

PROCJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Nekretnine:

**Zemljište, Zagreb, z.k.č.br. 1155/1 i 1155/2, k.o. GORNJI
STENJEVEC**

**Naručitelj procjene: KARLOVAČKA BANKA d.d., I.G. Kovačića 1,
Karlovac**

Svrha: Revidiranje tržišne vrijednosti nekretnine

Tržišna vrijednost:

506.000,00 kn

Karlovac, 8.11.2021.



S A D R Ź A J

1.	Preslika ovlaštenja.....	3
2.	Popis primijenjenih propisa.....	4
3.	Dan kakvoće i dan vrednovanja.....	4
4.	Tečaj na dan vrednovanja	4
5.	Zadatak.....	5
6.	Opis procjenjivanje nekretnine.....	6
7.	Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	20
8.	Metoda procjene	21
9.	Zaključak.....	24
10.	Izjava o neovisnosti i nepristranosti	25

1. Preslika ovlaštenja



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSEDNIKA
Broj: 4 Su -521/2020
U Karlovcu, 4.studenog 2020.

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem čl. 29. i čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 61/19), 4.studenog 2020.donosi

RJEŠENJE

Marko Marković, dipl.ing. građevine, sa stanom u Karlovcu, Bohinjska 17, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva, i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 9.prosinca 2020. pa nadalje.

Obrazloženje

Marko Marković, dipl.ing.građevine, sa stanom u Karlovcu, Bohinjska 17, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu, 4 Su 759/2012 od 8.prosinca 2016., imenovan je za sudskog vještaka iz područja graditeljstva, i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Kako je imenovani nakon proteka vremena dostavio zahtjev za ponovno imenovanje za stalnog sudskog vještaka, a za to su ispunjeni svi zakonski uvjeti, valjalo je temeljem čl. 140. st. 1. i 3. Zakona o sudovima, čl. 12. st. 5. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima riješiti kao u izreci.

PREDSEDNIK SUDA:

Ante Ujević

Dostavljeno:

1. Marko Marković, Karlovac, Bohinjska 17
2. Općinski sudovi
3. Ministarstvo pravosuđa i uprave
4. Spis

2. Popis primijenjenih propisa

- Zakon o procijeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- 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 i 151/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

3. Dan kakvoće i dan vrednovanja

Dan kakvoće: 25.10.2021.

Dan vrednovanja: 08.11.2021.

4. Tečaj na dan vrednovanja

1 EUR = 7,519527 HRK (srednji tečaj, izvor: www.hnb.hr)

5. Zadatak

Za naručitelja: **KARLOVAČKA BANKA d.d., I.G. Kovačića 1, Karlovac**, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine i to zemljišta, Zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul.br. 6483.

ZEMLJIŠTE	Površina m²	ZEMLJIŠTE	Površina m²
Stanje ZK		Stanje KATASTAR	
k.o. GORNJI STENJEVEC		k.o. GORNJI STENJEVEC	
1155/1	62,00	Dio 3213/7	62,00
1155/2	1.860,00	3216	1.860,00
UKUPNO:	1.922,00	UKUPNO:	1.922,00

Elaborat procjene vrijednosti izrađen je temeljem uvida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta dana 25. listopada 2021. godine.

6. Opis procjenjivanje nekretnine

- Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u Zagrebu, MO Gornji Stenjevec, ulica Ruščica. Tu lokaciju karakterizira, u najvećem dijelu stambena namjena (obiteljske kuće sa ili bez dvorišnih objekata i manji višestambeni objekti). Lokacija je dobro komunalno opremljena i osrednje je prometno povezana s glavnim gradskim prometnicama.



Predmetno zemljište je u padu, zatravljeno je i dijelom obraslo srednjim i visokim raslinjem.

KABA_2021_10_25_1

Predmetne ZK čestice



KABA_2021_10_25_1





**- *Komentar legaliteta i stanje u Zemljišnim knjigama i
Katastru***

Predmetne ZK čestice nisu izgrađene.

Stanje u ZK i Katastru je dijelom usklađeno (različiti brojevi čestica, z.k.č. u dijelu k.č.).

Predmetna z.k.č.br. 1155/2 nema direktan pristup s javne površine (k.č.br. 5912, k.o. GORNJI STENJEVEC) već se istoj pristupa preko predmetne z.k.č.br. 1155/1 koja čini dio k.č.br 3213/7.



 Slojevi
  Identifikacija K.C.

