

Naručitelj: EL.-IZ. d.o.o. u stečaju
Zagreb, Draganići 2B
OIB: 91658326506

Predmet: NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE
Zagreb, Draganići, iza kućnog broja 4

Identifikacija: k.o. Jakuševac Novi
zk.ul.br. 505 zk.č.br. 812/2
zk.ul.br. 276 zk.č.br. 813/3

Površina zemljišta: 119 m²

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U XII/2021.G.



Tržišna vrijednost: 111.500,00 kn = 14.829,38 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 06.12.2021. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije, 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 23/16),

riješio je

Hrvoje Balija, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balija, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnina oznake:

identifikacija: k.o. **Jakuševac Novi**
zk.ul.br. **505** zk.č.br. **812/2**
zk.ul.br. **276** zk.č.br. **813/3**

nekretnine: **NEIZGRADENO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Zagreb, Draganići, iza kućnog broja 4**

Dan vrednovanja: 06.12.2021.

Dan očevida: 03.12.2021.

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

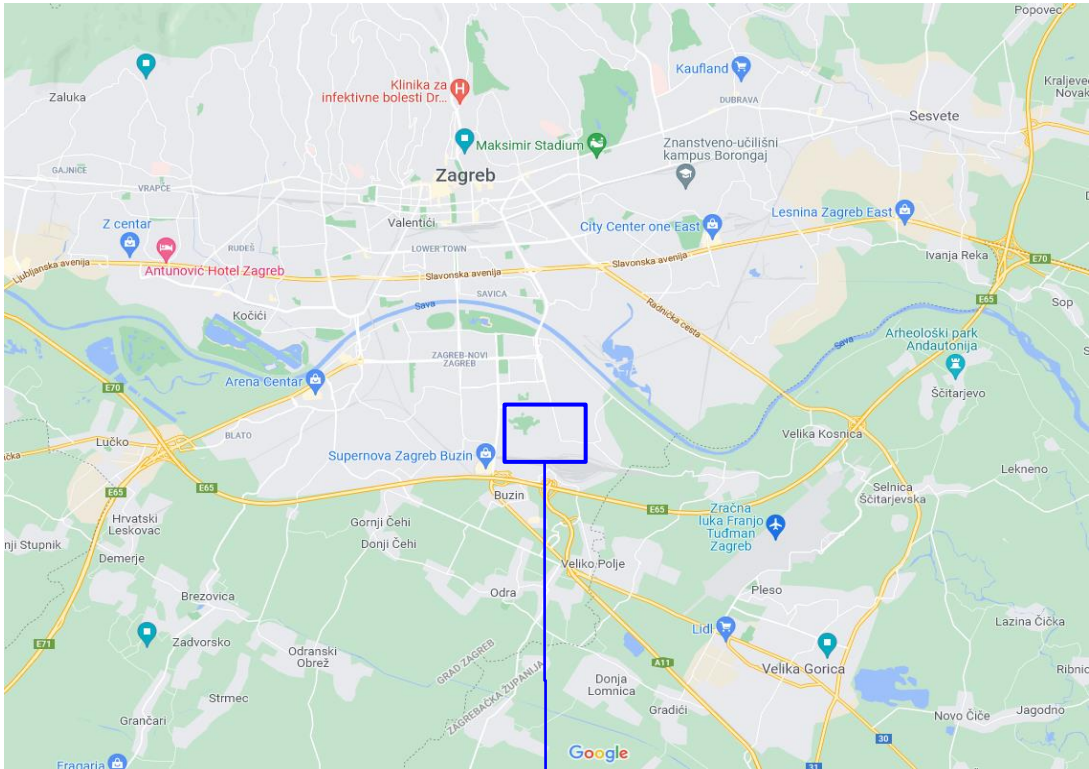
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

1.4. Izjava o nepristranosti

- **Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenim prikazima zk. uložaka iskazano je:

k.o. **Jakuševac Novi**

zk.ul.br. **505**

zk.č.br. **812/2** oranica **88 m2**

Knjižni vlasnik: **EL-IZ D.O.O.** Vlasnički dio: 1/1
Sesvete, Ulica krizantema 60

zk.ul.br. **276**

zk.č.br. **813/3** oranica **31 m2**

Knjižni vlasnik: **EL-IZ D.O.O.** Vlasnički dio: 1/1
Zagreb, Draganići 2B
OIB: 91658326506

