

**Predmet procjene:** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine (oznaka A i B):  
Zemljišta  
A) z.k.č. 3031/19; k.o. Granešina;  
B) z.k.č. 3031/20; k.o. Granešina;

**Naručitelj:** ZAGREB INVEST d.o.o. u stečaju, OIB:14715086238, Ribnjak 28, Zagreb

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**  
**Nalaz i mišljenje**



Tržišna vrijednost nekretnine na z.k.č. 3031/19 k.o. Granešina: **46.000,00 kn**

Tržišna vrijednost nekretnine na z.k.č. 3031/20 k.o. Granešina: **49.700,00 kn**

Datum i mjesto: 27.11.2020, Zagreb

Izradio: Darko Šošić, dipl.ing.građ., univ.spec.admin.aedif.  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

Sadržaj	
IMENOVANJE .....	3
OPĆI PODACI.....	4
1 ZADATAK.....	5
2 OČEVID.....	5
2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom.....	5
2.2 Lokacija .....	6
2.2.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom .....	8
Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake A .....	8
Katastarsko stanje – nekretnina oznake A.....	8
Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake B.....	8
Katastarsko stanje – nekretnina oznake B.....	8
2.3 Kakvoća nekretnine .....	9
2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama .....	11
3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	13
4 POSTUPAK PROCJENE .....	14
4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	14
4.1.1 Troškovna metoda.....	14
4.1.2 Prihodovna metoda .....	15
4.1.3 Poredbena metoda.....	15
4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM .....	15
4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina.....	16
4.2.2 Međuvremensko izjednačenje .....	16
4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje .....	17
4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti .....	18
4.2.5 Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina .....	19
5 MIŠLJENJE .....	20
6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI.....	21
7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA.....	21
8 PRILOZI.....	22

## IMENOVANJE



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

Broj: 4 Su-1101/15  
Zagreb, 21. ožujka 2018.,

### RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu Darka Šošića, temeljem članka 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15 i 82/15), u vezi s čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16).

riješio je

**Darko Šošić, univ.spec.admin.aedif.** iz Zagreba, Malogorička 46. imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani vještak položio je prisegu dana **21. ožujka 2018.**

#### Obrazloženje

Darko Šošić podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Nakon što je utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane člankom 2. stavkom 1. točkom 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te da ne postoje zapreke za prijam u državnu službu, upućen je na stručnu obuku u Hrvatsku strukovnu udrugu eksperata i sudskih vještaka, koju je uspješno završio.

Darko Šošić sklopio je ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA  
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

## OPĆI PODACI

- Podnositelj zahtjeva:
- ZAGREB INVEST d.o.o. u stečaju, OIB: OIB:14715086238, Ribnjak 28, Zagreb
- Dan vrednovanja:
- 24.11.2020.
- Dan kakvoće:
- 24.11.2020.
- Svrha:
- Procjena vrijednosti nekretnine
- Popis primijenjenih propisa:
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
  - Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
  - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
  - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
  - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ( NN broj 91/96...152/14)
  - Zakon o zemljišnim knjigama ( N.N. broj 91/96....60/13)
  - Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12,143/13,65/17)
  - Odluke i rješenja javnopravnih tijela lokalne samouprave
  - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, bilten XII 2019
  - GUP Zagreb (12/2016)
- Isprave:
- Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Granešina, br. zk. uložka: 955
  - Izvadak iz kupoprodajnih cijena zemljišta poredbenih nekretnina iz registra e-nekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr>)

## 1 ZADATAK

Izraditi nalaz i mišljenje na okolnost utvrđenja procijenjene vrijednosti nekretnina na u Zagrebu, na z.k.č. 3031/19 i z.k.č. 3031/20 k.o. Granešina, upisano u ZK uložak br. 955 pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb.

## 2 OČEVID

Na zahtjev naručitelja stečajnog upravitelja Ivane Brebrić u stečajnom postupku nad društvom ZAGREB INVEST d.o.o. u stečaju, OIB: OIB:14715086238, Ribnjak 28, Zagreb, potpisani vještak izvršio je očevid dana 24.11.2020. godine, u Donjoj Dubravi u Zagrebu u nazočnosti naručitelja stečajnog upravitelja, glede izrade procjembenog elaborata radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine.

Nekretnina je procijenjena kao da se nudi na prodaju na otvorenom tržištu. Procjena će se koristiti u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku. Poštena tržišna vrijednost definira se kao pretpostavljeni iznos za koji se može očekivati da će se imovina razmijeniti između zainteresiranog kupca i prodavatelja, a da niti jedna strana nije pod prisilom, te da imaju podjednaka dostatna saznanja o svim relevantnim čimbenicima u svezi dotične imovine.

U tu svrhu izvršio sam uviđaj te nakon prikupljenih podataka dajem svoj nalaz, procjenu i mišljenje kao što slijedi u daljnjem tekstu.

### 2.1 Opis procjenjivane nekretnine s prostornom identifikacijom

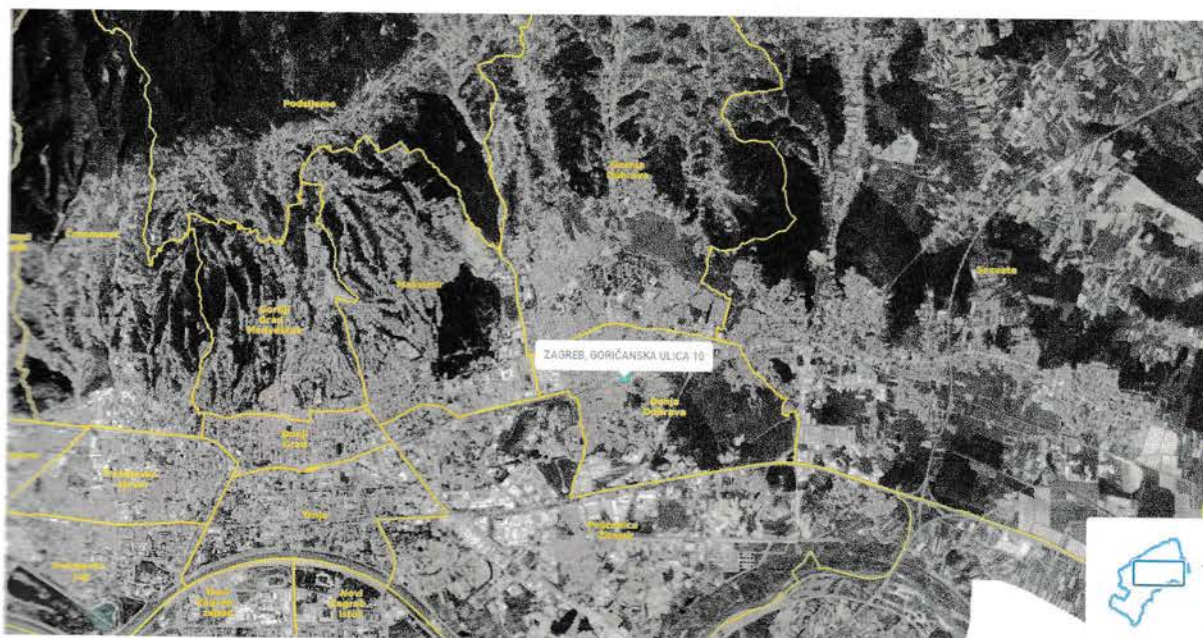
Adresa nekretnine:	▪ Donja Dubrava, Zagreb
Vrsta nekretnine:	▪ Građevinsko zemljište
Predmet procjene:	▪ Livada u Donjoj Dubravi, z.k.č. 3031/19 ▪ Livada u Donjoj Dubravi, z.k.č. 3031/20
Legalitet:	▪ Da (vlasništvo)
Prava i tereti	▪ Nema tereta
Napomena	▪ U zemljišnoknjižnom ulošku br. 955 upisana je i z.k.č. br. 3031/21 koja nije predmet ove procjene

## 2.2 Lokacija

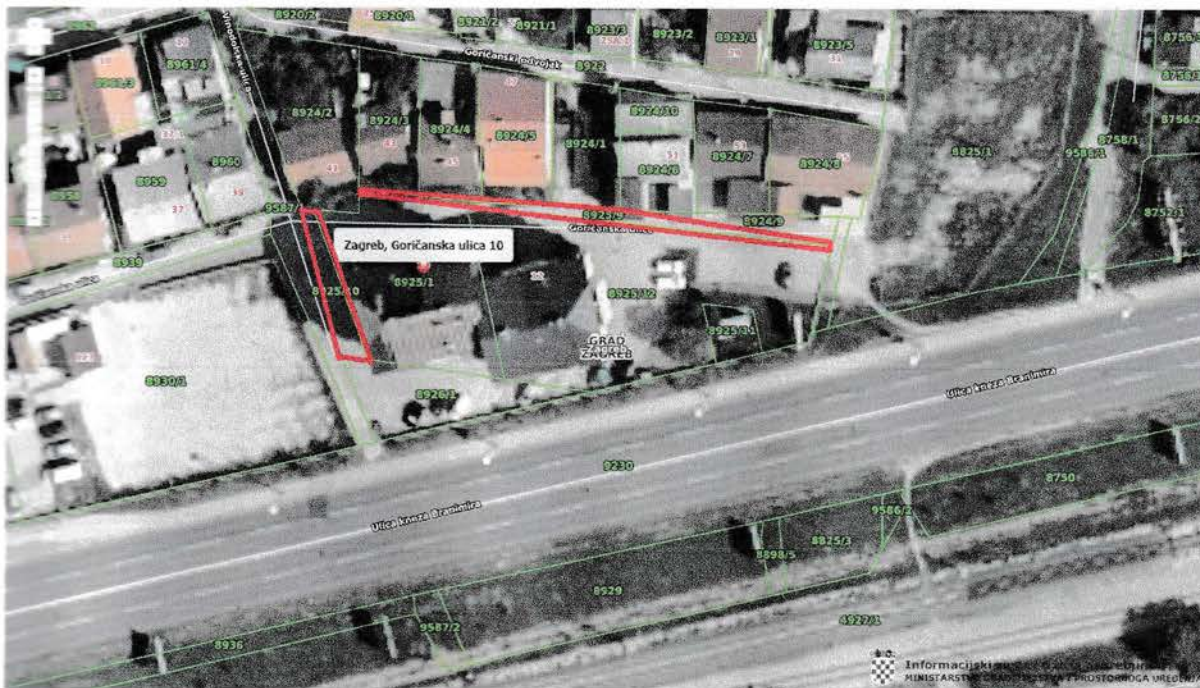
Predmetne nekretnine smještane su u Gradu Zagrebu, gradska četvrt Donja Dubrava, otprilike šest kilometara istočno od samog središta Grada Zagreba. Pristup zemljištu omogućen je asfaltiranom ulicom. Nekretnine se nalaze unutar građevinskog područja mješovite namjene. Šire okruženje karakteriziraju objekti mješovite namjene.

Neposredno uz nekretnine odvija se pješački, automobilski i javni promet.

Predmetna lokacija je dobro prometno povezana s gradskim sadržajima zbog blizine stanica javnog gradskog prijevoza.



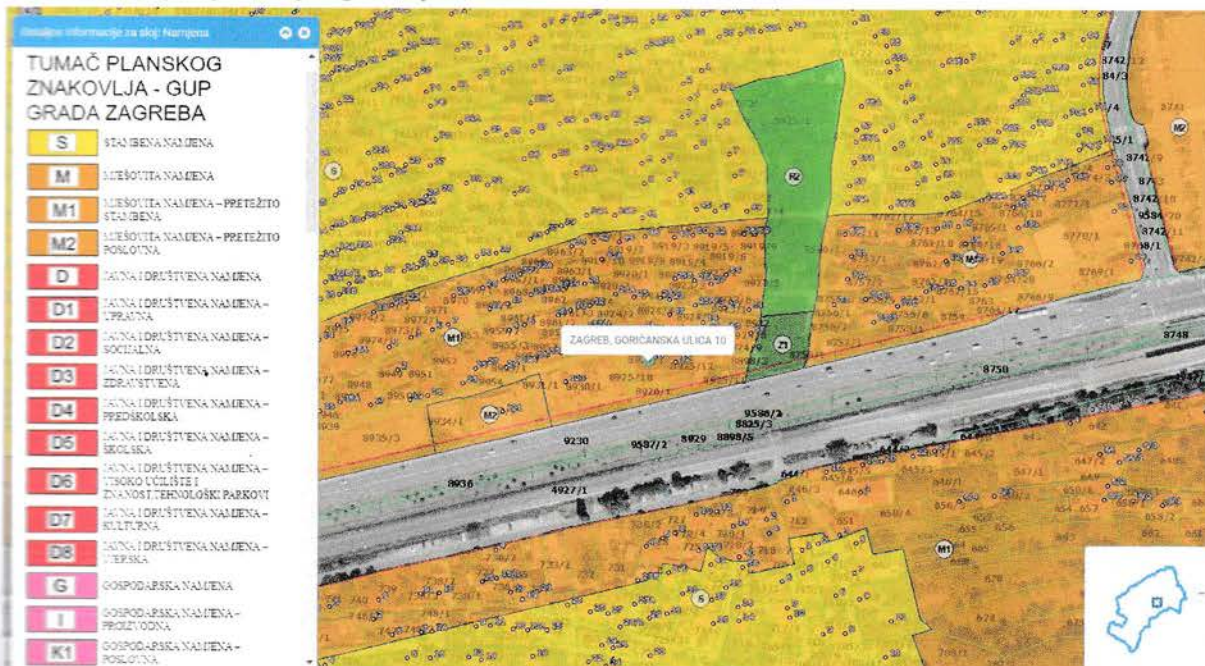
Slika 1: Prikaz makro lokacije predmetnih nekretnina



Slika 2: Prikaz mikro lokacije predmetnih nekretnina

Prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (Službeni glasnik 09/16) utvrđeno je kako se nekretnine izgrađene na k.č. 8925/10 i k.č. 8925/9, k.o. Dubrava nalaze unutar izgrađenog dijela građevinskog područja mješovite namjene (M1) te spada pod urbano pravilo 2.4. – Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje.

Detaljnim pravilima opisanim u čl. 71 GUP-a grada Zagreba propisani su na lokaciji nekretnina koje su predmet ove procjene uvjeti građenja.



Slika 3: Prikaz lokacije nekretnine prema namjeni GUP-a Grada Zagreba

### 2.2.1 Stanje u katastru i usklađenost sa zemljišnom knjigom

Uvidom u zemljišno knjižni izvadak br. 955 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Granešina i uvidom u posjedovni list 3075 Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove zaključujemo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama nije međusobno usklađeno. Za daljnji izračun kao mjerodavno uzima se stanje upisano u zemljišne knjige.

#### Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake A

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb	
Katastarska općina:	Granešina
Katastarska čestica:	3031/19
Broj zk uloška:	955
Opis nekretnine:	Livada u Donjoj Dubravi, površine 74 m2
Vlasništvo:	ZAGREB INVEST d.o.o. Lastovska br.2/A,

#### Katastarsko stanje – nekretnina oznake A

Državna geodetska uprava, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Dubrava
Katastarska čestica:	8925/9
Posjedovni list broj:	3075
Opis nekretnine:	Livada, Kneza Branimira, površine 79 m2
Posjednik nekretnine:	ZAGREB INVEST d.o.o. Lastovska br.2/A

#### Zemljišno-knjižno stanje – nekretnina oznake B

Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišno knjižni odjel Zagreb	
Katastarska općina:	Granešina
Katastarska čestica:	3031/20
Broj zk uloška:	955
Opis nekretnine:	Livada u Donjoj Dubravi, površine 80 m2
Vlasništvo:	ZAGREB INVEST d.o.o. Lastovska br.2/A,

#### Katastarsko stanje – nekretnina oznake B

Državna geodetska uprava, Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove	
Katastarska općina:	Dubrava
Katastarska čestica:	8925/10
Posjedovni list broj:	3075
Opis nekretnine:	Livada, Kneza Branimira, površine 80 m2
Posjednik nekretnine:	ZAGREB INVEST d.o.o. Lastovska br.2/A



### 2.3 Kakvoća nekretnine

U nastavku se daje prikaz pojedine nekretnine s tehničkim opisom nekretnine.



Slika 4: k.č. 8925/9

Tehnički opis	
k.č.	8925/9
k.o.	Dubrava
posjedovni list	3075
z.k.č.	3031/19
k.o.	Granešina
zk.ul.br.	955
namjena	GUP Grada Zagreba: M1, mješovita namjena – pretežito stambena u naravi: dio prometnice
urbano pravilo	2.4. Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje
površina	74 m <sup>2</sup>
oblik	pravokutan izdužen cca 1,0 x 70 m
lokacija	Goričanska ulica, Zagreb, Dubrava
pristup	javna prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
zona obračuna komunalnog doprinosa	treća zona
infrastruktura	
vodovod	u neposrednoj blizini
kanalizacija	u neposrednoj blizini
električna energija	u neposrednoj blizini
piñska mreža	u neposrednoj blizini



Slika 5: k.č. 8925/10

Tehnički opis	
k.č.	8925/10
k.o.	Dubrava
posjedovni list	3075
z.k.č.	3031/20
k.o.	Granešina
zk.ul.br.	955
namjena	GUP Grada Zagreba: M1, mješovita namjena – pretežito stambena u naravi: zemljište uz zgradu koje se koristi kao promet u mirovanju
urbano pravilo	2.4. Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje
površina	80 m <sup>2</sup>
oblik	pravokutan izdužen cca 3 x 25 m
lokacija	Goričanska ulica, Zagreb, Dubrava
pristup	javna prometna površina
prometne veze	osobni i javni prijevoz
zona obračuna komunalnog doprinosa	treća zona
infrastruktura	
vodovod	u neposrednoj blizini
kanalizacija	u neposrednoj blizini
električna energija	u neposrednoj blizini
plinska mreža	u neposrednoj blizini

## 2.4 Rezultat očevida s karakterističnim fotografijama



Slika 6: k.č.8925/9



Slika 7: k.č.8925/9



Slika 8: k.č.8925/9



Slika 9: k.č.8925/9



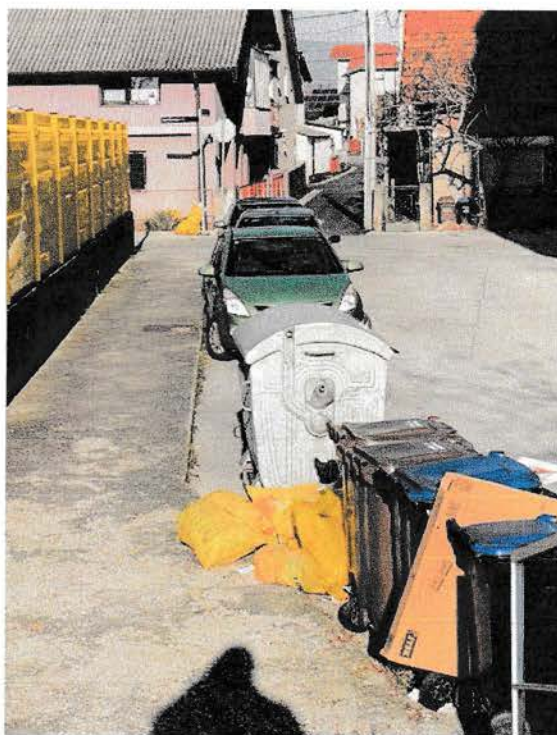
Slika 10: k.č.8925/10



Slika 11: k.č.8925/10



Slika 12: k.č.8925/10



Slika 13: k.č.8925/10

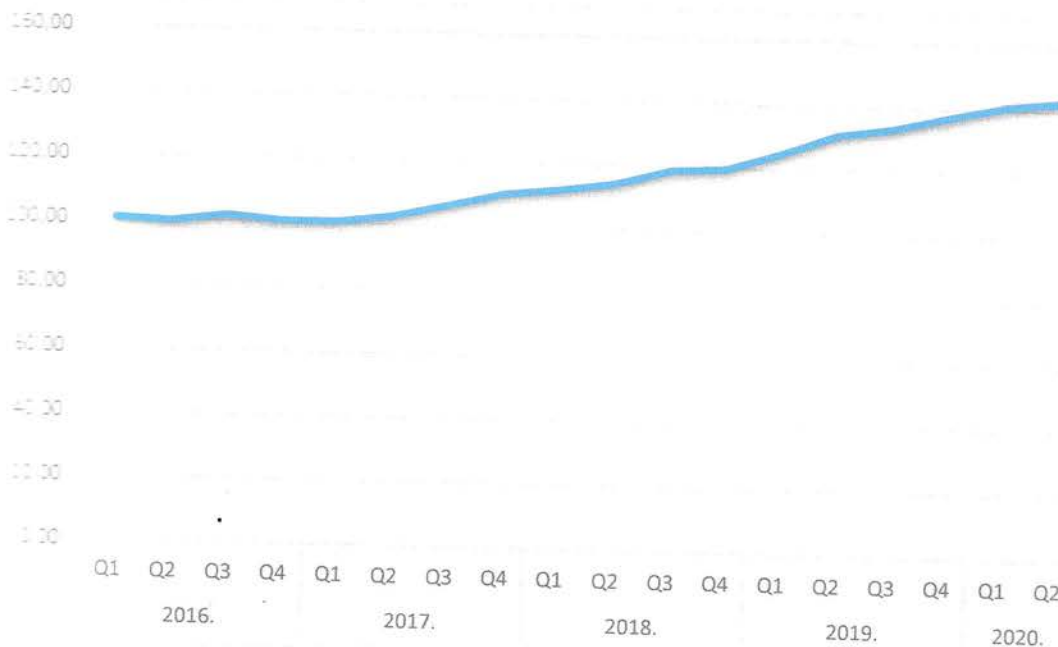
### 3 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Za ocjenu trendova općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina korišteni su statistički podaci Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske. Generalno, na području Republike Hrvatske vrijednost nekretnina bila je u padu od 2008. godine do u 2017. godine kada je započela promjena trenda.

	I. – III. 2020 Ø 2015.	I. – III. 2020. X-XII. 2019.	I. – III. 2020. I-III. 2019.
<b>Indeks stambenih nekretnina – ukupno</b>	<b>128,25</b>	<b>2,7</b>	<b>9,1</b>
Novi stambeni objekti	107,69	-0,7	-1,2
Postojeći stambeni objekti	132,12	3,2	10,5
Grad Zagreb	140,79	2,5	12,6
Jadran	125,39	4,2	5,7
Ostalo	109,31	-0,3	8,7

Napomena : Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

Tablica 3-1: Prikaz indeksa cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske zaključno sa prvim tromjesečjem 2020. godine (izvor : Državni zavod za statistiku)



Tablica 14: Prikaz kretanja indeksa cijena stambenih nekretnina u RH od početka 2008. godine do kraja trećeg kvartala 2018. godine (izvor: podataka Državni zavod za statistiku)

Sukladno podacima Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske može se zaključiti slijedeće:

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,7%. U odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,1%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,7%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 1,2%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 3,2%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 10,5%.

Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2020. u odnosu na četvrto tromjesečje 2019. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 2,5% i za Jadran za 4,2%, dok su za Ostalo u prosjeku niže za 0,3%. Cijene stambenih objekata u odnosu na prvo tromjesečje 2019. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 12,6%, za Jadran za 5,7% i za Ostalo za 8,7%.

## 4 POSTUPAK PROCJENE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađuje se prema dobivenoj dokumentaciji, prema podacima od naručitelja, te uvida u stanje nekretnine na predmetnoj lokaciji.

Izračun se radi prema metodama definiranim za potrebe utvrđivanja vrijednosti nekretnina – troškovnom metodom, usporednom metodom i/ili dohodovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine.

Pri izračunu se koriste podaci objavljeni od mjerodavnih institucija, podaci o trenutačnim kretanjima vrijednosti nekretnina za predmetnu lokaciju i ekvivalentni objekt, te vlastita iskustva.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda, odnosno vlasništva nad nekretninom.

*Napomena:*

*Procjena je izrađena uvidom u preslike / originale vlasničke dokumentacije. Ukoliko dobivene preslike dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaramo.*

### 4.1 OPIS I METODA IZRAČUNA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Poredbena;
- Prihodovna;
- Troškovna.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

#### 4.1.1 Troškovna metoda

Primijenjena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze zgrade 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 nedostatka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Za određivanje tržišne vrijednosti nekretnine primjenjuje se koeficijent za prilagodbu koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

#### 4.1.2 Prihodovna metoda

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu. Prihodovna metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

#### 4.1.3 Poredbena metoda

Poredbena je metoda u prvom redu primijenjena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, polu-ugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna se vrijednost nekretnine određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

Obzirom na vrstu nekretnine – zemljišta, metoda korištena u procjeni za navedene građevinske nekretnine je POREDBENA METODA.

## 4.2 IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINE ODABRANOM POREDBENOM METODOM

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se sukladno Pravilniku prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (indeksi objavljeni na DZS) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja.

Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46

2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54

Tablica 4-1: Prikaz indeksnih nizova izvor: Državni zavod za statistiku – Indeksi cijena stambenih nekretnina

#### 4.2.1 Pregled poredbenih nekretnina

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su pribavljanjem podataka dostupnih u registru eNekretnina (<https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tako prikupljeni i obrađeni podaci kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta prikazani u sljedećoj tablici:

#### IZVADAK IZ REGISTRA ENEKRETINA KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČIVANJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJNJEG IZRAČUNA

R B R	KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠIN A KOJA SE PRODAJE	cijena		CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KAT. ZEMLJIŠTA
	K.Č.	K.O.			kn	kn/m <sup>2</sup>			CJENOVNI BLOK	NAMJ.	KOEF. ISKORIS.	Članak 10. Pravilnika
1	945	RESNIK	GZ - Građevinsko zemljište	161,00	120.900,00	750,93	29.10.2020.	VUKOMEREC- ČULINEC- TRNAVA	M1	1,2	I	
2	4817/2	DUBRAVA	GZ - Građevinsko zemljište	72,00	63.000,00	875,00	06.12.2019.	POLJANICE ZAPAD	M1	1,2	I	
3	9478	DUBRAVA	GZ - Građevinsko zemljište	12,95	12.000,00	926,64	02.08.2017.	DONJA DUBRAVA	M1	1,2	I	
4	9478	DUBRAVA	GZ - Građevinsko zemljište	64,74	60.000,00	926,78	02.08.2017.	DONJA DUBRAVA	M1	1,2	I	

Tablica 4-2: Ulazni podaci iz registra eNekretnina

#### 4.2.2 Međuvremensko izjednačenje

Sukladno čl. 6 i čl. 7 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15) kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan



vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine u odnosu na dan vrednovanja.

Na temelju ulaznih podataka opisanih u tablici 4.2 tablica provedeno je vremensko usklađenje cijena koristeći bazne indekse objavljene na Državnom zavodu za statistiku prikazane u tablici 4-1.

Kao ulazni parametri korištene su sljedeće vrijednosti:

Dan vrednovanja: 24.11.2020.

Dan kakvoće: 24.11.2020.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE CIJENA									
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	CIJENA	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE (A)	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA (B)	KOREKCIJSKI FAKTOR (B/A)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m <sup>2</sup> )
	K.Č.	K.O.		kn /m <sup>2</sup>					
1	945	RESNIK	161,00	750,93	29.10.2020.	142,54	142,54	1,00	750,93
2	4817/2	DUBRAVA	72,00	875,00	06.12.2019.	137,38	142,54	1,04	907,87
3	9478	DUBRAVA	12,95	926,64	02.08.2017.	106,45	142,54	1,34	1.240,80
4	9478	DUBRAVA	64,74	926,78	02.08.2017.	106,45	142,54	1,34	1.240,99

Tablica 4-3: Međuvremenski izjednačena cijena

#### 4.2.3 Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje.

INTRKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1(kn/m <sup>2</sup> )	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (poredbene nekretnine)	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI (procjenjivane nekretnine)	KOEFIČIJENT ZA PRERACUNAVANJE	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA C2(€/m <sup>2</sup> )
	K.Č.	K.O.						
1	945	RESNIK	161,00	750,93	1,2	1,2	1,00	750,93
2	4817/2	DUBRAVA	72,00	907,87	1,2	1,2	1,00	907,87
3	9478	DUBRAVA	12,95	1.240,80	1,2	1,2	1,00	1.240,80
4	9478	DUBRAVA	64,74	1.240,99	1,2	1,2	1,00	1.240,99

Tablica 4-4: Interkvalitativno izjednačenje cijena

## 4.2.4 Statistička obrada podataka uz isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti utvrđuju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN							
R. BR.	KATASTAR		POVRŠINA KOJA SE PRODAJE (m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA C1 (kn/m <sup>2</sup> )	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIV NO IZJEDNAČENA CIJENA C2 (kn/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (relativno %)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (apsolutno)
	K.Č.	K.O.					
1.	945	RESNIK	161,00	750,93 kn	750,93 kn	-27,46%	-284,22
2.	4817/2	DUBRAVA	72,00	907,87 kn	907,87 kn	-12,30%	-127,28
3.	9478	DUBRAVA	12,95	1.240,80 kn	1.240,80 kn	19,87%	205,65
4.	9478	DUBRAVA	64,74	1.240,99 kn	1.240,99 kn	19,89%	205,85
aritmetička sredina:					<b>1.035,15 kn</b>		
standardno odstupanje (±)						246,07 kn	zadovoljava
dvostruko standardno odstupanje (±)						<b>492,13 kn</b>	zadovoljava
vrijednost zemljišta					<b>1.035,15 kn</b>		

Tablica 4-5: Statistička obrada

Prema prikazanom u gornjoj tablici vidljivo je da nema značajnijih odstupanja u odnosu od pojedinačnih odstupanja kupoprodajnih cijena većih od +/- 30 % od prosječne kupoprodajne cijene usporedivih nekretnina, a zadovoljeno je i pravilo 2-sigma.

#### 4.2.5 Odstupanja u kakvoći arondacijskih površina

Predmetne čestice svojom veličinom i oblikom ne zadovoljavaju minimalno propisane uvjete za veličinu građevinske čestice te se takve čestice prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) čl. 22 definiraju kao arondacijske površine.

Arondacijske površine su katastarske čestice koje zbog svoje veličine, oblika, položaja i pogodnosti za gradnju ne mogu biti samostalne građevne čestice, nisu nužne za formiranje nove građevne čestice minimalne površine određene prostornim planom, odnosno nalaze se između već formiranih građevinskih čestica.

Razlike u vrijednosti arondacijskih površina u odnosu na tržišnu vrijednost okolnog zemljišta zbog različite veličine, oblika, položaja, pogodnosti za gradnju, mogućnosti stvarnog korištenja i iskoristivosti arondacijskih površina računaju se pomoću koeficijenata za preračunavanje čiji su rasponi prikazani u Prilogu 12. Pravilnika.

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA				
			cijena kn/m <sup>2</sup>	cijena (kn/m <sup>2</sup> )
Vrijednost zemljišta			1.035,15 kn	
ODSTUPANJA U KAKVOĆI ARONDACIJSKIH POVRŠINA				
Vrsta nesamostalne površine	koef. za preračunavanje (prilog 12. Pravilnika)	usvojeni koeficijent		
Bočno položene površine odnosno druge površine pogodne za parkiranje	0,45-0,80	0,60	1.035,15	621,09 kn
<b>Tržišna vrijednost nekretnine</b>				<b>621,09 kn</b>

Tablica 4-6: Izračun tržišne vrijednosti nekretnine

## 5 MIŠLJENJE

predmet procjene	površina	jedinična cijena	jedinična cijena	ukupno cijena	ukupno cijena
	m <sup>2</sup>	kn/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	kn	€
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake A					
z.k.č. 3031/19, k.o. Granešina - livada u Donjoj Dubravi	74	621,09	64,82	45.960,58	4.796,68
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA - oznake B					
z.k.č. 3031/20, k.o. Granešina - livada u Donjoj Dubravi	80	621,09	64,82	49.687,11	5.185,60
<b>SVEUKUPNO:</b>				<b>95.647,69</b>	<b>9.982,28</b>

Tablica 5-1: Predmet procjene, opis, površina i cijena

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnina koje su bila predmetom procjene (vrijednost nekretnina proračunata na temelju postojećih zakonskih rješenja, propisa i akata te primjenom poredbene metode) iznosi:

**Tržišna vrijednost nekretnine na z.k.č. 3031/19 k.o.Granešina: 45.960,58 kn ili zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika) 46.000,00 kn.**

**Tržišna vrijednost nekretnine na z.k.č. 3031/20 k.o.Granešina: 49.687,11 kn ili zaokruženo (temeljem čl. 68 st.5 Pravilnika) 49.700,00 kn.**

*Napomena - Prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan 26.11.2020. - 1 € = 7,557985 kn*

## 6 IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Temeljem članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), izjavljujem da sam procjembeni elaborat izradio nepristrano i neovisno.

## 7 PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15). U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka. Mišljenje o vrijednosti procijenjene nekretnine ne zavisi o naknadi za izradu elaborata. Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata bit će moja imovina i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Procjembeni elaborat izrađen je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Moje potpuno izvješće može se dati zainteresiranim trećim stranama koje trebaju biti upoznate. Ja kao sudski vještak ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te svoje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pisanu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

U Zagrebu, 27.11.2020.

Izradio:

Darko Šošić, dipl. ing. građ.,  
univ.spec.admin.aedif.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina



## 8 PRILOZI

1. Izvadak iz zemljišne knjige: Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, k.o. Granešina, br. zk. uložka: 955.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 26.11.2020. 23:19

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335312, GRANEŠINA

Broj ZK uložka: 955

Broj zadnjeg dnevnika: Z-44300/2020

Broj ne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
		jutro	čhv	m2	
031/19	LIVADA U DUBRAVI DONJOJ		21	74	
031/20	LIVADA U DUBRAVI DONJOJ		22	80	
031/21	LIVADA KNEZA BRANIMIRA			54	
	UKUPNO:		43	208	

## B

## Vlastovnica

Sadržaj upisa	Primjedba
dio: 1/1 INVEST D.O.O. ZA PROJEKTIRANJE I IZGRADNJU- GRAĐEVINSKI INŽINJERING LASTOVSKA BR. 2/A, ZAGREB izdano 12.07.2018.g. pod brojem Z-38918/2018 BILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-4668/16 OD 06.07.2018. nad dužnikom ZAGREB INVEST d.o.o.	

## C

## Teretovnica

Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba

Ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.11.2020.



