



Remete 62/A, 10 000 Zagreb  
Tel: 091 1261 258, 091 563 92 98  
Tel/Fax: 01 2301 783  
OIB: 22613810691  
E-mail: info@forb-nekretnine.com  
Web: www.forb-nekretnine.com

Broj elaborata: 20/21  
U Zagrebu, studeni 2021 .

Broj: 4-Su-194/18  
Županijski sud u Zagrebu

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
**TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**potrebe Naručitelja**

**NARUČITELJ :** JOSER RATARSTVO d.o.o. u stečaju, OIB 99864579329, Lužine 1,  
51000 Rijeka



**NEKRETNINA :** TROSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI, k.č.br. 4490/1,  
zk.ul.br.5352, E-2, površine 102,45 čm u prizemlju, k.o. Grad Zagreb (  
po katastru k.č.br.836/2, P.L.5160, k.o. Trešnjevka)  
10000 ZAGREB, Savska cesta 43/1

Izradio: Tihomir Begić, dipl.ing.  
Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina  
Broj: 4 Su-2118/17  
Zagreb, 8. siječanj 2018.



**Datum procjene :** 19.11.2021.



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

Broj: 4 Su- 194/18  
Zagreb, 9. veljače 2018.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe FORB nekretnine d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) 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 **FORB nekretnine d.o.o.** iz Zagreba, Remete 62/A ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **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 Forb nekretnine d.o.o. podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Forb nekretnine d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Tihomira Begića iz Zagreba, Remete 62/A stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Forb nekretnine d.o.o. kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

2

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

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, spec. crim.



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

Broj: 4 Su-218/17  
Zagreb, 8. siječnja 2018.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući po zahtjevu Tihomira Begića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

**riješio je**

**Tihomir Begić, diplomirani pravnik** iz Zagreba, Remete 62A, potvrdno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Tihomir Begić, podnio je zahtjev za potvrdno imenovanje stalnim sudskim vještakom za procjenu nekretnosti, kopom zahtjeva je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da ne postoji zapreka iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, spec. crim.

O tome obavijest:  
1. Tihomir Begić  
2. Ministarstvo pravosuđa  
3. U splitski

### 3. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- \* Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 28/13; Izmjene i dopune NN 67/18)
- \* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- \* Pravilnik o metoda procjena vrijednosti nekretnina ( NN 105/15)
- \* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09)
- \* Zakon o gradnji (NN 153/13)
- \* Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13 i 60/17)
- \* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- \* Pravilnik o utvrđivanju komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
- \* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13)
- \* Odluka o komunalnom doprinosu (Službeni glasnik grada)
- \* Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN100/12)
- \* Bilten standardnih kalkulacija, izdavač IGH

### KORISTENA LITERATURA

Krtalić V (2007) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina HDSV, Trg M.Marulića 10, Zagreb  
Uhlir Z., Majčica B. (2016) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina.DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

### 4. ZADATAK

Na traženja Naručitelja izrađena je ova procjena tržišne vrijednosti nekretnina koju čini stan u zgradi sa više suvlasnika, a za potrebe Naručitelja.

Naručitelj : JOSER RATARSTVO d.o.o. u stečaju, OIB 99864579329, Lužine 1, 51000 Rijeka  
Nekretnina TROSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI, k.č.br. 4490/1, zk.ul.br.5352, E-2, površine 102,45 čm u prizemlju, k.o. Grad Zagreb ( po katastru k.č.br.836/2, P.L.5160, k.o. Trešnjevka)  
10000 ZAGREB, Savska cesta 43/1  
Dan vrednovanja: 19.11. 2021  
Dan kakvoće 19.11. 2021.

5.



6. Predmetna stan se nalazi na adresi Savka cesta 34/1, južno od centra Zg, sjeverno od Savske ceste, južno od Ciboninog i Hotto toranja. Zgrada je izgrađena kao dvorišni objekt, vezana građenja više prizemnih stambenih objekata nepravilnog oblika. Predmetni stan je u zapadnom dijelu objekata.

Zgrada je građena cca 1920. godine, stanja primjerenog godini građenja, derutno i opasno za uporabu.

