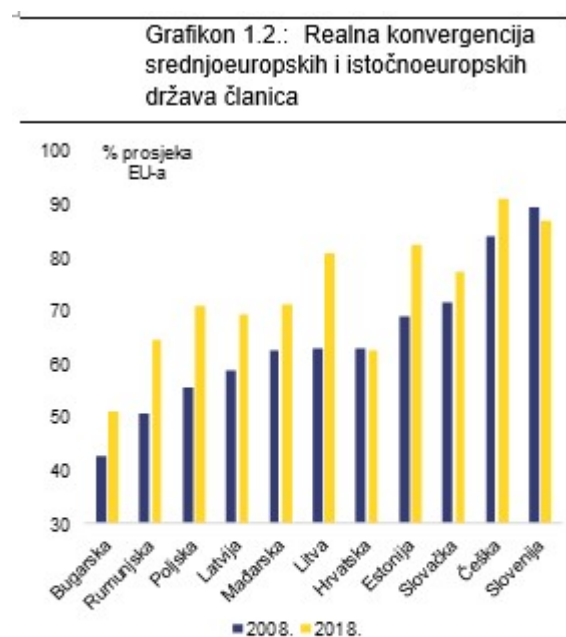
Procjenjuje se da je stopa rasta BDP-a u 2019. porasla na 3 % nakon usporenog rasta u 2018. Nakon što je u 2016. dosegnuo najvišu vrijednost od 3,5 %, rast realnog BDP-a postupno je usporio na 2,7 % u 2018. Usporavanje je bilo naglašenije od očekivanog, no čini se da je bilo privremeno. Na temelju dobrih rezultata ostvarenih u prva tri tromjesečja 2019. za cijelu je godinu predviđeno povećanje rasta od 3 %. Potrošnja kućanstava i dalje je glavni pokretač rasta, zajedno sa znatnim povećanjem ulaganja. Ulaganja su porasla zbog snažnog povlačenja sredstava iz fondova EU-a, no privatna su ulaganja, usprkos povoljnim uvjetima financiranja, bila usporena. Izvoz robe povećao se u 2019. nakon slabijih rezultata ostvarenih u drugoj polovini 2018. Rast izvoza usluga usporen je djelomično zbog zamjetnih ograničenja kapaciteta u vršnim mjesecima turističke sezone. Rast uvoza neznatno se smanjio u odnosu na 2018., ali je i dalje veći od rasta izvoza, što dovodi do ukupnog pogoršanja trgovinske bilance.



Očekuje se usporavanje gospodarskog rasta zbog vanjskog pritiska. Očekuje se da će snažna domaća potražnja ostati glavni pokretač rasta. Stalni rast zaposlenosti, povećanje plaća u javnom i privatnom sektoru te niska inflacija trebali bi povećati raspoloživi dohodak kućanstava. Više projekata koji se u okviru tekućeg programskog razdoblja financiraju sredstvima EU-a i pridonose rastu javnih i privatnih ulaganja, trebalo bi tijekom 2020. i 2021. ući u fazu provedbe. Nakon razdoblja brzog povećanja tržišnih udjela očekuje se usporavanje rasta izvoza Hrvatske, djelomično zbog nesigurnosti povezanih s globalnom trgovinom i usporavanjem gospodarstava glavnih hrvatskih trgovinskih partnera. Očekuje se rast realnog BDP-a od 2,6 % u 2020. i 2,3 % u 2021.

Kad je riječ o gospodarskom sustizanju ostatka EU-a, Hrvatska je izgubila deset godina. Nakon šestogodišnje recesije i umjerenog oporavka, gospodarski output tek je 2019. premašio output iz vremena prije krize. Slično tome, hrvatski BDP po stanovniku (izražen standardom kupovne moći) iznosio je 2018. 63 % prosjeka EU-a, što je jednako vrijednosti u zadnjoj godini prije krize (2008.). Nadalje, Hrvatska je još više zaostala za uspješnijim usporedivim gospodarstvima ( ) u srednjoj i istočnoj Europi, a prestigla su je i neka druga gospodarstva. Unatoč stabilnom rastu, Hrvatska još ima

relativno nizak potencijal rasta, što će joj i dalje otežavati napore da sustigne ostatak EU-a u realnim terminima.