Ukupno:	119 m2
----------------	---------------

b. Katastarsko stanje

U pribavljenim posjedovnim listovima iskazano je:

k.o. **Jakuševac Novi**

p.l.br. **505**

k.č.br. **812/2** oranica **88 m2**

p.l.br. **276**

k.č.br. **813/3** oranica **31 m2**

Sveukupno:	119 m2
-------------------	---------------

c. Identifikacija čestica i usvojena površina zemljišta

Glede uvida u pribavljene z-k i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k. operat:

k.o. Jakuševac Novi		odgovara
zk.č.br.	P (m ²)	
812/2	88	
813/3	31	
Ukupno:		119

Katastarski operat:

k.o. Jakuševac Novi		
k.č.br.	P (m ²)	
812/2	88	
813/3	31	
Ukupno:		119

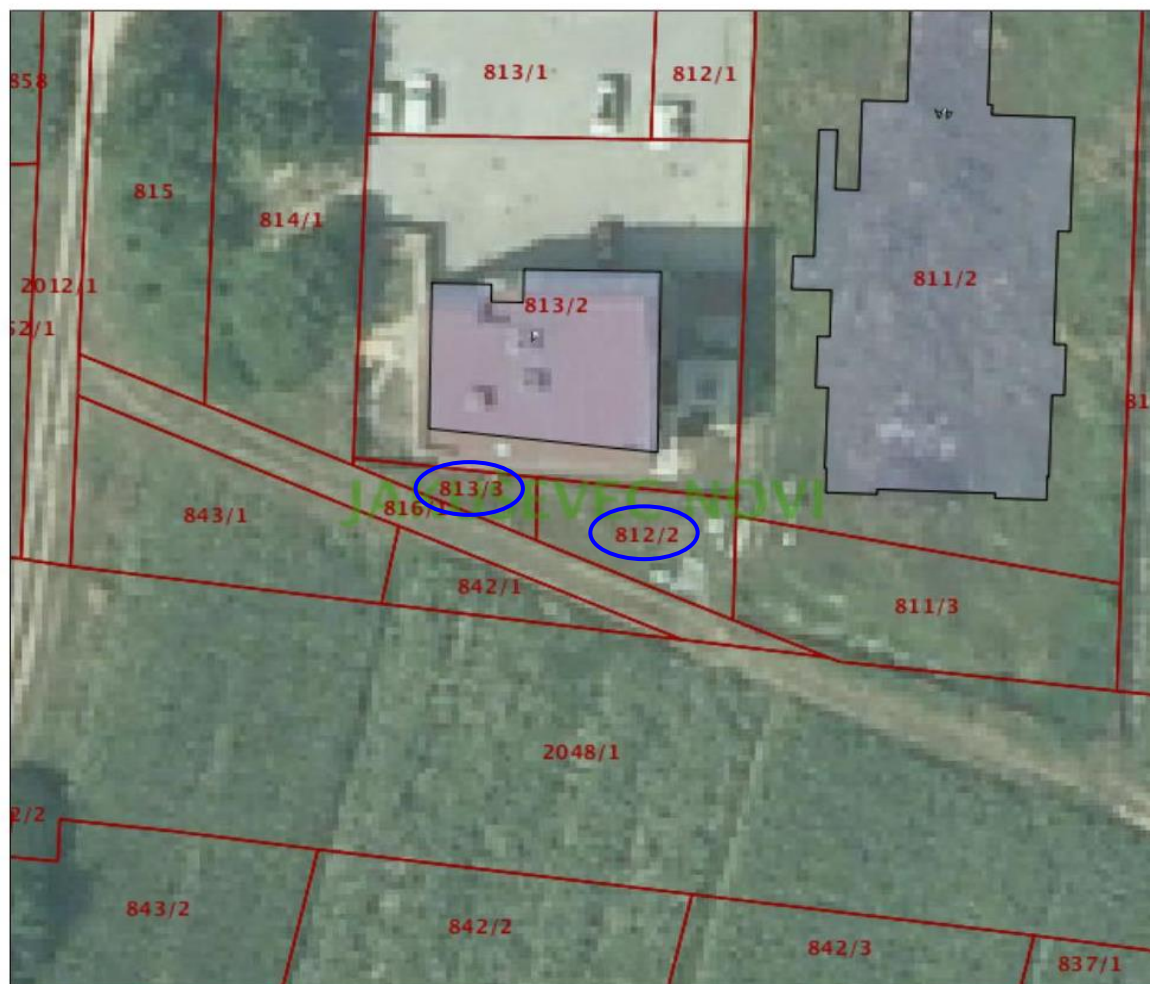
Dakle, ukupna površina zemljišta iznosi:

P = 119 m²




IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500



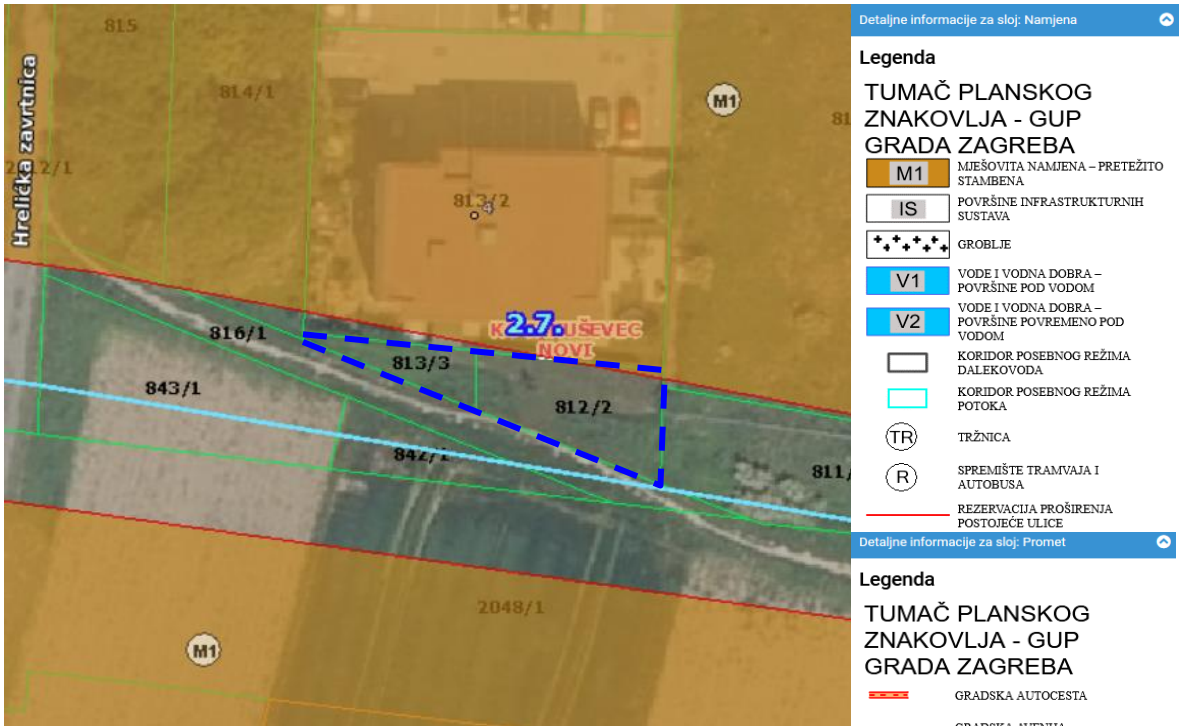
PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: [https://oss.uredjenazemlja.hr/.](https://oss.uredjenazemlja.hr/)) Predmetne čestice zemljišta

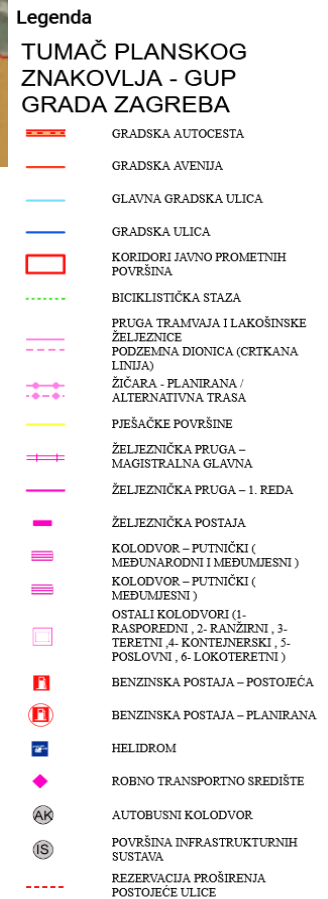
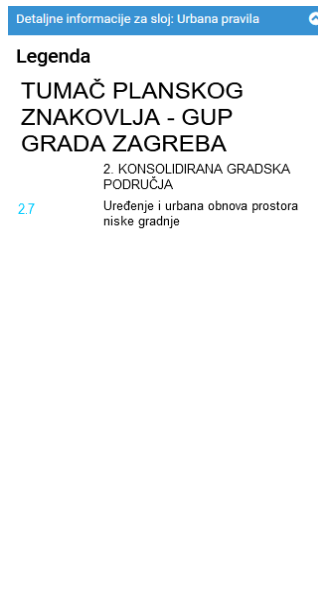
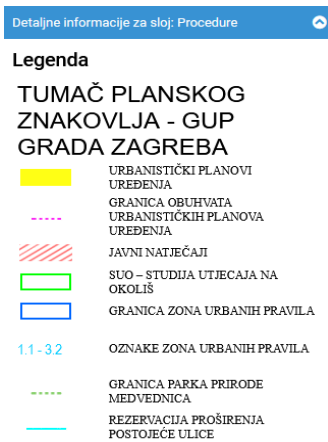
2.2. Prostorno-planski uvjeti

2.2.1. Važeći prostorno-planski uvjeti na dan vrednovanja:

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeći GUP-a Grada Zagreba dostupnog na web stranici: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.



IZVOD IZ VAŽEĆEG GUP-A GRADA ZAGREBA Namjena; Urbana pravila; Procedure; Promet



Namjena:

Površine infrastrukturnih sustava
Manji rubni dio k.č.br. 812/2 u zoni M1 - mješovita namjena - pretežito stambena

Urbana pravila:

2.7. - Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje

2.2.2. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće

S obzirom na iskazano u točki 2.2.1 ovog elaborata i utvrđenu buduću javnu namjenu predmetnih čestica zemljišta koje su u privatnom vlasništvu, za potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine, mjerodavni prostorno-planski uvjeti za predmetne čestice utvrđuju se temeljem Čl. 46. St. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina - buduće površine javne namjene.