U Prilogu fotodokumentacija predmetne nekretnine sačinjena na dan očevida.

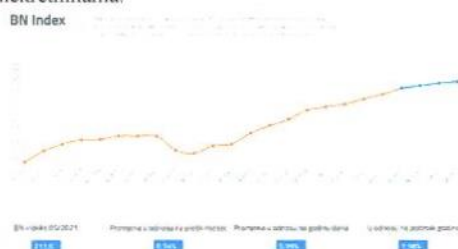


## 7. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretnine domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretninama i padom cijena.

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.



Gospodarski rast zabilježen u 2018. i 2019. godini pozitivno utječe na potražnju za nekretninama i formiranju cijena istih. Međutim demografski trendovi-iseljavanje mladih u inozemstvo umanjuju potražnju osim za POS-ovim novim stanovima.

### Kretanje cijena stambenih nekretnina

Godina		Promjena, skupi promjena, % (prethodno tromjesečje = 100) Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)					
Quarter		Ukupno	Grad Zagreb	Grad Zagreb	Jadransko	Adriatic	Ostalo
Total		Total	City of Zagreb	City of Zagreb	Coastal	Coastal	Other
2020	Q1	2.7	-0.7	3.2	2.5	4.2	-0.3
	Q2	1.8	3.4	1.6	1.2	0.7	0.0
	Q3	-0.6	-0.5	-0.7	-1.0	0.5	-2.2
	Q4	2.5	-2.0	3.1	3.1	0.6	5.4
2021	Q1	0.9	4.3	0.5	0.0	4.1	-3.1
	Q2	3.6	4.8	3.5	4.9	1.2	5.6

Prema DZS-a cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj tijekom 2021. godine bilježe rast u odnosu na prethodno tromjesečje za Jadran. Povećana tržišna aktivnost događa se samo na određenim lokacijama i novim POS stanovima.

## 8. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Nekretnina:	TROSOBNI STAN U STAMBENOJ ZGRADI, k.č.br. 4490/1, zk.ul.br.5352, E-2, površine 102,45 čm u
Lokacija:	10000 ZAGREB, Savska cesta 43/1
Naručitelj:	JOSER RATARSTVO d.o.o. u stečaju, OIB 99864579329, Lužine 1, 51000 Rijeka
Korisnik procjene:	JOSER RATARSTVO d.o.o. u stečaju, OIB 99864579329, Lužine 1, 51000 Rijeka
Dan kakvoće	19.11.2021.
Dan vrednovanja	19.11.2021.
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost
Metodologija procjene:	Troškovna metoda
Namjena procjene:	Potrebe Naručitelja
Regija	Regija 2 Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona	Zagreb-zona 2
Tržišni položaj	1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru

Z.K. izvadak: Zk izvadak od 18.11.2021. u spisu PL izvadak 18.11.2021.  
Općinski sud: ZAGREB

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			Površina (m2)
K.O.	Zkul	zkč	podul	K.O	kč.br.	pos. List	
GRAD ZAGREB	5532	4490/1	E-2	TREŠNJEVKA	836/2	5160	544,00

Opis nekretnine: Kuća br.34/1 i ZGR, Zagreb, savska cesta 34/1 339m2 i dvorište 231m2, E-2 trosobni komforni stan u prizemlju, površine 102,54 čm, označeno crvenom bojom.

Površina čest: 544,00 m2

Vlasnik: zkul 5532 E-2 RI-PETROL d.o.o., Martinkovac br.143B, Rijeka u 1/2  
ŠIMAT MARIO, Buje, Rudine 14 u 1/2

Teret: IMA prema priloženim Zk izvadcima

Legalitet: Nekretnina upisana u Katastar i Zk. Nije uskladen površina u istim.

Nekretnina nema direktni pristup na JPP

Legalna nekretnina izgrađena prije 15.02.1968.