(1) Bruto domaći proizvod u tekućim cijenama po stanovniku (izražen standardom kupovne moći kao udio prosjeka EU-a)  
Izvor: Eurostat

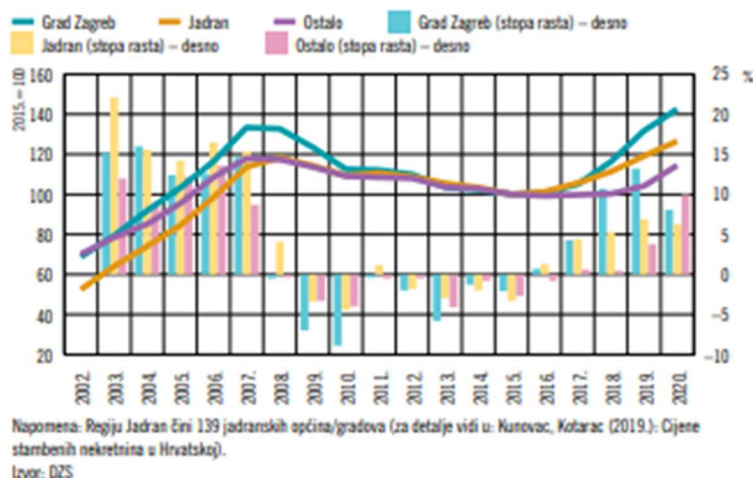
Ulaganja u Hrvatskoj i dalje su slaba i manja su od ulaganja u usporedivim državama članicama. Udio ulaganja u potencijalnom BDP-u od 2001., uz iznimku dviju godina, u Hrvatskoj je uvijek bio niži nego u usporedivim gospodarstvima. S krahom hrvatskog modela rasta iz razdoblja prije krize, koji se temeljio na potrošnji financiranoj zaduživanjem i javnim ulaganjima, naglo su pale bruto investicije u fiksni kapital. Rast se od početka oporavka temelji prvenstveno na potrošnji i izvozu, uz nisku razinu ulaganja zbog visokog preostalog duga u privatnom i javnom sektoru. Realne bruto investicije u fiksni kapital 2018. i dalje su bile gotovo 20 % manje od najviše razine zabilježene u 2008. Međutim, povlačenje sredstava iz fondova EU-a od pristupanja Hrvatske EU-u 2013. potaknulo je ulaganja. Očekuje se da će povlačenje sredstava u sljedeće dvije godine dosegnuti vrhunac kako sve

više projekata bude ulazilo u fazu provedbe. Očekuje se da će ulaganja u 2020. i 2021. više doprinijeti rastu.

#### Izvod iz publikacije HNB-a\*: Financijska stabilnost, br. 22 od svibanj 2021., sektor Nekretnine:

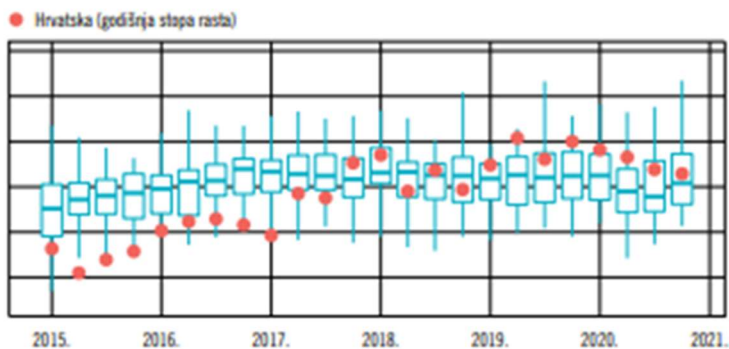
Cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti u 2020. godini, obilježenoj pandemijom, potresima i snažnom kontrakcijom gospodarske aktivnosti. Godišnja stopa rasta cijena stambenih nekretnina iznosila je 7,7%, i tek se blago usporila u odnosu na porast od 9% iz 2019. godine. Time je razina indeksa cijena stambenih nekretnina za cijelu Hrvatsku u 2020. godini premašila razine iz razdoblja prije izbijanja svjetske financijske krize 2008. i dosegнула dosad najviše vrijednosti. Unatoč nepovoljnim tekućim kretanjima i povišenoj neizvjesnosti u vezi s brzinom oporavka, cijene u Gradu Zagrebu i na Jadranu nastavile su rasti, iako po nešto nižim stopama nego prethodnih godina, dok se u ostatku Hrvatske rast cijena stambenih nekretnina čak i ubrzao (Slika 4.1.). Djelomice se to može objasniti i činjenicom da su u tom području, nakon dugotrajnog pada u godinama nakon svjetske financijske krize praćenog dvogodišnjom stagnacijom, cijene počele rasti tek 2019. godine.