Identifikacija


Pretraga po:

Katastarska općina:

Katastarska čestica: /

 Poništi
  Pretraži

Podaci za katastarsku česticu: GORNJI STENJEVEC 5912

Ukupna površina: 2 710 m²
 Dohvat zemljišnoknjižnih podataka

Posjedovni list	Vrsta PL	Naziv (Adresa KČ)	Način uporabe / Vrsta zgrade	Površina dijela K.Č.
3089		RUŠČICE	PUT	2 710 m ²

Podaci o posjedovnom listu: 3089, Katastarska općina GORNJI STENJEVEC

Podaci o nositelju prava:

Ime i prezime / Naziv	Adresa	Udio
JAVNO DOBRO PUTEVI	ZAGREB, BB	1/1

KABA_2021_10_25_1

e_ZK (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.10.2021. 00:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 6483

Broj zadnjeg dnevnika: Z-32293/2012
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1155/1	PUT RUŠČICE		17	62	
2.	1155/2	ORANICA RUŠČICE		517	1860	
		UKUPNO:		534	1922	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TEKSTIL GVOZD D.O.O., ULICA KRIŽNOG PUTA BR. 6, GVOZD	
2.1	Zaprimljeno 03.01.2011. broj Z-89/11 Temeljem rješenja o ovrši posl. br. Ovr-3683/2010 od 13. prosinca 2010. g. zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Zaprimljeno 26.04.2012. broj Z-22554/12 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St-171/12 od 23. travnja 2012., zabilježuje se otvaranje stečajnog postupaka.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Zaprimljeno 06.11.2008. broj Z-63571/08 Na temelju Sporazuma o osiguranju tražbina zasnivanjem založnog prava od 29. 10. 2008., uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine Banke u iznosu od 8.500.000,00 kn s kamatom po stopi od 10,5 % godišnje, promjenjivom, rokom vraćanja 23. 09. 2009. godine, te naknadama i kamatom po dospelju u skladu s Odlukom o kamatnim stopama Banke, odnosno u rokovima utvrđenim eventualnim dodacima Ugovoru, te ostalim uvjetima sukladno Ugovoru, za korist KARLOVAČKA BANKA D.D. KARLOVAC, I.G. KOVAČIĆA BR. 1	8.500.000,00 KN	
2.			

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klč

KABA_2021_10_25_1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 6483

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 29.07.2010. broj Z-38096/10 Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-2093/2010 od 22. srpnja 2010. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 269.662,02 kn sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 28.09.2008.g. pa do isplate kao i troškova postupka osiguranja sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja rješenja, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	269.662,02 KN	
2.2	Zaprimljeno 29.07.2010. broj Z-38096/10 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2021.

KABA_2021_10_25_1

**NESLUŽBENA KOPIJA****REPUBLIKA HRVATSKA**Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.10.2021. 00:01

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335576, GORNJI STENJEVEC

Broj ZK uložka: 4914

Broj zadnjeg dnevnika: Z-61083/2019
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1156/1	ORANICA		205		
		UKUPNO:		205		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 82/707 PLETERŠEK KARMEN, MARULIĆEV TRG BR. 8, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 82/707 NÖTHIG MARINČIĆ LANA, OIB: 13479932354, ULICA VIKTORA KOVAČIĆA 7, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 203,65/707 RADIĆ VERA, DUBRAVICA BR. 112, ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 203,65/707 KOROŠEC MARIJA, ZALUKA BR. 7, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 135,7/707 KRIŽANIĆ MARIJA R. ROGULJA, MERŠIĆEVA BR. 8, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.10.2021.

KABA_2021_10_25_1

e_Katastarski plan (izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)



KABA_2021_10_25_1

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.10.2021. 00:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC (Mbr. 335576)

Posjedovni list: 4386

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TEKSTIL GVOZD D.O.O., GVOZD, ULICA KRIŽNOG PUTA 6 (VLASNIŠTVO)	

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 ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3216	RUŠČICE	1860	96		
			ORANICA	1860			
Ukupna površina katastarskih čestica				1860			

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

Identifikacija:

Zagrebačka
infrastruktura
prostornih podataka

**ZG
-GEO-
PORTAL**

Slojevi

Identifikacija K.C.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC

Katastarska čestica: 3216 / Počbroj

Poništi

Pretraži

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: GORNJI STENJEVEC 3216

Zemljišnoknjižna općina

Zemljišnoknjižna čestica

U djelu

GORNJI STENJEVEC

1155/2

KABA_2021_10_25_1

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 22.10.2021. 00:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC (Mbr. 335576)

Posjedovni list: 4269

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
120/301	PETRIĆ JAKOV, PERUANSKA ULICA 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	35565791105
62/301	ZIMPRICH-AHMETOVIĆ IRENA, JANUŠEVEČKA ULICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	09021498896
119/301	PANDUREVIĆ JANJA, RUŠČICE 10L, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VANKNIŽNO VLASNIŠTVO)	13784005933

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
		3213/7	RUŠČICE	301	96		
			PUT	301			
Ukupna površina katastarskih čestica				301			

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



Slojevi

Identifikacija K.C.

Identifikacija

Pretraga po: Katastarska čestica

Katastarska općina: GORNJI STENJEVEC

Katastarska čestica: 3213 / 7

Poništi

Pretraži

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: GORNJI STENJEVEC 3213 / 7

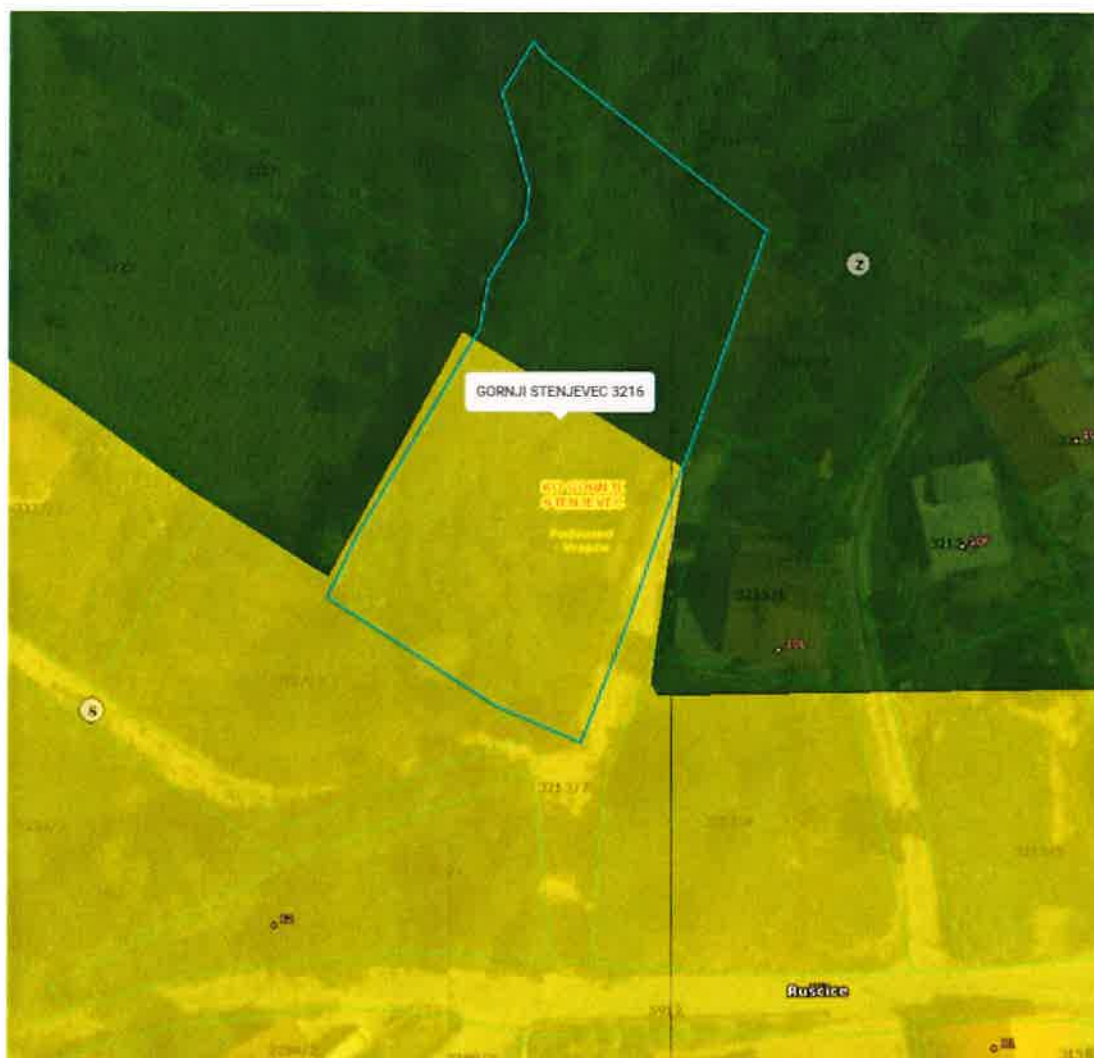
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U djelu
GORNJI STENJEVEC	1156/10	
GORNJI STENJEVEC	1155/1	
GORNJI STENJEVEC	1156/1	DIO

- Prostorno-planski uvjeti – trenutni uvjeti

Naručitelj nije dostavio Lokacijsku informaciju niti Uvjerenje o statusu predmetnih čestica pa su korišteni dostupni podaci na <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>.