Godina gradnje : 1920

Zadnja rekonstrukcija

Onečišćenja

Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje

Buka

Nisu uočeni vanjski izvori buke

Klasifikacija nekretnine

2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik

Alternativna upotreba

Moguća sa većim ulaganjima

Razvoj (dozvole)

-

NKP : (m2)

102,54

Tržišna vrijednost : 766.000,00 Kn ili 102.133,33 €

#### PRETPOSTAVKE:

Ova procjena tržišne vrijednosti pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja, po pitanju vlasničkih prava i obveza točne i da ne postoje smetnje koje se ne mogu otkloniti zakonskim putem.

Nacrti, opisi, vlasnička i druga dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljena je od strane Naručitelja te javno dostupnih institucija (katastar, gruntovnica, geoportal Grada), te nisu posebno provjeravani.

Iako su podaci skupljeni iz pouzdanih izvora ne garantiramo točnost istih.

Vrijednost prezentirana u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama te zbog istih ne preuzimamo odgovornost zbog netočnosti istih.

Naručitelj kao ovlaštena osoba/tijelo je upoznat i suglasan sa metodom i načinom izrade Elaborata, posebice na "neuobičajene okolnosti". Za sve eventualne sporove po ovom predmetu nadležan je Županijski sud prema Pravilniku o sudskim vještacima. S istim je Naručitelj suglasan.

#### 9. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

POREDBENA METODA je u prvom redu primjerena za procjenu vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao i pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Primjenjiva je ako postoji dovoljan broj (najmanje 3) usporedivih nekretnina, koja imaju dovoljno podudarnih obilježja sa procjenjivanom nekretninom.

TROŠKOVNA METODA je primjerena za utvrđenje troškovne vrijednosti nekretnosti iz troškova vrijednosti građevine i vrijednosti zemljišta. Troškovna vrijednost građevine proizilazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine. Vrijednost zemljišta se utvrđuje u pravilu Poredbenom metodom.

PRIHODOVNA METODA je metoda u kojoj se tržišna vrijednost nekretnosti utvrđuje stvaranjem prihoda od iste. Tu se posebice misli na najamne i gospodarske nekretnosti, nekretnosti mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnosti. Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća i vrijednost zemljišta kao i uređaja.

## STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

Položaj	južni dio šireg centra
Oblik	Pravilni sa odnosom stranica 1:1,5,
Topografija terena	Ravan
Infrastruktura	-
Pristup na JPP	Nema Pristup na asfaltnu cestu
Namjena zemljišta	M2
Prostorno-planska dok	GUP / DPU / PPU
Dozvole	-
Ostalo	-
<b>Stanje:</b>	<b>Nekretnina je trenutno izgrađeno zemljište</b>

Nekretninu smo pregledali 19.11.2021. te napravili fotozapis koji se nalazi u Prilogu I elaborata.

Nije radena posebna izmjera nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

## STANJE OBJEKTA PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

### PRIKLJUČCI

Vodovod	da
Kanalizacija	da
Telefon	-
El. struja	da
Plin	-

### ZGRADA stan

Godina gradnje	1920
Godina obnove	
Katnost	Pr
Temelji	ab trakasti
Hidroizolacija poda	ne
Termoizolacija poda	ne
Nosiva konstr.	opeka
Ispuna	opeka
Međukatna konstr.	drveni grednik
Krovna k. + pokrov	dvostrešni/crijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žbuka/boja
Vanjska stolarija (prozori)	drvo/staklo
Vanjska stolarija (vrata)	drvena
Pregradni zidovi	opeka
Obrada zidova	žbuka/boja
Obrada podova	parket/keramika
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	-
Ventilacija	-
Klima	-

**Stanje:** Nekretnina je izgrađena cca 1920. godine. U derutnom-dotrajalom stanju.





## GEOMETRIJSKI PODACI

STAN	(NKP)				102,54 m <sup>2</sup>
					102,54 m <sup>2</sup>
Brutto korisna površina (BKP) =	NKP x	1,15	=	117,92	m <sup>2</sup>
Volumen objekta (BV)	BKP x	2,7 m	=	318,39	m <sup>3</sup>
Brutto građevinska površina (BKP) =					117,92 m <sup>2</sup>
Netto građevinska površina (NKP) =					102,54 m <sup>2</sup>
Volumen objekta (BV)					318,39 m <sup>3</sup>

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

**Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Troškovnom metodom. Zbog stanja nekretnine nije moguće primijeniti druge metode Poredbenu ili Prihodovnu.**

U ovoj metodi utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine (TV) iz tržišnog troška građenja zamjenske nekretnine (nove a ne reproduktivne) zgrade i vrijednosti zemljišta, doprinosa, priključaka, okoliša i ostalih (intelektualnih) usluga kod građenja uz primjenu koeficijenata za prilagodbu.