Slika 4.1. Dok se u Zagrebu i na Jadranu rast cijena stambenih nekretnina usporava, u ostatku se Hrvatske intenzivira



Rast cijena nekretnina u novijem razdoblju poticali su iznimno povoljni uvjeti financiranja, nastavak programa subvencioniranja stambenih kredita te stabilnost zaposlenosti i dohodaka uz rast štednje kućanstava, koji se vjerojatno djelomice alocirao i u nekretnine, s obzirom na niske prinose koje nosi financijska imovina. Osim toga, otpornost cijena stambenih nekretnina u krizi izazvanoj pandemijom, tj. nevoljkost prodavatelja za njihovim snižavanjem, odražava njihovu percepciju trenutačne krize kao kratkotrajne – izgledno je kako bi zbog duljeg trajanja trenutačne makroekonomske situacije došlo do znatnih korekcija cijena. Konačno, pozitivan poticaj potražnji daju i novi trendovi u načinu života potaknuti pandemijom, kao što su rad od kuće i držanje fizičke distance, zbog kojih se kućanstva odlučuju na život izvan središta grada te kupnju većih stambenih objekata. Takvo kretanje cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj u pandemijskoj 2020. godini usporedivo je s onim u ostatku EU-a, u kojemu su u prošloj godini nastavljeni trendovi rasta cijena iz pretpandemijskog razdoblja uz nešto manji rast cijena nego u Hrvatskoj (Slika 4.2.).

Slika 4.2. Rast cijena nekretnina u Hrvatskoj veći je od europskog prosjeka



Napomena: Boxplot dijagram na slici prikazuje distribuciju godišnjih stopa promjene cijena nekretnina u EU-u. Za svako su razdoblje prikazani karakteristični elementi: medijan, donji i gornji kvartil te najmanji i najveći podatak koji se nalazi unutar 1,5 puta interkvartilnog raspona gledajući od donjega, odnosno gornjega kvartila. Neobične vrijednosti izvan navedenog intervala nisu prikazane.  
Izvor: Fuzmetat

## BN Komentar – 30.06.2021. – portal Burza nekretnina

Nekretnine su i dalje poželjna investicija, kako u Europi tako i u Republici Hrvatskoj. Osjeća se utjecaj pandemije na kupovnu moć ulagača, ali koja ne utječe na cijenu, koja i dalje uprosječno raste. Negativno utječe prije svega na promet nekretninama, odnosno uzrok je smanjenju broja transakcija u cijeloj Hrvatskoj.

Glavni generator rasta cijene nekretnina su novosagrađeni stanovi, dok starijim nekretninama cijena uglavnom stagnira, a na određenim lokacijama i pada.

Snažan utjecaj na cijene stambenih nekretnina još uvijek ima i zagrebački potres iz ožujka 2020. godine, ali i kasniji potres na Banovini koji je definitivno potvrdio da je potres moguć i da moramo planirati život i stanovanje na drugi način. To je dalje vodilo do polarizacije cijene nekretnina gdje je sve veća razlika u cijenama između novosagrađenih i rabljenih nekretnina. Potres je, razumljivo, ponajviše utjecao na tržište centra Zagreba.

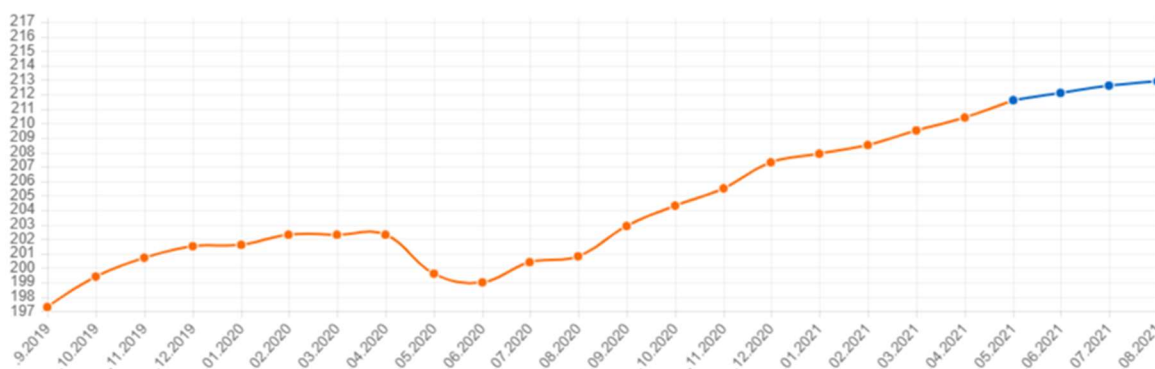
Osjeća se povećana živost u priobalju kako su epidemiološke mjere oslabile i kako se povećavao broj cijepljenih. Povećanim dolaskom državljana EU u Hrvatsku, raste i promet nekretninama kojima su kupci strani državljani. Stranci su naravno ponajviše zainteresirani za kupnju tzv. „drugog doma“ (second home), koji se podredno može staviti u turističku funkciju. Ne očekuje se razina prometa u priobalju iz 2019. godine, kada je izbrojano preko 7000 transakcija u kojima su sudjelovale strane osobe kao kupci nekretnina u RH, ali promet je svakako veći nego u 2020. godini.

I dalje se nastavlja trend sve veće razlike između traženih i realiziranih cijena stambenih nekretnina, što ukazuje da su apetiti vlasnika nekretnina ipak preveliki, barem za jedan dobar dio nekretnina.

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.



## Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine se provodi metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

**POREDBENA METODA** – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

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

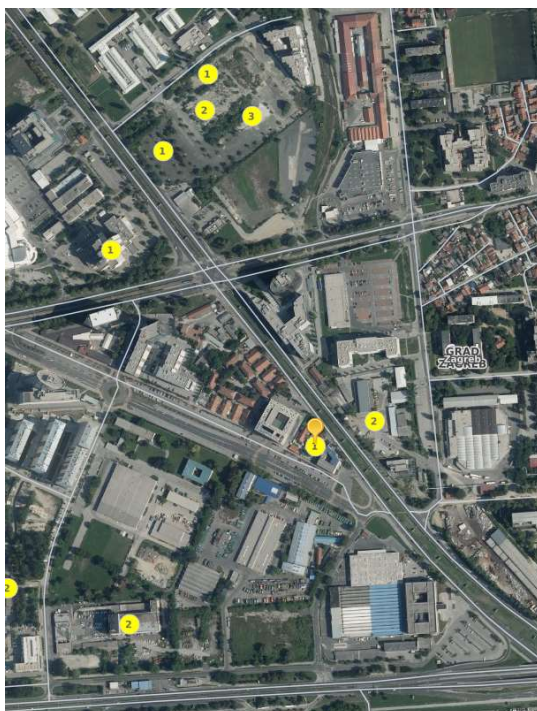
**TROŠKOVNA METODA** - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA, budući da je za tu vrstu nekretnine dostupan veći broj usporedivih transakcija.

## IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s građevinskim zemljištem, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.

14.11.2019	6.270.000,00 kn	1.434,00	583	Provedena evaluacija	UPU SIGEČICA	M2 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA	1. kategorija	3
3.9.2018	4.559.000,02 kn	1.125,00	540	Izorno unesen	SAVSKA - ZAGREBAČKA	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA	1. kategorija	2,50
18.6.2020	7.897.814,11 kn	2.326,00	453	Provedena evaluacija	NJIVICE	M - MJEŠOVITA NAMJENA	1. kategorija	1,50




Informacije  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1220957
Datum pregleda	22.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4192505
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.434,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.270.000,00
Datum ugovora	14.11.2019

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA  
Cjenovni blok: UPU SIGEČICA  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



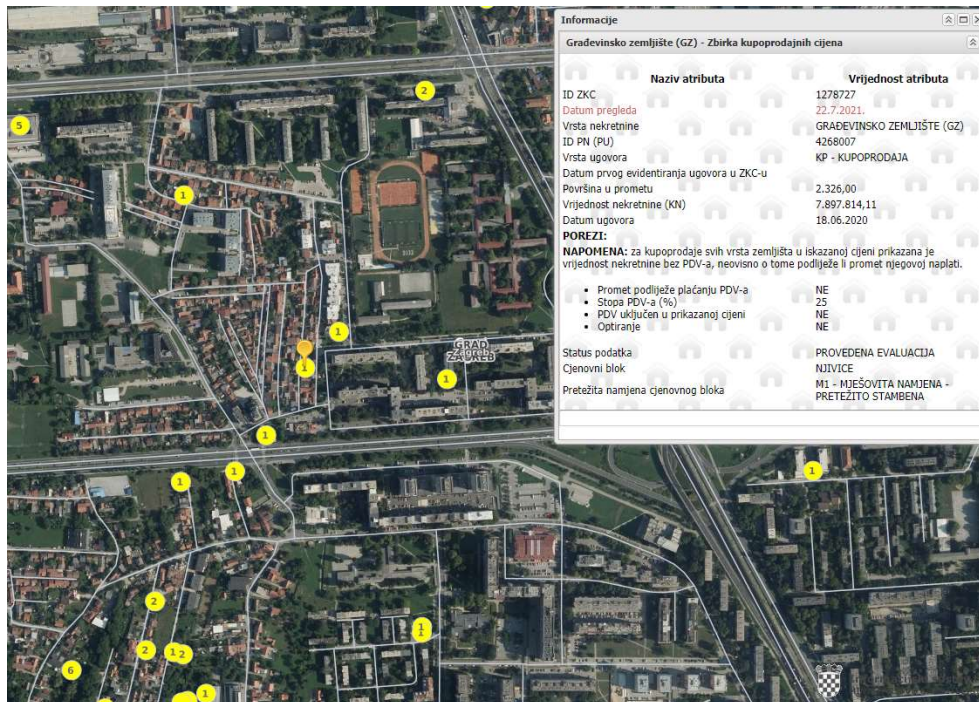
Informacije  
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1188591
Datum pregleda	22.7.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.125,00
Vrijednost nekretnine (KN)	4.559.000,02
Datum ugovora	03.09.2018

**POREZI:**  
**NAPOMENA:** za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%) 25
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optranje

Status podatka: IZVORNO UNESEN  
Cjenovni blok: SAVSKA - ZAGREBAČKA  
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima. Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

Bazni indeksi, 2015. = 100 <sup>1)</sup>							
Godina	Tromjesečje						
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	3.tr.	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	4.tr.	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
	1.tr.	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	2.tr.	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
2019.	3.tr.	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	4.tr.	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
	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
2020.	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
	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
2021.	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
	1.tr.	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71

## IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

### PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeffcijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1.7.2021	Vrbik - Savska - Slavonska	Grad Zagreb	4608, Trnje	786	K1	5,0	3.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Namjena zemljišta	Koeffcijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	14.11.2019	UPU SIGEČICA	Grad Zagreb	587,59	1.434	M2	3,0	1.
2	3.9.2018	SAVSKA - ZAGREBAČKA	Grad Zagreb	545,37	1.125	M1	2,5	1.
3	18.6.2020	NJIVICE	Grad Zagreb	449,60	2.326	M	1,5	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m <sup>2</sup> )
1	587,59	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	587,59
2	545,37	Grad Zagreb	116,560			1,000	545,37
3	449,60	Grad Zagreb	116,560			1,000	449,60

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	587,59	Grad Zagreb	14.11.2019	137,38	145,43	1,059	622,02
2	545,37		3.9.2018	118,96		1,223	666,73
3	449,60		18.6.2020	142,54		1,020	458,72

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m <sup>2</sup> )
1	622,02	3.	35%	1.	100%	0,350	217,71
2	666,73			1.	100%	0,350	233,35
3	458,72			1.	100%	0,350	160,55

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske: Indeksni nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	217,71	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
2	233,35	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
3	160,55	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )
1	1,00	K1	Da	5,0	3,00	1,67	1,67	362,85
2	1,00				2,50	2,00	2,00	466,71
3	1,00				1,50	3,33	3,33	535,17

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m <sup>2</sup> )	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m <sup>2</sup> )	Kontrola odstupanja			
1	362,85	-20%	92,06	Zadovoljav a			
2	466,71	3%	11,80	Zadovoljav a			
3	535,17	18%	80,26	Zadovoljav a			
	<b>454,91</b>	<b>prosje k</b>	<b>122,70</b>	<b>pravilo 2-sigma</b>			

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

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

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

*Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine* su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine.

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODSTUPANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m <sup>2</sup> )
	Arondacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
454,91	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	⇒ 1,00	455
1,00							

PROCJENA UPLAĆENIH VODNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m <sup>3</sup> )	Koeficijent	Obračunski volumen (m <sup>3</sup> )	Grad, zona i tarifni broj	Doprinos (kn/m <sup>3</sup> )	Vodni doprinos (kn)
Cijeli objekt	287	1,00	287,00	Zagreb, A zona	16,73	4.801,51
<b>Ukupno:</b>						<b>4.801,51</b>

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m <sup>3</sup> )	Koeficijent	Obračunski volumen (m <sup>3</sup> )	Grad i zona	Doprinos (kn/m <sup>3</sup> )	Komunalni doprinos (kn)
Cijeli objekt	287	1,00	287,00	Zagreb, 1. zona	118,00	33.866,00
<b>Ukupno:</b>						<b>33.866,00</b>

PROCJENA TROŠKOVA RUŠENJA OBJEKATA I UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Dio građevine	Bruto izgrađena površina (m <sup>2</sup> )	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€/m <sup>2</sup> )	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€)
Cijeli objekt	82	50	4.100
<b>Ukupno:</b>			<b>4.100</b>

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m <sup>2</sup> )	Površina (m <sup>2</sup> )	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
kčbr, 4608, k.o. Trnje	454,91	786	357.558	2.677.986
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			641	4.802
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			4.522	33.866
Troškovi i rušenja postojećih objekata, ukupno			-4.100	-30.708
<b>Ukupno</b>			<b>358.620</b>	<b>2.685.946</b>
<b>Zakruženo</b>				<b>2.680.000</b>
srednji tečaj HNB-a na dan vrednovanja:		7,489664	kn/€	

## ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina zk.č.br. 4604/2, 4608, k.o. Trnje, prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom srpnjem 2021. godine, iznosi:

<b>2.690.000 kn</b>	<b>=</b>	<b>358.620 €</b>
---------------------	----------	------------------

1 € = 7,486253 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

**Porezni tretman nekretnine pri prijenosu vlasništva nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.**

Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu.

Zagreb, srpanj 2021.

Procjenitelj:

**Ivan Ćurić, mag.ing.aedif.**

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

## IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos vrijednosti nekretnine procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetne nekretnine iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Ovjerava:

**Ivan Ćurić, mag.ing.aedif.**  
OoBoX konzalting d.o.o.

---

## PRILOZI

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 1. Korištenje i namjena površine
- Prilog 4 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4a. Oblici korištenja
- Prilog 5 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4b. Način gradnje
- Prilog 6 - Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu
- Prilog 7 – Kopija katastarskog plana

**Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige**



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 14.07.2021. 23:38

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 538

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17699/2021  
Aktivne plombe: Z-44299/2019

**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4604/1	ZGRADA I PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			2576	
2.	4604/2	DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1110	
3.	4604/3	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			180	
4.	4604/4	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			238	
5.	4605	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		9	34	
6.	4606	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1835	
7.	4607	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		10	36	
8.	4608	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI		25	90	
		UKUPNO:		44	6099	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 HIDROELEKTRA - NISKOGRADNJA D.D., ZELENI TRG BR. 6/A, TRNJE, ZAGREB	
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14 Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG17 Klasa:UP/I/110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-45541/2017 VIDI C-17.1	
1.4	Zaprimljeno 01.09.2017.g. pod brojem Z-45260/2017 VIDI C- 18.1.	
1.5	Zaprimljeno 26.09.2017.g. pod brojem Z-49871/2017 VIDI C 20.1	
1.6	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50079/2017 VIDI C-21.1	
1.7	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50112/2017 Vidi C-22.1	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

15.07.2021. 20:57:23

Stranica: 1

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50117/2017 VIDI B-23.1	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 02.10.2017.g. pod brojem Z-51061/2017 VIDI C rbr. 24.1.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3912/2018 VIDI C-25.1.	
1.11	Zaprimljeno 24.01.2018.g. pod brojem Z-4459/2018 VIDI C - 26.1	
1.13	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-11539/2018 Vici C.28.1.	na 1 (1.1)
1.14	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-19531/2018 VIDI C-29.1	
1.16	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-31.1.	
1.18	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-17083/2019 VIDI C-32.1	na 1 (1.1)

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
<b>6.</b>			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08  Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. svibnja 2008.g. br.OV-8593/2008 uknjižuje se pravo zaloga do iznosa od 30.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove - za korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOVA 6</b>	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08  zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 2963, 2964 i 3194 k.o.Stupnik i zk.ul. 23792 i 15439 k.o.Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA
<b>8.</b>			

C  
 Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13  Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine i Punomoći od 15. lipnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 30.000.000,00 EUR (slovima: tridesetmilijuna EUR) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospijanja svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., u korist: <b>PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOVA 6</b>	30.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13  Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 1365 k.o. Stupnik.		ZABILJEŽBA
<b>9.</b>			
9.1	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15  Na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. studenog 2015.g. i izvotka sa aktualnim podacima od 20. studenog 2015.g. sa ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 8. prosinca 2015.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika do iznosa od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom - za korist: <b>AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIA</b> <b>GLJADELKIN SERGEJ, OIB: 53315489840, ZAGREB, BEDNJANSKA 10</b>	60.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15  zabilježuje se da su sporedni uložci zk.ul. 1365, 2287, 10262, 10054 i 677 k.o.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 1718, 3734, 3725 i 4865 k.o.Zaprešić kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 2518 i 650 k.o.Trsat - Sušak kod Općinskog suda u Rijeci i zk.ul. 10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 k.o.Petrinja kod Općinskog suda u Sisku.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 14.07.2021.

**Prilog 2 – Posjedovni list**



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.07.2021. 00:44

**PRILJEPI POSJEDOVNOG LISTA**

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4004

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENI TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	78260296240

**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
		4604/1	ZELENI TRG PARK	2021 2021	22		
		4604/3	ZELENI TRG PARK	182 182	22		
		4604/4	ZELENI TRG PARK	233 233	22		
		4606	ZELENI TRG POSL ZGR.BR.6/A, Zagreb, Zeleni trg 6A	2004 2004	22		
		4607	ZELENI TRG ZGRADA	36 36	22		
		4608	ZELENI TRG ZGRADA PARK-PARKIRALIŠTE	786 82 704	22		
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>6262</b>			

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







**Prilog 6 - Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu**