GUP – Grada Zagreba

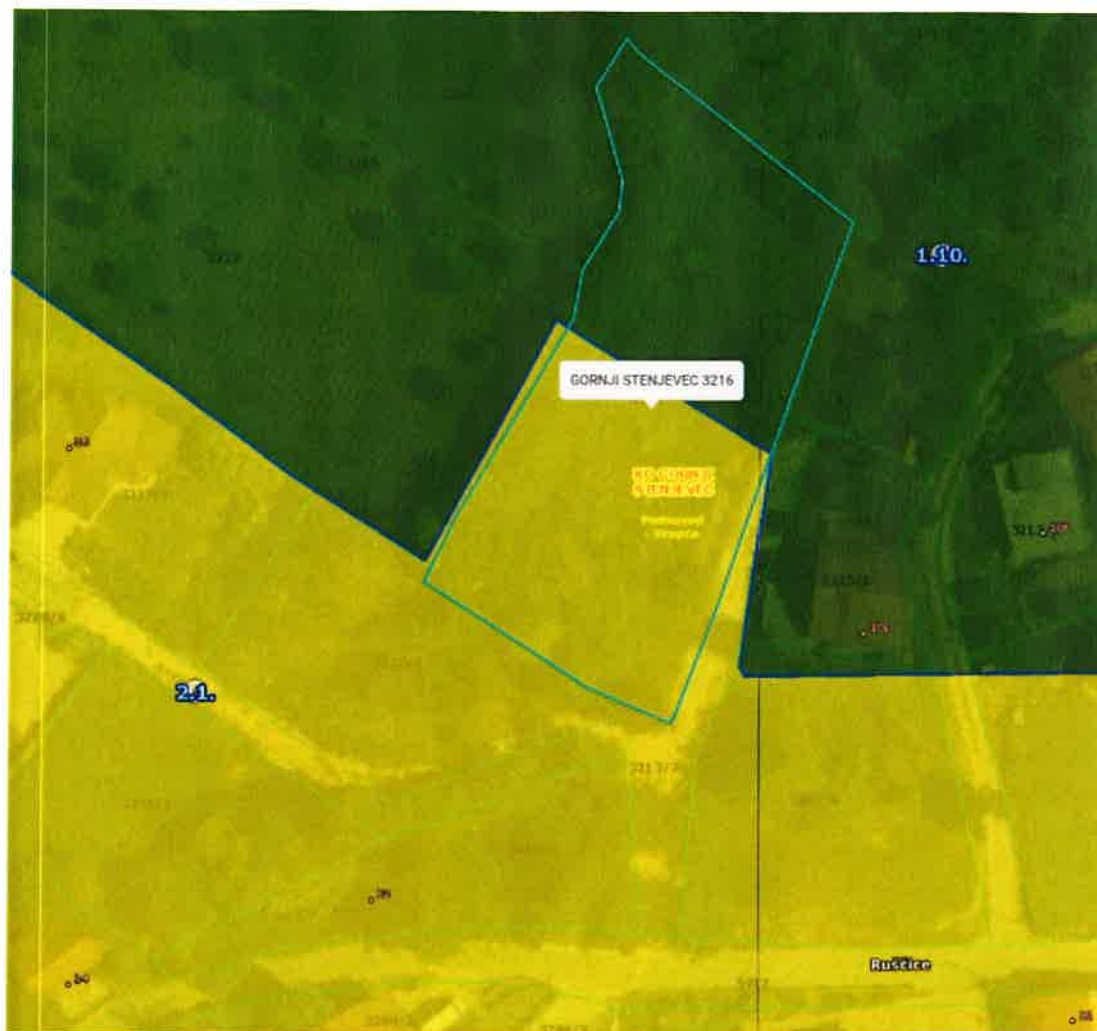
Namjena (S i dijelom Z)



ZEMLJIŠTE	Površina m ²	ZEMLJIŠTE	Površina m ²	Razlikata m ²	Prostorni plan Namjena	Prostorni plan Namjena
Stanje ZK		Stanje KATASTAR			S	Z
k.o. GORNJI STENJEVEC		k.o. GORNJI STENJEVEC				
1155/1	62,00	Dio 3213/7	62,00	0,00	48,00	14,00
1155/2	1.860,00	3216	1.860,00	0,00	1.015,00	845,00
UKUPNO:	1.922,00	UKUPNO:	1.922,00	0,00	1.063,00	859,00

KABA_2021_10_25_1

Urbana pravila (S – 2.1. i dijelom Z – 1.10.)



1.2.1. Stambena namjena - S

Članak 9.

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m²;
- predškolske ustanove (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanove zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, sitni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

Odlukom članka 5. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. alineji 4. riječi: "kongresni centri," su brisane.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 150 m² GBP-a za individualnu i nisku gradnju, a najviše 10% GBP-a za visoku gradnju. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja. U zonama individualne i niske gradnje prateći sadržaji mogu biti i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje, predškolske ustanove, škole, ustanove zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, sportsko-rekreativne površine i manji parkovi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine i kongresni centri.

Odlukom članka 4. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 4., iza riječi: "i manje", dodane su riječi: "elektroenergetske i".

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

KABA_2021_10_25_1

1.2.7. Zaštitne zelene površine - Z**Članak 16.**

Zaštitne zelene površine oblikovane su radi potrebe zaštite okoliša (zaštite reljefa, nestabilne padine, erozija, voda, potočne doline, tradicionalni krajolici, zaštita od buke, zaštita zraka i druge zaštitne zone).

Odredbom članka 11. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 1. ispred riječi "nestabilne" dodane su riječi: "zaštite reljefa".

Na površinama zaštitnog zelenila mogu se oblikovati rasadnici.

Odredbom članka 11. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. iz riječi "zelenila" brisan je zarez i riječi: "osim unutar Parka prirode Medvednica," brisane su.

Iznimno, unutar zaštitnih zelenih površina mogu se graditi i manje građevine javne i društvene, ugostiteljske i stambene namjene, klijeti, kompostane i groblje kućnih ljubimaca, postavljati skulpture i spomen-obilježja, kada je to određeno urbanim pravilima ove odluke.

Odredbom članka 10. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. iz riječi: "ljubimaca," dodane su riječi: "postavljati skulpture i spomen-obilježja".

Mjere očuvanja i zaštite, te funkcionalno-oblikovne karakteristike krajobraznih površina, i moguće intervencije određene su urbanim pravilima ove odluke.

U zonama zaštitnih zelenih površina mogu se zadržati, rekonstruirati i obnavljati stambene i gospodarske, te druge građevine kad su zaštićene kao spomenici kulture ili su ovom odlukom utvrđene kao osobito vrijedne. Zahvati na takvim građevinama mogući su isključivo u skladu s propozicijama nadležnog tijela zaštite.

Iznimno, na prostoru odlagališta Prudinec do zatvaranja odlagališta omogućuje se gospodarenje otpadom sukladno odredbama plana višeg reda.

Odredbom članka 10. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) iza stavka 5. dodan je novi stavak 6.

Odredbom članka 11. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) stavak 6. je brisan.

Odredbom članka 11. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u članku 16. dodan je stavak 6.

Članak 67.

Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina (1.10.) - prostori: zaštitno zelenilo Okrugljak, vinogradi Oporovca, Novoselca, zaštitno zelenilo dolina potoka i drugi prema grafičkom prikazu.

Odredbom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 1. riječi: "unutar Parka prirode Medvednica," brisane su.

Opća pravila:

- održavanje, njegovanje i zaštita kultiviranog krajobraza (tradicionalno obrađivani vinogradi, voćnjaci, oranice i povrtnjaci);
- gradnja i rekonstrukcija građevina isključivo u funkciji zaštite nestabilnih padina, vodocrpilišta, površina drugih namjena uz ulice i drugih zaštitnih zelenih površina (potporni zidovi, zdenci, infrastruktura vodocrpilišta, zaštitni zidovi od buke i drugih zagađivanja, građevine za zaštitu od visokih voda i sl.);
- gradnja staza za šetnju i rekreaciju;
- postava skulptura i spomen-obilježja;

Odredbom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 2. iza alineje 3. dodana je nova alineja 4.

- na područjima zaštićenih vinograda može se graditi klijet kao jednoetažna građevina s podrumom, najvećeg GBP-a 20 m² u vinogradu površine najmanje 700 m²;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- **iznimno**, na prostoru Jagodišća moguće je uređenje golfškog terena.

Odredbom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 2. dosadašnje alineje 4., 5. i 6. postale su alineje 5., 6. i 7.

8.2.2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA**Članak 68.**

Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podsljemenskog područja (2.1.) - prostori: Gornji i Donji Jarek, Bizek, Dubravica (sjever), Borčec, Gornje Vrapće, Mikulići - Lukšići, Šestine - sjever, Šestinski Kraljevec, Gračani - Bliznec, Gračani - Isce, Bačun, Markuševac, Markuševačka Dubrava, Jalševac, Slanovec, Čučerje i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti prostora, osobito park-šuma, parkova i pejsažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa, posebno središta starih sela;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita na velikim građevnim česticama i gradnja pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. alineja 4. je izmijenjena.

Detaljna pravila**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**

- gradnja samostojećih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je 800 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 20%;
- najveći GBP je 400 m²;
- najveći k, 0,5;
- najmanji prirodni teren je 60% površine građevne čestice i nije ga moguće plaurirati unutar prostora rezerviranog za proširenje postojeće ulice;

KABA_2021_10_25_1

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 6. riječi: "prostor rezerviran" zamijenjene su riječima: "prostora rezerviranog".