Zamjenska zgrada, u smislu ove procjene, je nova zgrada koja po dimenzijama i namjeni odgovara procjenjivanoj ali je rađena prema važećim standardima i zakonima. Trošak izgradnje zamjenske građevine je ujedno i iznos na koji će se ona osigurati (Nova vrijednost-NV).

Sadašnja vrijednost nove, zamjenske, zgrade proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti zgrade.

Za izračun vrijednosti objekta korištena je tipska vrijednost izgranje sličnog objekta prema Standardnim kalkulacijama IGH, odnosno Etalonska vrijednost građenja propisana od strane MGIPU. Izračun umanjenja utvrđen je prema Pravilniku Prilog10 - Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja.

Procijenjenu vrijednost zemljišta izračunali smo usporednom metodom. Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina oglašanih za prodaju na tržištu.

**Kako je upis predmetne nekretnine kao i ostalih suvalsnika upisan u neodređenim omjerima u Zk, Vještak je pripadajući dio Naručitelja izračunao iz omjera svih suvalsnika u odnosu na površinu zemljišta.**

## 10. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA ZEMLJIŠTE

### Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta i prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Koristili smo bazu podataka kupoprodajnih ugovora eNekretnina MGIPU-Porezna Uprava. Odabrana je poredbena metoda procjene temeljem realiziranih vrijednosti - lokalitet-cjenovni blok, sukladno GUP-u Grada Zagrebu. (Poredbe u Prilogu)

	ID ZKC	Površina	Vrijednos u kn	Datum transkc.	kn/m2	odstupanje >30%
1.	1337224	356,00	1.500.000,00	31.07.2020.	4.213,48	
2.	1130928	400,77	1.920.181,25	21.03.2019.	4.791,23	
3.	826219	361,00	1.987.022,24	28.12.2017.	5.504,22	
4.	1125944	903,75	4.510.538,05	28.05.2019.	4.990,91	
5.	1125571	301,25	1.669.943,70	25.04.2019.	5.543,38	
6.	1424710	298,00	1.692.849,76	29.03.2021.	5.680,70	
			srednja vrijednost		5.120,65	izlučene



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina



GUP-namjena M2

1. Kategorija zemljišta



# Izračun vrijednosti zemljišta

Pz = 193,69 m2

Ukupan zbroj suvlasnika upisanih u Zk:  
(28,86+102,54+48,75+44,86+19,89+43,10)=288 m2

Površina dvorišta -zemljišta:544 m2

Pripadajući dio Naručitelja: ( 102,54/288m2) x 544m2 = 193,69 m2

PODACI O NEKRETNOSTIMA	Nekretnina	Procjenjivana	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3	Poredba 4	Poredba 5	Poredba 6
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
	Lokacija	Zeleni trg	Zeleni trg	Zeleni trg	Zeleni trg	Zeleni trg	Zeleni trg	Zeleni trg
	Nekretnina	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem	gr. zem
	Izvor podataka	Nalog	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine	e-Nekretnine
	Vrsta podatka	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
	Datum kupop	1Q2021	3Q2020	1Q2019	4Q2017	2Q2019	2Q2019	1Q2021
	Površina (m2)	193,69	356,00	400,77	361,00	903,75	301,25	298,00
	Cijena (kn)		1.500.000,00	1.920.181,25	1.987.022,24	4.510.538,05	1.669.943,70	1.692.849,76
	Cijena po m2		4.213,48	4.791,2	5.504,2	4.990,9	5.543,4	5.680,7
KOEFIČIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE	Protok vr.	1Q2021	3Q2020	1Q2019	4Q2017	2Q2019	2Q2019	1Q2021
	DZS indeksi	152,25	141,09	125,02	110,46	131,15	131,15	145,43
	Usklađenje		7,9%	21,8%	37,8%	16,1%	16,1%	4,7%
	Korekcija po m2		4.546,35	5.835,72	7.584,81	5.794,45	6.435,87	5.947,70
	Odstupanje zbog različitosti		4.546,35	5.835,72	7.584,81	5.794,45	6.435,87	5.947,70
	Ki	1,00	1,00	1,0	1,0	1,0	1,00	1,0
	KP	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Faktor kor	-	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Vrijednost ukup.(kn)	-	4.546,35	5.835,72	7.584,81	5.794,45	6.435,87	5.947,70
	Ukupno korek		0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Korigirana vrijedn. po m2		6.024,15	4.546,35	5.835,72	7.584,81	5.794,45	6.435,87