Potpisani vještak ishodio je od nadležnog ureda Grada Zagreba stare GUP-ove Grada Zagreba u svrhu utvrđivanja stanja nekretnine u trenutku koji je prethodio neposredno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (načelo prethodnog učinka).

Prema pribavljenom GUP-u Grada Zagreba, sl. glasnik Grada Zagreba, 16/96 (Odluka o izmjeni i dopuni odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba), predmetna čestica zemljišta se nalazila u zoni mješovite namjene "1".

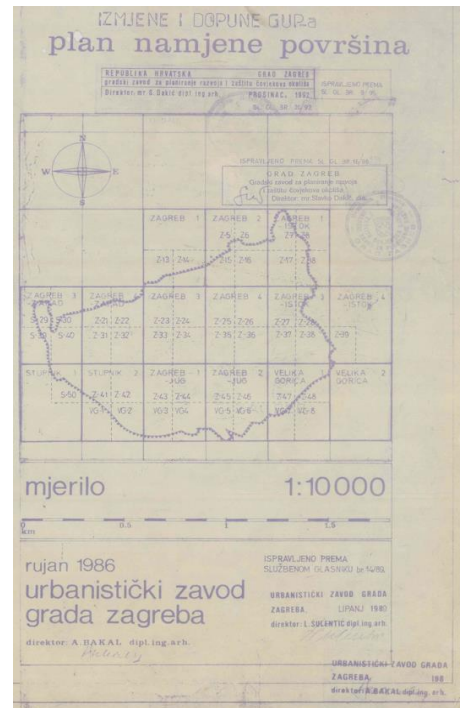
Sukladno navedenom, vještak je mišljenja da su za predmetne čestice mjerodavni slijedeći prostorno-planski uvjeti na dan kakvoće:

Dan kakvoće:	25. rujna 1996.g.
Namjena:	mješovita namjena

**IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA IZ 1996.G.
Plan namjene površina**



	GRANIČNE PRAVNE GRANICE		GRIBLJA
	ŠUME		VODENE PLOŠTINE
	PRISTUČI		14 PLOŠTINE POKRETNOSTI POD VODOM
POVRŠINE ZA STANOVANJE		OZ OSTALE POVRŠINE	
	1 MJEŠOVITA NAMJENA		POTEZI URBANITETA
	PREZJELI URBANITETA		TRAMVAJSKE PRUGE
	3 OBJEKTI JAVNE NAMJENE		TRŽNICE
	4 RADNE ZONE		VODOZASTITNA PODRUČJA
	5 KOMUNALNI OBJEKTI I UREĐOJAJI		DALEKOVODI
	6 POSEBNA NAMJENA		REZERVATI KORIDORA
	7 TRGOVNI, ULICE, PROMETNI OBJEKTI I PLOŠTINE		TUNELI
	OBJEKTI I KORIDORI ŽELJEZNICE		KAMPOVI
BY IZ OBLASTI NEKORISTNE POVRŠINE			PRIVEZI ZA PLOVILA
	9 PARK-ŠUME I PARKOVI		Š OSNOVNE ŠKOLE
	10 PEJSAZNO I ZAŠTITNO ZELENILO		16 REZERVATI ZA BUDUĆI RAZVOJ



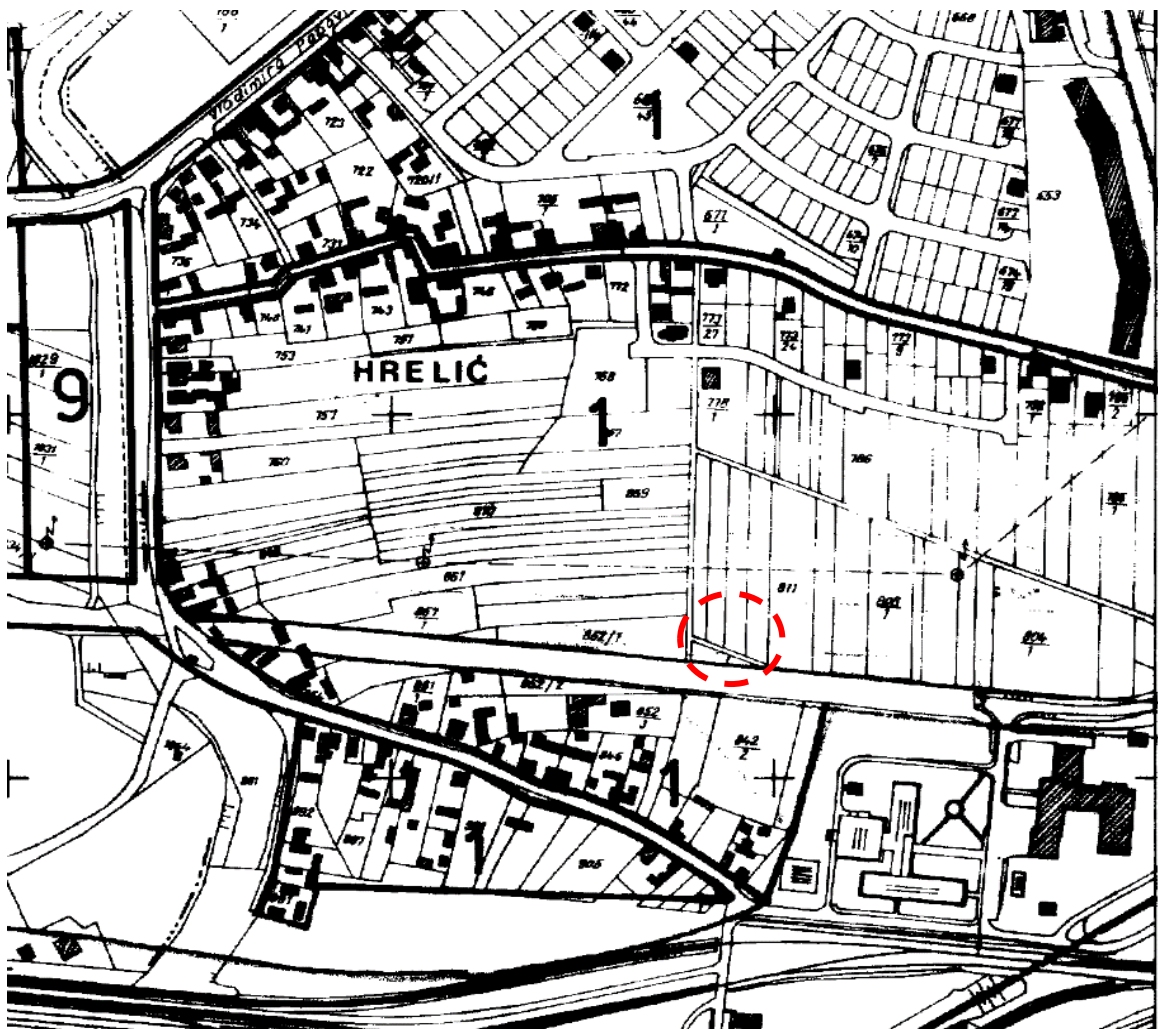
Gradska skupština Grada Zagreba na 16. sjednici
25. RUJNA 1986. donijela je
ODLUKU O IZMJENI I DOPUNI ODLUKE O DONOŠENJU
GENERALNOGA URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA
(Službeni glasnik, Grada Zagreba 16/86)

KLASA: 350-02/96-01/1 PREDSDJEDNIK
UREDOJ: 251-11-04-96-1 DR. ZDRAVKO TOMAC
Zagreb, 25. RUJNA 1986.

GRADSKA SKUPŠTINA
ZAGREB

IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA IZ 1996.G.

Uklop u katastarski plan



Kategorija zemljišta:

S obzirom na geometrijska i položajna obilježja, te prostorno-plansku namjenu predmetnih parcela, potpisani vještak će iste vrednovati kao građevinsko zemljište kategorije II.

2.3. Lokacija

Predmetna nekretnina se nalazi u jugoistočnom dijelu grada Zagreba, na području četvrti Hrelić. U blizini predmetne nekretnine nalazi se željeznički ranžirni kolodvor. Lokacija je izgrađena stambenim i stambeno-poslovnim zgradama, te obiteljskim stambenim kućama. Teren na lokaciji je ravan. Do predmetne nekretnine pristupa se makadamskim i poljskim putem. Duž prometnice u blizini nekretnine položena je gradska komunalna infrastruktura: vodovod, plinovod, kanalizacija, elektroopskrba i telefonija. Javni gradski prijevoz - autobus

2.4. Parcela

Predmetne parcele su nepravilnog oblika i nisu ograđene. Teren je ravan. Do istih se pristupa makadamskim i poljskim putem

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se usporavanje oporavka ekonomije i rasta BDP-a, uzrokovano prvenstveno globalnom pandemijom virusa COVID-19, stoga je i stanje na tržištu u nadolazećem razdoblju neizvjesno.

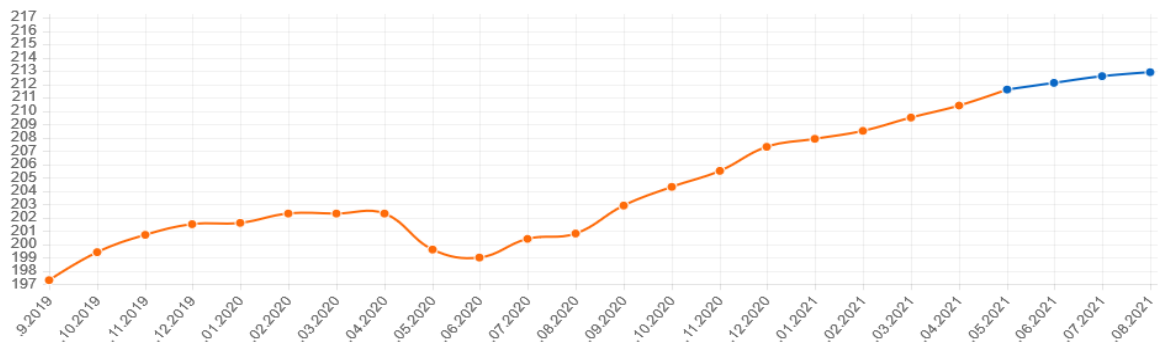
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

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.



4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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.

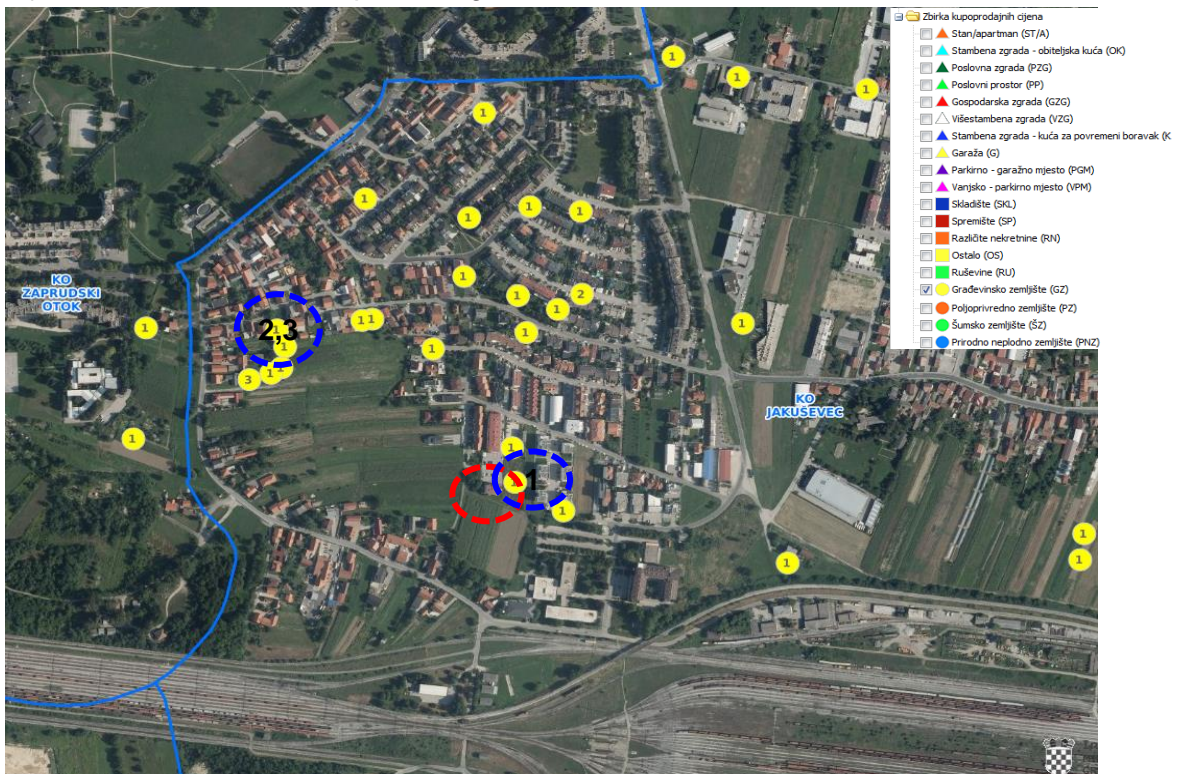
Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak je odabrao poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.


4.2. Tržišna vrijednost zemljišta


Tržišna vrijednost zemljišta procjenjuje se poredbenom metodom.

4.2.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Jedinična cijena zemljišta određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine.



 lokacija nekretnina koje su predmet procjene

 lokacije poredbenih nekretnina

POREDBENA NEKRETNINA 1



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1476233
Datum pregleda	6.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.07.2021
Površina u prometu	1.818,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.732.708,52
Datum ugovora	17.04.2019

POREDBENA NEKRETNINA 2




Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1454584
Datum pregleda	6.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4499774
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.06.2021
Površina u prometu	1.194,09
Vrijednost nekretnine (KN)	1.960.444,34
Datum ugovora	19.05.2021

POREDBENA NEKRETNINA 3



Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1523689
Datum pregleda	6.12.2021.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4587977
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.10.2021
Površina u prometu	560,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.160.568,23
Datum ugovora	03.09.2021

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Namjena	Površina (m ²)
1.	Jakuševac	811/2	GZ	M1	1.818,00
2.	Jakuševac	741	GZ	M1	1.194,09
3.	Jakuševac	753/1	GZ	M1	560,00

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m ²)
1.	17.04.2019.	1.732.708,52	953,08
2.	19.05.2021.	1.960.444,34	1.641,79
3.	03.09.2021.	1.160.568,23	2.072,44

Napomena:

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2.1.1. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1.	17.04.2019.	953,08	131,15	152,55	1,163	1.108,60	-31,0%
2.	19.05.2021.	1.641,79	152,55	152,55	1,000	1.641,79	2,1%
3.	03.09.2021.	2.072,44	152,55	152,55	1,000	2.072,44	28,9%
Prosječna vrijednost:						1.607,61	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (O 2015. = 100) ¹⁾ Indices (O 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina. Korišteni model za interkvalitativno izjednačenje zasniva se na koeficijentima za preračunavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao i druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. st. 4. Zakona i čl. 23. Pravilnika.

KOEFICIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE				1.	2.	3.
JEDINIČNA CIJENA c1				1.108.60	1.641.79	2.072.44
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija	realizacija	realizacija
				1.00	1.00	1.00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: ČL. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0.80	do	1.20	1.00	1.00	1.05	1.05
				1.00	0.95	0.95
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0.90	do	1.10	1.00	1.00	1.10	1.10
				1.00	0.91	0.91
CESTOVNI PRISTUP						
0.90	do	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
JAVNI PRIJEVOZ						
0.90	do	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0.90	do	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
OBLIK PARCELE						
0.90	do	1.10	0.90	1.00	1.00	1.00
				0.90	0.90	0.90
VELIČINA PARCELE						
0.80	do	1.20	1.00	0.95	0.90	0.90
				1.05	1.11	1.11
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0.90	do	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA						
(Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)						
0.50	do	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0.90	do	1.00	1.00	-	-	-
				1.00	0.95	1.00
				1.00	1.05	1.00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
KP				1.00	1.00	1.00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilož 4)						
II				I	I	I
0.25	do	4.00	0.65	1.00	1.00	1.00
				0.65	0.65	0.65
AKTI ZA GRAĐENJE						
0.95	do	1.05	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
VLASNIČKA PRAVA						
0.90	do	1.10	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
-				-	-	-
0.25	do	4.00	1.00	1.00	1.00	1.00
				1.00	1.00	1.00
Korekcijski koeficijent:				0.6140	0.5890	0.5610
Usklađena jedinična cijena c2:				680.68	967.01	1.162.64

4.2.1.2. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1.	Jakuševac	811/2	680,68	-27,3%
2.	Jakuševac	741	967,01	3,2%
3.	Jakuševac	753/1	1.162,64	24,1%
Prosječna vrijednost:			936,78	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 936,78 \text{ kn/m}^2 = 124,59 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.1.3. Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c = 937,00 \text{ kn/m}^2$$

4.2.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. **Jakuševac Novi**

zk.ul.	zk.č.br.	P (m2)		c (kn/m2)		Tržišna vrijednost
505	812/2	88	*	937,00	=	82.456,00 kn
276	813/3	31	*	937,00	=	29.047,00 kn
Ukupno:		119				111.503,00 kn

4.7. Tržišna vrijednost nekretnina u XII/2021.g.

k.o. **Jakuševac Novi**

zk.ul.	zk.č.br.	Površina (m2)	Tržišna vrijednost	
505	812/2	88	82.500,00 kn	10.972,41 EUR
276	813/3	31	29.000,00 kn	3.856,97 EUR
Ukupno:		119	111.500,00 kn	14.829,38 EUR

$$c = 936,97 \text{ kn /m}^2 \text{ ukupne P zemljišta} = 124,62 \text{ EUR/m}^2 \text{ ukupne P zemljišta}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE**
na lokaciji: **Zagreb, Draganići, iza kućnog broja 4**

k.o. **Jakuševac Novi**
zk.ul.br. **505** zk.č.br. **812/2**
zk.ul.br. **276** zk.č.br. **813/3**

5.2. Vlasnik

EL-IZ D.O.O.
Zagreb, Draganići 2B
OIB: 91658326506

Vlasnički dio: 1/1

5.3. Površina zemljišta

P = 119 m²

5.4. Tržišna vrijednost nekretnina u XII/2021.g.

zk.ul.	zk.č.br.	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost	
505	812/2	88	82.500,00 kn	10.972,41 EUR
276	813/3	31	29.000,00 kn	3.856,97 EUR
Ukupno:		119	111.500,00 kn	14.829,38 EUR

c = 936,97 kn /m² ukupne P zemljišta =
= 124,62 EUR/m² ukupne P zemljišta

5.5. Komentar utrživosti nekretnina

Predmetne nekretnine nalaze se u zoni infrastrukturnog sustava. S obzirom na geometrijska i položajna obilježja te prostorno-plansku namjenu predmetnih parcela potpisani vještak je mišljenja da predmetne parcele imaju vrlo ograničenu utrživost.

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,518857 kn

Zagreb, 06.12.2021. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.12.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC NOVI

Broj ZK uložka: 505

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	812/2	DRAGANIĆI ORANICA			88 88	
		UKUPNO:			88	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EL-IZ D.O.O., SESVETE, ULICA KRIZANTEMA 60	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/505 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 03.03.2006. broj Z-15380/06 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 03. ožujka 2006. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Ladi Škaričić-Sinčić, Zagreb pod brojem OU-213/06-1 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u AI-jedan radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kreditu br. 500571 u iznosu od 500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, zajedno sa svim kamatama, naknadama i troškovima, te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora sa Sporazumom, za korist: SBERBANK D.D., OIB: 78427478595, ZAGREB, VARŠAVSKA ULICA 9	500.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/505 prenosi se slijedeći upis: Zaprmljeno 08.06.2006. broj Z-40340/06 Zabilježuje se kod hipoteke uknjižene pod Z-15380/06 da se zk.ul.br. 336, k.o. Jakuševac određuje kao glavni zk. uložak, dok se zk.ul.br. 1550, k.o. Jakuševac određuje kao sporedni zk. uložak		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA

NESLUŽBENA KOPIJA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.12.2021. 22:48

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 338826, JAKUŠEVEC NOVI

Broj ZK uložka: 276

Broj zadnjeg dnevnika: POČETNO STANJE
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	813/3	DRAGANIĆI ORANICA			31 31	
		UKUPNO:			31	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 EL-IZ D.O.O., OIB: 91658326506, ZAGREB, DRAGANIĆI 2B	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/276 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 03.03.2006. broj Z-15380/06 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koje su upisane u zemljišnim knjigama od 03. ožujka 2006. javnobilježnički solemniziranog po javnom bilježniku Ladi Škaričić-Sinčić, Zagreb pod brojem OU-213/06-1 uknjižuje se pravo zaloga na nekretnine upisane u AI-jedan radi osiguranja novčane tražbine iz Ugovora o kreditu br. 500571 u iznosu od 500.000,00 EUR u kunsnoj protuvrijednosti, zajedno sa svim kamatama, naknadama i troškovima, te prema svim ostalim uvjetima iz Ugovora sa Sporazumom, za korist: VOLKSBANK D.D., ZAGREB, VARŠAVSKA 9	500.000,00 EUR	
1.2	Temeljem zapisnika broj Z-1968/2021/276 prenosi se slijedeći upis: Zaprimljeno 08.06.2006. broj Z-40340/06 Zabilježuje se kod hipoteke uknjižene pod Z-15380/06 da se zk.ul.br. 336, k.o. Jakuševac određuje kao glavni zk. uložak, dok se zk.ul.br. 1550, k.o. Jakuševac određuje kao sporedni zk. uložak		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.12.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.12.2021. 23:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKUŠEVEC NOVI (Mbr. 338826)

Posjedovni list: 505

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EL-IZ D.O.O., SESVETE, ULICA KRIZANTEMA 60 (VLASNIK)	

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		812/2	Draganići	88	19		
			ORANICA	88			
Ukupna površina katastarskih čestica				88			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.12.2021. 23:39

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: JAKUŠEVEC NOVI (Mbr. 338826)

Posjedovni list: 276

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	EL-IZ D.O.O., ZAGREB, DRAGANIĆI 2B (VLASNIK)	91658326506



Podaci o katastarskim česticama



Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		813/3	Draganići	31	19		
			ORANICA	31			
Ukupna površina katastarskih čestica				31			


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

[Početna stranica](#)[Ministarstvo pravosuđa i uprave](#)[Državna geodetska uprava](#)[Korisne informacije](#)[Prijava](#)[PREGLED KATASTARSKOG OPERATA](#)[PREGLED ČESTICA](#)[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)[PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA](#)[PRETI](#)

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*:  



Katastarska općina*:  

Broj kat. čestice*:  Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:  Traži

[GRAFIKA](#) [Pregledaj PL/BZP](#) [Pregledaj ZKU/BZP](#)

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	812/2	505	19	DRAGANIĆI	88	
		505		ORANICA	88	

Str. 1 od 1

1 - 1 od 1



Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
505	505					



©2014-2021 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. [Izjava o pristupačnosti](#).


Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

[Početna stranica](#)[Ministarstvo pravosuđa i uprave](#)[Državna geodetska uprava](#)[Korisne informacije](#)[Prijava](#)[PREGLED KATASTARSKOG OPERATA](#)[PREGLED ČESTICA](#)[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)[PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA](#)[PREI](#)

Pretraživanje po podacima o česticama

Katastarski ured*:  


Katastarska općina*:  

Broj kat. čestice*:  Traži

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:  Traži

[GRAFIKA](#) [Pregledaj PL/BZP](#) [Pregledaj ZKU/BZP](#)

Zgr	Broj k.č.	Broj PL	Broj D.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	813/3	276	19	DRAGANIĆI	31	
		276		ORANICA	31	

Str. 1 od 1

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Plombe/Oznake
276	276					

©2014-2021 - Ministarstvo pravosuđa i uprave te Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana. [Izjava o pristupačnosti](#).

Sadržaj aplikacije isključiva je odgovornost Ministarstva pravosuđa i uprave te Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.



Zagreb, Draganići

Predmetna parcela



Predmetna parcela



Predmetna parcela