- najveća visina je dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice - veći dio u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži); druge namjene prema normativima ove odluke;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine: iznimno, na strmom terenu, garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 9. iza riječi: "građevine" zarez je zamijenjen točkom sa zarezom,

- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 5,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, alineje od 6. do 10. su izmijenjene.

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 10. iza riječi: "iznimno" brisan je zarez.

- najmanja udaljenost stambene građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvrta zelenilom;
- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih** na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

Odredbom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:", alineji 13. iza riječi: "rekonstrukcija" dodane su riječi: "i gradnja novih", a iza riječi: "građevina" dodane su riječi: "umjesto postojećih".

- **rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih** građevina isključivo kao dovršenje postojeće tipologije, i na građevnim česticama manjim od 800 m², uz uvjet da je najveći k_q 0,5, najveća visina dvije nadzemne etaže, pri čemu se druga etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice prema lokalnim uvjetima, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/1 stan uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži; u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k_q i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, u alineji 14. iza riječi: "potkrovlje" dodane su riječi: "ili uvučeni kat", a riječ: "rekonstrukcija" zamijenjena je riječju: "gradnja".

- **iznimno**, u ulicama Krvarić, Dugane, Kosinci i Golis, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevine, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, u alineji 15. iza riječi: "Krvarić" stavljen je zarez i dodane su riječi: "Dugane, Kosinci".

- **iznimno**, na k.č.br. 1653/1 k.o. Šestine omogućuje se gradnja građevine s pristupom na javnoprometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta, drugi lokacijski uvjeti prema detaljnim pravilima;

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, iza alineje 15. dodana je nova alineja 16.

- **iznimno**, uz ulicu Trdice, Šestinsku cestu i Mlinove, Gračansku, Markuševčku, Slanovečku, Ulicu Vida Ročića, ulicu Stefanovec i Čučersku cestu primjenjuju se urbana pravila članka 69. ove odluke.

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3., podnaslovu a) u zoni stambene i mješovite namjene, dosadašnja alineja 16. postala je alineja 17.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:

- **gradnja novih građevina i rekonstrukcija** prema programu i normativima osnovne namjene i u skladu s vrijednostima prostora;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- visina građevine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu je treća etaža potkrovlje bez nadozida;
- najmanji prirodni teren je 40% građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 5., podnaslovu b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, u alineji 4. iza riječi: "čestice" brisan je zarez i dodane su riječi: "i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice".

- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 5,0 m;
- GBP i k_q nisu propisani;
- u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće građevine, postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- gradnja novih građevina prema javnom natječaju osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;

Odredbom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) pod podnaslovom: "b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:", u alineji 8. riječi: "urbanističko-arhitektonskom" zamijenjene su riječju: "javnom".

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 5. pod podnaslovom "b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene:" alineja 8. je izmijenjena.

- **iznimno** u ugostiteljsko-turističkoj namjeni izgrađenost građevinske čestice je 40%, a visina građevine najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, uz mogućnost gradnje dviju podzemnih etaža na lokaciji Gračani Dolje.

Odredbom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 5., podnaslovu b) u zoni javne i društvene i ugostiteljsko-turističke namjene, u alineji 9. iza riječi: "potkrovlje" dodane su riječi: "ili uvučeni kat".

Odredbom članka 39. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 5. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene:" u alineji 9. iza riječi: "kat" dodan je zarez.

7. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa, a koristiti će se indeksi cijena stambenih nekretnina (ICSN) Državnog zavoda za statistiku (DZS).

Trenutno se koristi bazni indeks iz II. tromjesečja 2021. godine i iznosi 152,55.

13.1.3.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

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

U ostvarenim transakcijama, u zadnje dvije godine, uočljiv je rasta cijena nekretnina.

8. Metoda procjene

- Poredbena metoda

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i/ili su trenutno u ponudi i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Temeljem čl. 24., st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina odabrana je tzv. poredbena metoda kao najprikladnija za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

Napomena:

Kod poredbe zemljišta korišteni su orijentacijski odnosi vrijednosti zemljišta sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15) – članak 10. i prilogu br.4 navedenog pravilnika.

PRILOG 4.

ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI ZA GRADNJU

Kategorije zemljišta	Udjel vrijednosti u postotcima
I	100%
II	50 – 80%
III	25 – 60%

Odabrana je 1. kategorija zemljišta.

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina
2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc

KABA_2021_10_25_1

Metoda je odabrana jer je prikupljeno najviše podataka o ugovorenim kupoprodajama (izvor: <https://ispu.mgipu.hr/> - eNekretnine).

POREDBENA METODA - zemljište - S namjena

Kategorija zemljišta ID ZKC CJENOVNI BLOK	Predmetna nekretnina 1.	Usporedba Nr.1 1. 1526750 GORNJI STENJEVER	Usporedba Nr.2 1. 1223794 GORNJI STENJEVER	Usporedba Nr.3 1. 1312276 GORNJI STENJEVER	Usporedba Nr.4 1. 1156897 GORNJE VRAPČE	Usporedba Nr.5 1. 1287525 GORNJE VRAPČE	Usporedba Nr.6 1. 1527591 GORNJE VRAPČE	Usporedba Nr.7 1. 1186162 GORNJE VRAPČE
z k č k o.		3213/2 GORNJI STENJEVER	3296/13 GORNJI STENJEVER	5190 GORNJI STENJEVER	2384 GORNJI STENJEVER	2387/4 GORNJI STENJEVER	5315 GORNJI STENJEVER	2387/3 GORNJI STENJEVER
OSNOVNI ULAZNI PODACI								
Prodajna/trazena cijena u EUR	—	25 000,00	53 500,00	45 000,00	128 000,00	60 000,00	35 000,00	75 000,00
Površina zemljišta	1.063,00	613,00	1.431,00	1.420,68	2.286,00	913,00	900,00	914,00
Cijena u EUR/m2	—	40,78	37,39	31,67	55,99	65,72	38,89	82,06
EKONOMSKI ASPEKTI								
Vrsta transakcije	—	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija	realizacija
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	—	25 000	53 500	45 000	128 000	60 000	35 000	75 000
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	40,78	37,39	31,67	55,99	65,72	38,89	82,06
Datum transakcije	—	24.5.2021	12.12.2019	10.6.2020	4.9.2019	16.6.2020	7.4.2021	29.10.2019
Bazni indeks - dan vrednovanja	—	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55	152,55
Bazni indeks - kvartal kupoprodaje	—	152,55	137,38	142,54	133,46	142,54	152,55	137,38
Prilagodba - vremensko izjednačavanje	—	1,00	1,11	1,07	1,14	1,07	1,00	1,11
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	40,78	41,51	33,90	64,00	70,33	38,89	91,12
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	40,78	41,51	33,90	64,00	70,33	38,89	91,12
FIZIČKI ASPEKTI								
Zona prema planskoj dokumentaciji	S	S	S	S	S	S	S	S
Kis	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5
Prilagodba	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72	0,72
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.	1.
2. kategorija	—	—	—	—	—	—	—	—
50 - 80% vrijednosti 1. kategorije	—	—	—	—	—	—	—	—
3. kategorija	1	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
25 - 60% vrijednosti 1. kategorije (tablica 4 priloga pravilnika)	—	—	—	—	—	—	—	—
Prilagodba	—	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Pojasnjeno / napomene	—	—	—	—	—	—	—	—
Prilagođena prodajna cijena po m2	—	40,78	41,51	33,90	64,00	70,33	38,89	91,12
ULAZI U IZRAČUN (DA/NE)								
Pojasnjeno / napomene	—	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
Prilagođena prodajna cijena po m2	54,36	40,78	41,51	33,90	64,00	70,33	38,89	91,12
Dvostruka standardna devijacija	39,33	13,58	12,85	20,46	9,64	15,97	15,47	36,76
Pravilo 2 sigma	—	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Prosječna vrijednost	54,36	—	—	—	—	—	—	—
Apsolutno odstupanje	—	-13,58	-12,85	-20,46	9,64	15,97	-15,47	36,76
Prosječno odstupanje (±30%)	—	-24,98%	-23,63%	-37,64%	17,73%	29,38%	-28,47%	67,61%
Prosječno odstupanje (±30%)	—	prihvatljivo	prihvatljivo	nije prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo	nije prihvatljivo
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	54,36	40,78	41,51	33,90	64,00	70,33	38,89	91,12
Ulagi u građev (DA / NE)	—	DA	DA	NE	DA	DA	DA	NE
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	51,10	40,78	41,51	—	64,00	70,33	38,89	—
POREDBENA METODA - ŽAKLJUČAK								
Usklađena vrijednost po m2	51,10 €	394,25 kn	—	—	—	—	—	—
Tržišna vrijednost nekretnosti	54.319,30 €	408.455,44 kn	—	—	—	—	—	—

Marko Marković d.i.g.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procj. nekretnina

2M PRO d.o.o., Bohinjska 17, Klc

KABA_2021_10_25_1

POREDBENA METODA - zemljište - Z namjena

Kategorija zemljišta ID ZKC CJENOVNI BLOK	Predmetna nekretnina 1.	Usporedba Nr.1 1. 971572 GORNJE VRAPČE	Usporedba Nr.2 1. 1128112 GORNJE VRAPČE	Usporedba Nr.3 1. 1531191 GORNJE VRAPČE
z.k.č. k.o.		5326/1 GORNJI STENJEVEC	5327/1 GORNJI STENJEVEC	5318 GORNJI STENJEVEC
OSNOVNI ULAZNI PODACI				
Prodajna/trazena cijena u EUR	--	34.000,00	8.000,00	20.000,00
površina zemljišta	859,00	2.699,00	643,00	1.483,00
Cijena u EUR/m2	--	12,60	12,44	13,49
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	--	realizacija	realizacija	realizacija
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	--	34.000	8.000	20.000
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	12,60	12,44	13,49
Datum transakcije	--	16.3.2018	26.6.2019	9.6.2021
Bazni indeks - dan vrednovanja	--	152,55	152,55	152,55
Bazni indeks - kvartal kupoprodaje	--	112,19	131,15	152,55
Prilagodba - vremensko izjednačavanje	--	1,36	1,16	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	17,13	14,47	13,49
Vlasnička prava	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo	Knjižno vlasništvo
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	17,13	14,47	13,49
FIZICKI ASPEKTI				
Zona prema planskoj dokumentaciji	Z	Z	Z	Z
Kis	0 0,20	0 0,20	0 0,20	0 0,20
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	17,13	14,47	13,49
Kategorija zemljišta	1.	1.	1.	1.
2. kategorija				
50 - 80% vrijednosti 1. kategorije				
3. kategorija	1	1,00	1,00	1,00
25 - 60% vrijednosti 1. kategorije (tablica 4 priloga pravilnika)				
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Pojašnjenje / napomene	--			
Prilagođena prodajna cijena po m2	--	17,13	14,47	13,49
ULAZI U IZRAČUN (DA/NE)	--	DA	DA	DA
Pojašnjenje / napomene	--			
Prilagođena prodajna cijena po m2	15,03	17,13	14,47	13,49
Dvostruka standardna devijacija	3,08	2,10	0,56	1,54
Pravilo 2 sigma		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Prosječna vrijednost	15,03			
Apsolutno odstupanje		2,10	-0,56	-1,54
Prosječno odstupanje (±30%)		13,97%	-3,71%	-10,27%
Prosječno odstupanje (±30%)		prihvatljivo	prihvatljivo	prihvatljivo
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	15,03	17,13	14,47	13,49
Ulazi u izračun (DA / NE)	--	DA	DA	DA
Indikator vrijednosti po m2 zemljišta	15,03	17,13	14,47	13,49
POREDBENA METODA - ZAKLJUČAK				
Usklađena vrijednost po m2	15,03 €	113,02 kn		
Tržišna vrijednost nekretnine	12.910,77 €	97.082,88 kn		

9. Zaključak

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine i to zemljišta, Zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul.br. 6483.

	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
TROŠKOVNA METODA	€ 0,00	0%	€ 0,00
POREDBENA METODA	€ 67.230,07	100%	€ 67.230,07
PRIHODOVNA METODA	€ 0,00	0%	€ 0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST zemljišta		100%	€ 67.230,07
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn) - zemljišta			505.538,33 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)- zaokruženo			506.000,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zaokruženo			€ 67.291,47

Napomena:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i same nekretnine).

Karlovac, 08.11.2021.

I z r a d i o i o v j e r i o:

Marko Marković, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

10. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je stručno, neovisno, nepristrano, sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Procjenitelj:
Marko Marković d.i.g.



9. Zaključak

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se **tržišna vrijednost** nekretnine i to zemljišta, Zemljišno-knjižni odjel Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagrebu, z.k.ul.br. 6483.

	PROCIJENJENA VRIJEDNOST	PONDER	PONDERIRANA VRIJEDNOST
TROŠKOVNA METODA	€ 0,00	0%	€ 0,00
POREDBENA METODA	€ 67.230,07	100%	€ 67.230,07
PRIHODOVNA METODA	€ 0,00	0%	€ 0,00
TRŽIŠNA VRIJEDNOST zemljišta		100%	€ 67.230,07
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn) - zemljišta			505.538,33 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)- zaokruženo			506.000,00 kn
TRŽIŠNA VRIJEDNOST - zaokruženo			€ 67.291,47

Napomena:

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i same nekretnine).

Karlovac, 08.11.2021.

I z r a d i o i o v j e r i o :

Marko Marković, dipl.ing.građ.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina



10. Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je stručno, neovisno, nepristrano, sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (nn 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (nn 105/15).

Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.

Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predloženi.

Procjenitelj:
Marko Marković d.i.g.