11. Odsupanje +/-40% -24,5 -3,3 25,9 -3,9 6,8 -13

Korigirana vrijedn. po m2 nakon izlučenja odstupanja većeg od +/- 40%

6.024,15

**ZAKLJUČAK** Odstupanje procjenjivane i poredbenih nekretnina nakon vremenskog i interkavalitativnog izjednačenja je unutar dozvoljenog odstupanja +/-40%

Površina zemljišta 193,69 m2  
Vrijednost po m2 6.024,15 kn/m2  
Tržišna vrijednost 1.166.817,31 kn

ili 1.170.000,00 kn



Gradevinsko zemljište - Plan približnih vrijednosti 1.1.2019.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
Redni broj CB	16409
Naziv cjenovnog bloka	ZAGREPCANKA - CIBONA
Oznaka pretežite namjene	M1
Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan)	8
Administrativno područje	Grad Zagreb
Datum utvrđivanja PPV zemljišta	1.1.2019.
Vrsta zemljišta	Gradevinsko zemljište (GZ)
Kategorija zemljišta	1.
Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica)	3.00
Namjena zemljišta	M1
Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2)	870,00
Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2)	

## Tržišna vrijednost

(troškovna metoda)

Vrijednost zemljišta							
PZ =	193,69	m2	Cz=	6.024,15	kn/m2Pz	VZ=	1.166.817 kn
Komunalni / Vodni doprinos							
BV=	318,39	m3	Kd=	118,00	kn/m3BV	Kd=	37.570 kn
			Kv=	11,25	kn/m3BV	Kv=	3.582 kn
Priključci							
BGP=	117,92	m2	Cp=	75,00	kn/m2BGP	Kp=	8.844 kn
Vrijednost doprinosa i priključaka =							49.996 kn
Nova vrijednost objekta							
Fiktionalna cijena građenja							
NGP=	102,54	m2	Cizg=	6.000,00	kn/m2NGP	NV= 369.144 kn	
Koeficijent dovršenosti/kvalitete =		0,60	3.600,00	kn/m2NGP			
Godina procjene	2021	Godina izgradnje	1920	Starost n=	101	Trajnost N=	100

Prilog 8. Pravilnika	OVK ( održivi vijek korištenja građevine )	Skupr zg	40-60
		usvojeno 60 g	
Odabrani faktor korištenja	A lokacija/tržište	2	
Matrica u Prilogu	B zgrade općenito	4	
	C stanje zgrade	5	FK 5
Relativna starost (G/OVK)			101 %
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20%	x	80 16
Zamjenska starost zgrade (OVK-OOVK)			84
Linearni otpis ((OVK-OOVK)/OVK)			84,0 %
			310.080,96 kn
PREOSTALA VRIJEDNOST			59.063,04 kn
SVEUKUPNA VRIJEDNOST (Vz+Kdp+ Preostala vrijednost)			1.275.875,91 kn
PRIVREMENA VRIJEDNOST			1.275.875,91 kn

## Ostale okolnosti:

Cl. 62 Pravilnika - druge okolnosti koje utječu na vrijednost građevine

Ocjena	Koeficijent odstupanja
1. Status zemljišta u Z.K (Čl.37 Zakon o nacionalizaciji)	-20
2. Suvlasništvo	-20
ukupno:	-40

Koeficijent prilagodbe tržištu (Kpl)  $1 \times (1 - 0,40) = 0,60$ TRŽIŠNA VRIJEDNOST (Članak 33. Koeficijent prilagodbe 0,60 )  $Tv * koef pril. = 765.525,54 kn$ 

## ZAKLJUČAK

Površina nekretnine NKP	stan	102,54 m2		
Vrijednost po m2		7.465,63 kn/m2		
Tržišna vrijednost		765.525,54 kn	ili	766.000,00 kn

## 12. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : TROSOBNi STAN U STAMBENOJ ZGRADI, k.č.br. 4490/1, zk.ul.br.5352, E-2, površine 102,45 čm u prizemlju, k.o. Grad Zagreb ( po katastru k.č.br.836/2, P.L.5160, k.o. Trešnjevka)

na adresi: 10000 ZAGREB, Savska cesta 43/1

Srednji tečaj HNB

naručitelja: JOSER RATARSTVO d.o.o. u stečaju, OIB 99864579329, Lužine 1, 51000 Rijeka

1 € = 7,50 Kn

Mišljenja smo da je na dan: 19.11.2021.

### - Tržišna vrijednost (TV) :

766.000,00

Kn

ili

102.133,33

€

ili 7.470,26 kn/m2

**Tržišna vrijednost** nekretnine je procjenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmjenjena na dan vrednovanja, između volje kupca i volje prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka strana postupila upućeno, razborito bez prisile.

**Procijenjena tržišna** vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je na dan vrednovanja moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PDV-a ili PPN (poreza na promet nekretnina), ovisno poreznom statusu isporučitelja i nekretnine.

Imovinsko-pravni status nekretnine nije predmet ovog vještačenja.

Usluga pružena od strane Procjenitelja je sukladno zahtjevu Naručitelja, sukladno pozitivnim propisima i standardima. Moguća revizija zbog detaljnijeg uvida u nekretninu.

Procjenitelj nije osobno zainteresiran za predmet procjene.

Naknada procjenitelju ni na koji način ne ovisi o zaključcima vrijednosti.

Potvrđujemo da je Procjenitelj osobno kao jedina odgovorna osoba 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.

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnosti



Za FORB nekretnine doo  
P.P.

TIHOMIR BEGIĆ, dipl.ing.

**FORB** nekretnine d.o.o.  
Zagreb, Remete 62/A

U Zagrebu, studeni

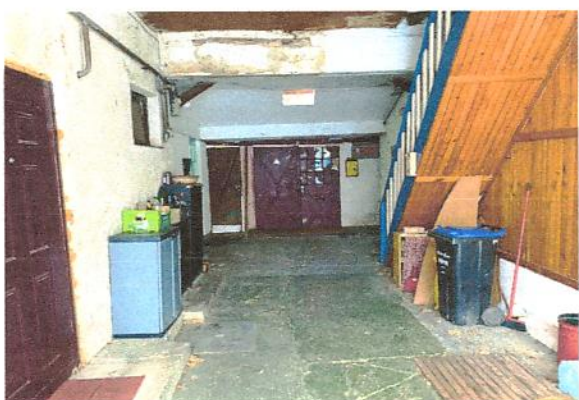
2021. godine



## PRILOZI

## **PRILOG 1**

# FOTOGRAFIJE















#### Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1125944
Datum pregleda	20.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4063952
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	903,75
Vrijednost nekretnine (KN)	4.510.538,05
Datum ugovora	28.05.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	S.S. KRANJČEVIĆ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1125571
Datum pregleda	20.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4063908
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	301,25
Vrijednost nekretnine (KN)	1.669.943,70
Datum ugovora	25.04.2019
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	25
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	S.S. KRANJČEVIĆ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



#### Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1424710
Datum pregleda	20.11.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4463307
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	22.04.2021
Površina u prometu	298,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.692.849,76
Datum ugovora	29.03.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	DA 25 NE NE
Status podatka	EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok	S.S. KRANJČEVIĆ
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA