

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina:

- zemljište zk.č.br. 5/97, zk.č.br. 5/490 zk.č.br. 5/491 i zk.č.br. 5/492, svo k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir
- zemljište zk.č.br. 211/44 k.o. Stenjevec upisano u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec

INTERNA OZNAKA

183/2021/RI

NEKRETNINE

- zemljište zk.č.br. 5/97, zk.č.br. 5/490 zk.č.br. 5/491 i zk.č.br. 5/492 sva k.o. Jankomir upisane u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir
- zemljište zk.č.br. 211/44 k.o. Stenjevec upisano u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec

NARUČITELJ

ZE PREMIUM PROMET d.o.o. u stečaju, Pantovčak 45, Zagreb

DATUM

UKUPNA PROCIJENJENA

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	758.734,74kn	ZAOKRUŽENO	759.000,00kn
NEKRETNINA			

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnina.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	8
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	10
2.1.3 Namjena i karakteristike zemljišta.....	15
2.1.4 Korisna površina.....	17
2.2 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 18.03.2021. god.....	18
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	22
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	22
3.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	22
3.1.1 Indeksi nekretnina.....	23
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	24
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	26
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena dostavljena od grada zagreba.....	26
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	31
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	32
4.1.4 izjednačavanje cijena s obzirom na kategoriju zemljišta.....	33
4.1.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	34
4.1.6 Statistička obrada i izračun.....	35
5 Rekapitulacija.....	37

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: - zemljište zk.č.br. 5/97, zk.č.br. 5/490 zk.č.br. 5/491 i zk.č.br. 5/492, svo k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir - zemljište zk.č.br. 211/44 k.o. Stenjevec upisano u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec
Naručitelj:	ZE PREMIUM PROMET d.o.o. u stečaju, Pantovčak 45, Zagreb
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 5/97, zk.č.br. 5/490 zk.č.br. 5/491 i zk.č.br. 5/492, svo k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir - zemljište zk.č.br. 211/44 k.o. Stenjevec upisano u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec
Datum pregleda nekretnine:	18.03.2021.
Dan kakvoće:	18.03.2021.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	23.03.2021.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine:	758.734,74 kn	ZAOKRUŽENO:	759.000,00 kn
---	---------------	--------------------	---------------

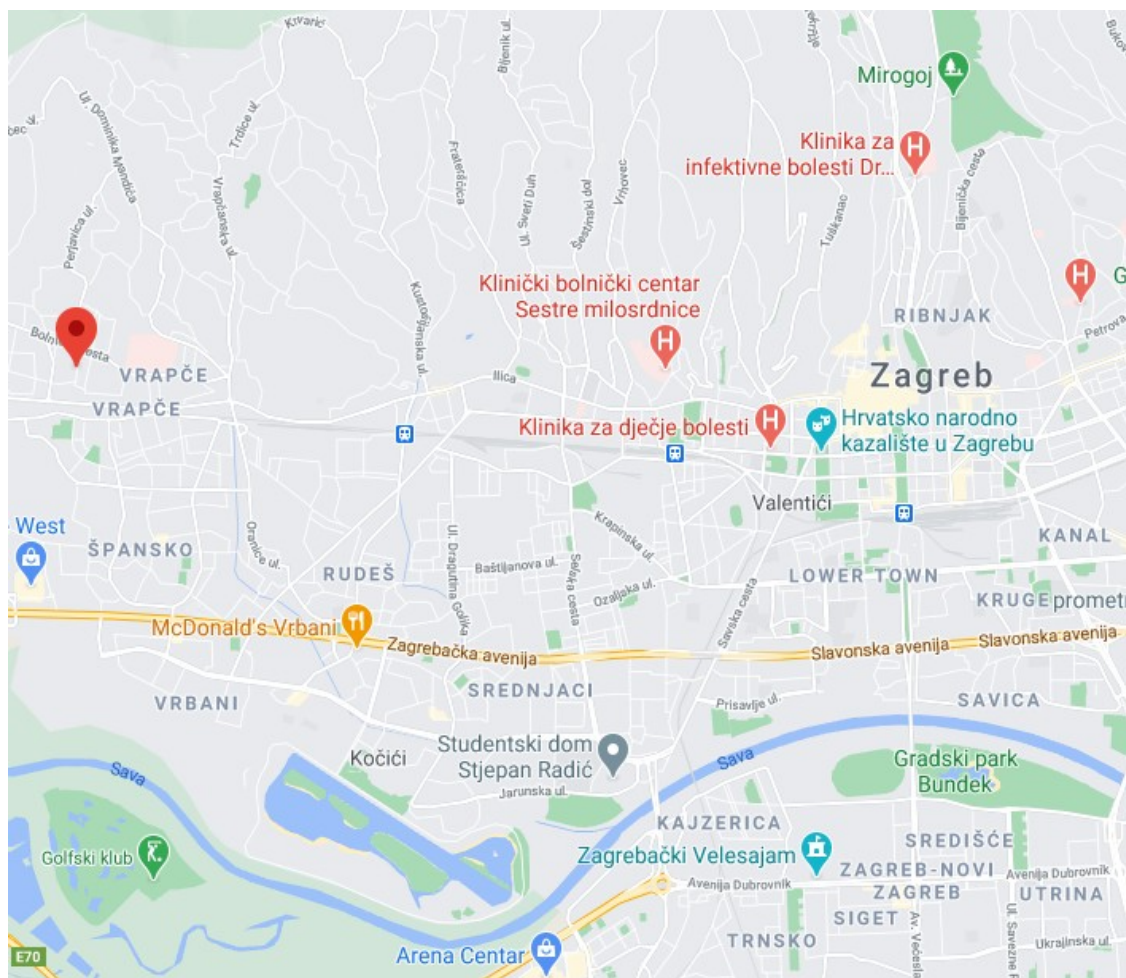
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 23. ožujka 2021. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINA

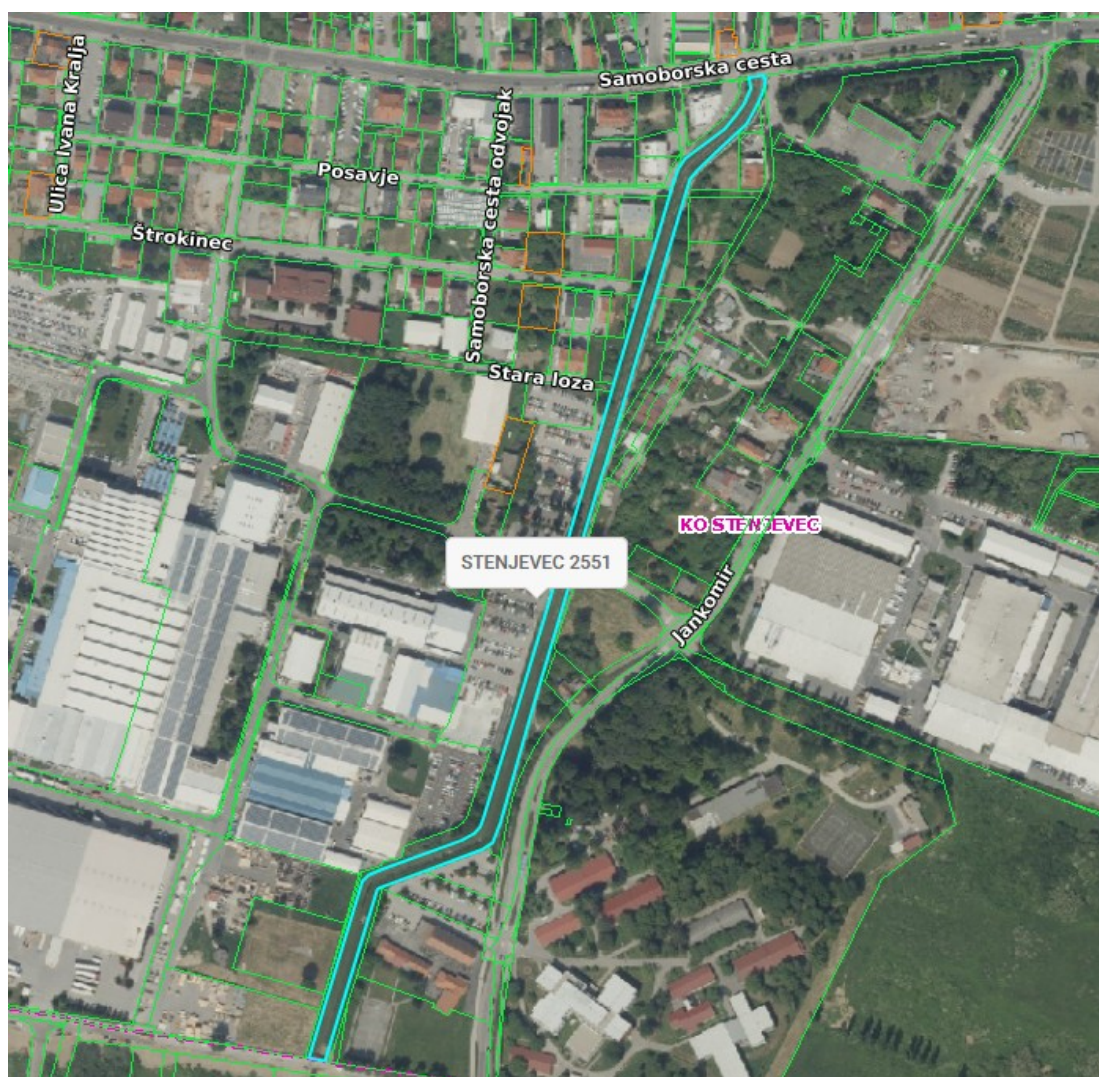
LOKACIJA	Zemljišta kod kuće na adresi Posavje 21, i prometnica od kuća na adresi Ulica Dudovec 24 A i 26 do kuća na adresi Ulica Mladice 14 A i 14
-----------------	---



-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 2559/4, k.č.br. 2559/5 i k.č.br. 2559/6 sve k.o. Stenjevec s Geoportala Grada Zagreba -



– prikaz mikrolokacije k.č.br. 2551 k.o. Stenjevec s Geoportala Grada Zagreba -



- prikaz mikrolokacije k.č.br. 1681/5 k.o. Stenjevec s Geoportala Grada Zagreba -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Zk.č.br. 5/97 oranica površine 23 m², zk.č.br. 5/490 oranica površine 118 m², zk.č.br. 5/491 pašnjak površine 2 m² i zk.č.br. 5/492 put površine 96 m² su upisane u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir sveukupne površine 239 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.03.2021. 23:33

Katastarska općina: 999901, JANKOMIR

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2101/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 689

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5/97	ORANICA			23	
2.	5/490	ORANICA			118	
3.	5/491	PAŠNJAK			2	
4.	5/492	PAŠNJAK			96	
		UKUPNO:			239	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEGAGRAD D.O.O., DUDOVEC BR. 40, ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2021.

Zk.č.br. 211/44 put površine 610 m² je upisan u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 02.03.2021. 23:33

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-2101/2021
Aktivne plombe: Z-9492/2021

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2052

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	211/44	PUT			610	
		UKUPNO:			610	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
27.	Vlasnički dio: 1/1 MEGAGRAD D.O.O., DUDOVEC BR. 40, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 02.03.2021.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

K.č.br. 1681/5 put površine 610 m², k.č.br. 2559/4 pašnjak površine 2 m², k.č.br. 2559/5 oranica površine 118 m² i k.č.br. 2559/6 oranica površine 23 m² su upisane u posjedovni list broj 3951 k.o. Stenjevec. Posjedovni list se nalazi u nastavku:



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

NESLUZBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.03.2021. 23:33

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)
Posjedovni list: 3951

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MEGAGRAD D.O.O., DUDOVEC 40, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	41036913197

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
		1681/5	DUDOVEC	610	11		
			PUT	610			
		2559/2	POSAVJE	467	15		
			STAM.ZGRADA BR.21, Zagreb, Posavje 21	166			
			DVORIŠTE	301			
		2559/4	SAMOBORSKA CESTA	2	15		
			PAŠNJAK	2			
		2559/5	POSAVJE	118	15		
			ORANICA	118			
		2559/6	POSAVJE	23	15		
			ORANICA	23			
Ukupna površina katastarskih čestica				1220			

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

Predmet procjene predstavlja dio k.č.br. 2551 k.o. Stenjevec koja je upisana u posjedovni list br. 2819, ukupne površine 7984 m². Posjedovni list se nalazi u nastavku:



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.03.2021. 23:33

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

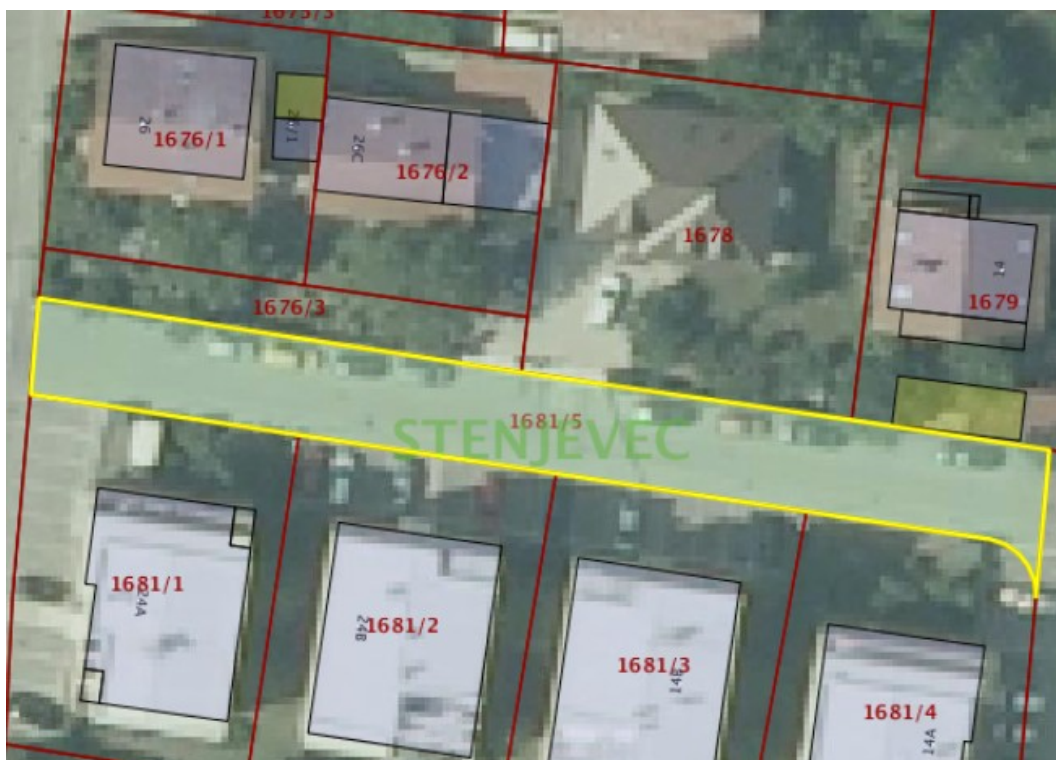
Katastarska općina: STENJEVEC (Mbr. 335592)
Posjedovni list: 2819

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	JAVNO DOBRO VODE, ZAGREB	

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
		2551	STARA LOZA	7984	18		
			KANAL	7984			

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



– prikaz k.č.br. 1681/5 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -



– prikaz k.č.br. 12559/4 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -



– prikaz k.č.br. 2559/5 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -



– prikaz k.č.br. 2559/6 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -

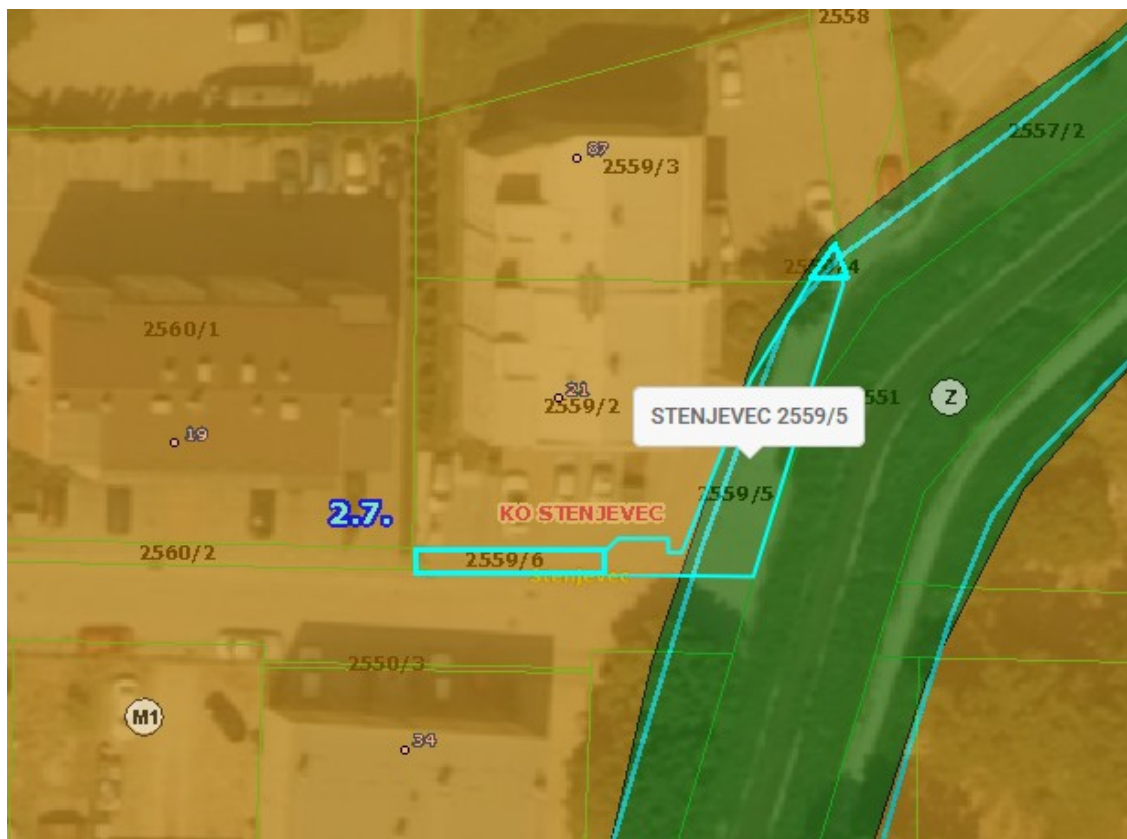


– prikaz k.č.br. 2551 k.o. Stenjevec na katastarskom planu -

2.1.3 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

K.č.br. 2559/4, k.č.br. 2559/5, k.č.br. 2559/6 i dio k.č.br. 2551 sve k.o. Stenjevec se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalaze u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Mješovita namjena - pretežito stambena (oznaka M1)** i zoni **Javne zelene površine (oznaka Z)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Uređenje i obnova prostora niske gradnje (oznaka 2.7.)**
- Koeficijent iskoristivosti je **ki=1,20**, a čestice su zemljišta **2. kategorije**



Za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta u daljnjoj procjeni će se uzimati da su zemljišta mješovite – pretežito stambene namjene, uvjeti gradnje se gledaju prema urbanim pravilima (oznake 2.7.).

K.č.br. 1681/5 k.o. Stenjevec se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Mješovita namjena - pretežito stambena (oznaka M1)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **Uređenje i obnova prostora mješovite gradnje (oznaka 2.8.)**
- Koeficijent iskoristivosti je **ki=1,20**, a čestica je zemljište **2. kategorije**



2.1.4 KORISNA POVRŠINA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir i zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec te je prikazana u sljedećoj tablici:

R. BR.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
1	Zemljište zk.č.br. 5/97 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	23,00
2	Zemljište zk.č.br. 5/490 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	118,00
3	Zemljište zk.č.br. 5/491 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	2,00
4	Zemljište zk.č.br. 5/492 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	96,00
5	Zemljište zk.č.br. 211/44 k.o. Stenjevec upisano u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec	610,00

2.2 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 18.03.2021. GOD.

Zemljište zk.č.br. 5/97, zk.č.br. 5/490 zk.č.br. 5/491 i zk.č.br. 5/492 sve k.o. Jankomir





Zemljište k.č.br. 1681/5 k.o. Stenjevec





3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

3.1.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

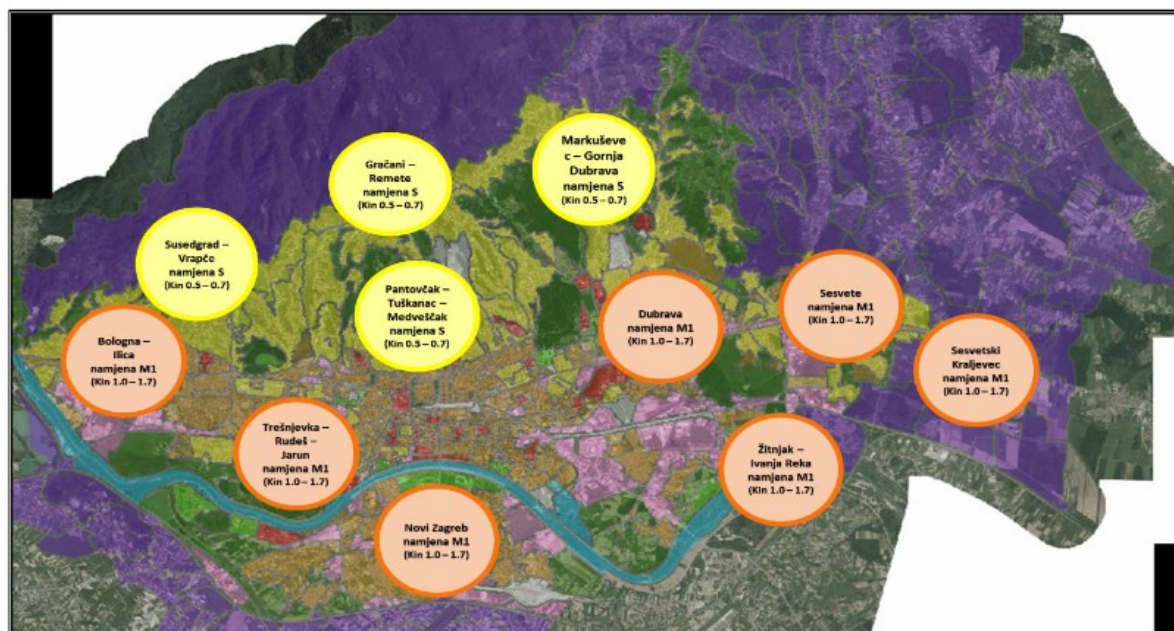
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

3.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA II									
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.									
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bologna - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Ruđeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9	103.5
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4	109.9
OZNAKA NIZA	II-1	II-2	II-3	II-4	II-5	II-6	II-7	II-8	



4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

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 postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Preporuke Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"
Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni
na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su od Republike Hrvatske Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, služba za vrednovanje nekretnina, kako je to vidljivo u nastavku ovog Nalaza i mišljenja.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA DOSTAVLJENA OD GRADA ZAGREBA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, služba za vrednovanje nekretnina, dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/21-030-98, URBROJ: 251-19-02/02-21-4, Zagreb, od 10. veljače 2021. godine. Zbirka je prikazana u nastavku:


REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/21-030/98
URBROJ: 251-19-02/02-21-4
Zagreb, 10. veljače 2021.

ing ekspert
ZAGREB

18-02-2021

UR. BROJ.....

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlečeva 39
10 000 Zagreb

PREDMET: - zemljište, k.č. 2559/4 i dr. k.o. Stenjevec
- izvadak iz ZKC-a ID 24338
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 2559/4, 2559/5, 2559/6 i 1681/5, sve k.o. Stenjevec. Predmetne nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalaze u cjenovnim blokovima Stenjevec Samoborska i Stenjevec Perjavica.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17) i Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem,

PROČELNICA
dr.sc. Marina Zagorec, mag. iur.


IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvratka: 24338

1	K.B.R. NEKRETNOSTI		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		MALEPUTINE, GRAD ZAGREB	BOJARČICA CESTA 28, GRAD ZAGREB	CRNOJEZERSKA ULICA, GRAD ZAGREB	CRNOJEZERSKA ULICA, GRAD ZAGREB	CRNOJEZERSKA ULICA, GRAD ZAGREB	CRNOJEZERSKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	838/30,818/26,81 8/9		189/23	178/34	189/7	178/17
6	K.O.		GORNJI STENJEVEC, GORNJI STENJEVEC, GORNJI STENJEVEC		STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m²)		567	280	15	129	288	126
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		182	79	15	129	288	136
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			1/4				
10	K.Č.	KATASTAR	247	668/2	1481/4	1481/4	1480	1481/4
11	K.O.		STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC
12	NAVRENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	ADJUNKT SREDNJE VREDNOSTI	K1 max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
		K1n max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (kn/m²)		1.226,58	1.571,43	1.106,94	1.104,94	1.104,94	1.104,94
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		164,80	216,67	149,65	148,65	148,65	148,65
17	PODLIJEZNA NAPLATA POV			NE				
	UKUPNI CENOVNI POV			NE				
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		01.03.2017	04.05.2017	19.08.2019	19.08.2019	19.08.2019	19.08.2019
19	CIJENOVNI BLOK		STENJEVEC PERJAVICA	STENJEVEC PERJAVICA	STENJEVEC PERJAVICA	STENJEVEC PERJAVICA	STENJEVEC PERJAVICA	STENJEVEC PERJAVICA
20	STATUS PODATKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 5

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	7	8	9	10	11	12	13
2	VISTA UGOVORA	GP	GP	GP	GP	GP	GP	GP
3	ADRESA	TRISTENJAROVA ULICA, GRAD ZAGREB	TRISTENJAROVA ULICA, GRAD ZAGREB	PUTINSKI PRČEĆ, GRAD ZAGREB	PUTINSKI PRČEĆ, GRAD ZAGREB	POSADJE, GRAD ZAGREB	ŠTROKMEĆ, GRAD ZAGREB	SAMOBORSKA CESTA 186, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	203/2	203/2	817/4	817/6	5/192,5/195,5/19 6	5/206,5/209	204/02
6	K.O.	STENEVEC	STENEVEC	ODRMI STENEVEC	ODRMI STENEVEC	JAVKOME, JAVKO MIR, JAVKOME	JAVKOME, JAVKO MIR	STENEVEC
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	129	129	674	689	806	597,05	432
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	12,80	12,80	674	689	672	597,05	101,25
9	SUVRASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	1/20	9/10					15/94
10	K.Č.	1705/1	1705/1	217/2	286/4	2534	2538/2	1171
11	K.O.	STENEVEC	STENEVEC	STENEVEC	STENEVEC	STENEVEC	STENEVEC	STENEVEC
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POVRŠINA POSREDOVANJE	101 m²	101 m²	1,28	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	740,38	740,55	992,90	957,38	1.194,27	1.849,82	1.300,25
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	100,00	100,00	188,58	128,75	188,39	142,38	148,15
17	PODLUŽJE NA PLATI PDV							NE
18	UKLJUČEN PDV							NE
19	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.09.2019	27.09.2019	19.11.2019	19.11.2019	12.04.2018	28.05.2018	28.11.2018
20	CENOVNI BLOK	STENEVEC PERJAVICA	STENEVEC PERJAVICA	STENEVEC PERJAVICA	STENEVEC PERJAVICA	STENEVEC SAMOBORSKA	STENEVEC SAMOBORSKA	STENEVEC SAMOBORSKA
21	STATUS PODATKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

[illegible]

3 od 5

Napomene:

N. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1.	k.č. 247 k.o. STENJEVEC	PRODAJE SE 1/3 DIELA, U ČL. 5. UGOVORA SToji DA JE 9.2.2021. IZHODENA JE OGRANIČENA DOZVOLA ZA IZGRADNJU NOVOG OBJEKTA UPJ 361-03/2018-001/1548 NA IME KUPLCA TRŽ. K.Č. A JEDNA KATASTRALSKA (NA ZEMLJIŠTU JE STARA KUĆA KOJU JE KUPLAC SPUŠTI O SVOM TRŽIŠTU)
2.	k.č. 998/2 k.o. STENJEVEC	NEKRETNOSTI JE U NARAVNOJ OPŠTINI
3.	k.č. 1481/4 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM KUPUJE SE 4 ZEM. U RAZLIČITIM ULOŽAKA, UKUPNO KUPLENO 568 M2 ZATRAŽENO IZDAVANJE OD UPJ 361-03/2018-001/1548
4.	k.č. 1481/4 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM KUPUJE SE 4 ZEM. U RAZLIČITIM ULOŽAKA, UKUPNO KUPLENO 568 M2 ZATRAŽENO IZDAVANJE OD UPJ 361-03/2018-001/1548
5.	k.č. 1481/4 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM KUPUJE SE 4 ZEM. U RAZLIČITIM ULOŽAKA, UKUPNO KUPLENO 568 M2 ZATRAŽENO IZDAVANJE OD UPJ 361-03/2018-001/1548
6.	k.č. 1481/4 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM KUPUJE SE 4 ZEM. U RAZLIČITIM ULOŽAKA, UKUPNO KUPLENO 568 M2 ZATRAŽENO IZDAVANJE OD UPJ 361-03/2018-001/1548
7.	k.č. 1785/1 k.o. STENJEVEC	PRODAJE SE SVUK. DIO 1/3 DIELA, ČESTICA OTKRISANA NOVI ZEM. K.Č. 3782 ISTE K.O. U UKUPNOJ PLOŠTINI OD 129 M2 - 8N 05/18 K.O. STENJEVEC NOVI BROJ KATASTRALSKA ČESTICE JE 1785/3 K.O. STENJEVEC IZDANA OD UPJ 361-03/2018-001/1548, 23.11.18. ZA OGRANIČENI ST. ZG. PO PR-264 PK BRP 782A M2 - KIN IZ DOZVOLE 1.12
8.	k.č. 1785/1 k.o. STENJEVEC	PRODAJE SE SVUK. DIO 1/3 DIELA, ČESTICA OTKRISANA NOVI ZEM. K.Č. 3782 ISTE K.O. U UKUPNOJ PLOŠTINI OD 129 M2 - 8N 05/18 K.O. STENJEVEC NOVI BROJ KATASTRALSKA ČESTICE JE 1785/3 K.O. STENJEVEC IZDANA OD UPJ 361-03/2018-001/1548, 23.11.18. ZA OGRANIČENI ST. ZG. PO PR-264 PK BRP 782A M2 - KIN IZ DOZVOLE 1.12
9.	k.č. 257/2 k.o. STENJEVEC	DOZ. ODOBRANA OVIJENA KATASTRALSKOM 237/21.12.18. K.O. STENJEVEC - 8N UPJ 361-03/2018-001/1548 ZA STAMBENI GRADJEVINU U UGOVORU SE NAVODI DA JE PRODAVATELJ IZDIO PRAVOMOĆNU GRAD. DOZVOLU ZA IZGR. ST. ZGRADE S PARKING MESTIMA VISINE PODRUM, PRIZEMLJE, 2 KATA I POTERDOLJE
10.	k.č. 236/4 k.o. STENJEVEC	U UGOVORU SE NAVODI DA JE PRODAVATELJ IZDIO PRAVOMOĆNU GRAD. DOZVOLU ZA IZGR. ST. ZGRADE S PARKING MESTIMA VISINE: PO PR-264 PK BRP 782A M2 - KIN IZ DOZVOLE 1.12
11.	k.č. 2534 k.o. STENJEVEC	PRODAJE SU SVAJASNIČKI DIO OD 6/8 DIELA.
12.	k.č. 1249/4 k.o. STENJEVEC	UMESTO ISPLUNENJA NOVAČNE OBRUČE KUPLAC JE UVRŠTI GRADJEVINSKE RADOVE U KORIST PRODAVATELJA O ČEMU JE STAVIO SVOJIM ZASEBNIM UGOVOR, TE JE NAVODI GRADJEVINSKIH RADOVA PRENTI SVOJE MEDUSOBNE TRAŽBINE UZAJMOM O PREREDU
13.	k.č. 1234 k.o. STENJEVEC	8N-73/2017 K.O. STENJEVEC (FORMIRA SE NOVA GRADJEVINA ČESTICA K.Č. 1671 K.O. GORNE VRAČE POVR. 854 M2 (1/3 DIELA 2 K.Č. 1671 I DIELA 2 K.Č. 1672 OBE K.O. GORNE VRAČE)

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi STENJEVEC 0 odnosno na k.č. 1681/5; 2559/6; 2559/5; 2559/4 k.o.

STENJEVEC, GRAD ZAGREB; STENJEVEC, GRAD ZAGREB; STENJEVEC, GRAD ZAGREB; STENJEVEC, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku STENJEVEC SAMOBORSKA, STENJEVEC PERJAVICA.

5 osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelj su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/21-030/98

URBROJ: 251-19-02/02-21-3

ZAGREB, 10.2.2021.

IZRADIO/IZRADILA:

IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredna zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno napludno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PSM – parkirno mjesto, VPM – varijsko-parkirno mjesto, DK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vilestambena zgrada, SKL – skladiste, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - ugrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neličnjeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežno industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežno zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalna voda, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakulture), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežno uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežno trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vinski sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPGZ, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo uključivo osnovne namjene, P1 -

4 od 5

4.1.2 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 3, 7 i 19 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog male površine, dok su nekretnine pod rednim brojevima 14, 15 i 20 isključene iz daljnjeg proračuna zbog velike površine usporednih kupoprodaja. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK. UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K. O.	K. Č.	K. O.	K. Č.											
1	KP	MALE PUTINE	GZ	GORNJI STENJEVEC	818/10, 818/26	STENJEVEC	247	M1	1,20	1.	547,00	182,00	1.224,38	164,80		01.03.2017	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	BOLNIČKA CESTA 78	GZ			STENJEVEC	668/2	M1	1,20	1.	280,00	70,00	1.571,43	210,67	NE	04.05.2017	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	180/19	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	15,00	15,00	1.104,94	149,65		19.08.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/18	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	129,00	129,00	1.104,94	149,65		19.08.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	180/7	STENJEVEC	1480	M1	1,20	1.	288,00	288,00	1.104,94	149,65		19.08.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/17	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	136,00	136,00	1.104,94	149,65		19.01.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	TRSTENJAKOVA ULICA	GZ	STENJEVEC	203/2	STENJEVEC	1705/1	M1	1,20	1.	129,00	12,90	740,18	100,00		26.09.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	TRSTENJAKOVA ULICA	GZ	STENJEVEC	203/2	STENJEVEC	1705/1	M1	1,20	1.	129,00	116,10	740,53	100,00		27.09.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	STENJEVEC	817/4	STENJEVEC	237/2	M1	1,20	1.	674,00	647,00	992,90	133,53		19.11.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
10	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	GORNJI STENJEVEC	817/6	STENJEVEC	236/4	M1	1,20	1.	699,00	699,00	957,38	128,75		19.11.2019	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	POSAVJE	GZ	JANKOMIR	5/192,5 /195	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	896,00	672,00	1.194,27	160,70		12.03.2018	STENJEVEC SAMO-BORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	ŠTROKINEC	GZ	JANKOMIR	5/186,5 /189	STENJEVEC	2528/2	M1	1,20	1.	597,05	597,05	1.049,32	142,38		28.06.2018	STENJEVEC SAMO-BORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK. UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K. O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
13	KP	SAMOBORSKA CESTA 186	GZ	STENJEVEC	296/42	STENJEVEC	1171	M1	1,20	1.	432,00	101,25	1.100,25	148,15	NE	28.11.2018	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
14	KP	SAMOBORSKA CESTA	GZ	STENJEVEC	280/41	STENJEVEC	1249/4	M1	1,20	1.	1.000,00	1.000,00	1.100,00	148,85		16.07.2019	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
15	KP	SAMOBORSKA CESTA 26	GZ	STENJEVEC	48/13	STENJEVEC	1922/1	M1	1,20	1.	1.024,00	1.024,00	2.179,80	292,97		25.02.2020	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
16	KP	SAMOBORSKA CESTA ODVOJAK	GZ	JANKOMIR	5/192	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	960,00	240,00	1.553,17	208,33		26.02.2020	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
17	KP	ULICA JOSIPA LONČARA	GZ	JANKOMIR	5/136	STENJEVEC	2611/1	M1	1,20	1.	616,00	616,00	857,54	115,00		02.03.2020	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
18	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	165/7	STENJEVEC	1533/2	M1	1,20	2.	890,00	890,00	1.165,34	157,30		13.06.2017	STENJEVEC PERJAVICA	PROVEDENA EVALUACIJA
19	KP	SAMOBORSKA CESTA	GZ	GORNJE VRAPČE	10/12	STENJEVEC	1924	M1	1,20	2.	97,00	95,00	788,50	106,10		06.02.2018	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA
20	KP	SAMOBORSKA CESTA	GZ	JANKOMIR	5/130,5 /131,5/132	STENJEVEC	2607	M1	1,20	2.	1.611,00	1.611,00	1.018,32	136,56		02.02.2020	STENJEVEC SAMOBORSKA	PROVEDENA EVALUACIJA

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 15.07.2020. godine. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 110,80.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK. UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m ²)
				K. O.	K. Č.	K. O.	K. Č.											
1	KP	MALE PUTINE	GZ	GORNJI STENJEVEC	818/10, 818/26	STENJEVEC	247	M1	1,20	1.	547,00	182,00	1.224,38	164,80	01.03.2017	98,30	110,80	1.380,07
4	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/18	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	129,00	129,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	110,80	110,80	1.104,94
5	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	180/7	STENJEVEC	1480	M1	1,20	1.	288,00	288,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	110,80	110,80	1.104,94
6	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/17	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	136,00	136,00	1.104,94	149,65	19.01.2019	110,80	110,80	1.104,94
8	KP	TRSTENJAKOVA ULICA	GZ	STENJEVEC	203/2	STENJEVEC	1705/1	M1	1,20	1.	129,00	116,10	740,53	100,00	27.09.2019	110,80	110,80	740,53
9	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	STENJEVEC	817/4	STENJEVEC	237/2	M1	1,20	1.	674,00	647,00	992,90	133,53	19.11.2019	110,80	110,80	992,90
10	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	GORNJI STENJEVEC	817/6	STENJEVEC	236/4	M1	1,20	1.	699,00	699,00	957,38	128,75	19.11.2019	110,80	110,80	957,38
11	KP	POSAVJE	GZ	JANKOMIR	5/192, 5/195	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	896,00	672,00	1.194,27	160,70	12.03.2018	101,00	110,80	1.310,15
12	KP	ŠTROKINEC	GZ	JANKOMIR	5/186, 5/189	STENJEVEC	2528/2	M1	1,20	1.	597,05	597,05	1.049,32	142,38	28.06.2018	101,00	110,80	1.151,14
13	KP	SAMOBORSKA CESTA 186	GZ	STENJEVEC	296/42	STENJEVEC	1171	M1	1,20	1.	432,00	101,25	1.100,25	148,15	28.11.2018	101,00	110,80	1.207,01
16	KP	SAMOBORSKA CESTA ODVOJAK	GZ	JANKOMIR	5/192	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	960,00	240,00	1.553,17	208,33	26.02.2020	110,80	110,80	1.553,17
17	KP	ULICA JOSIPA LONČARA	GZ	JANKOMIR	5/136	STENJEVEC	2611/1	M1	1,20	1.	616,00	616,00	857,54	115,00	02.03.2020	110,80	110,80	857,54
18	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	165/7	STENJEVEC	1533/2	M1	1,20	2.	890,00	890,00	1.165,34	157,30	13.06.2017	98,30	110,80	1.313,53

4.1.4 IZJEDNAČAVANJE CIJENA S OBZIROM NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Kupoprodaje zemljišta prve kategorije preračunate su na drugu kategoriju množenjem s faktorom $80/100 = 0,80$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK:UL	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐU VREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA PRERAČUNAVANJE KATEGORIJE ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K. O.	K.Č.	K.O.	K.Č.											
1	KP	MALE PUTINE	GZ	GORNJI STENJEVEC	818/10, 818/26	STENJEVEC	247	M1	1,20	1.	547,00	182,00	1.224,38	164,80	01.03.2017	1.380,07	0,80	1.104,06
4	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/18	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	129,00	129,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	1.104,94	0,80	883,95
5	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	180/7	STENJEVEC	1480	M1	1,20	1.	288,00	288,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	1.104,94	0,80	883,95
6	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/17	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	136,00	136,00	1.104,94	149,65	19.01.2019	1.104,94	0,80	883,95
8	KP	TRSTENJAKOVA ULICA	GZ	STENJEVEC	203/2	STENJEVEC	1705/1	M1	1,20	1.	129,00	116,10	740,53	100,00	27.09.2019	740,53	0,80	592,42
9	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	STENJEVEC	817/4	STENJEVEC	237/2	M1	1,20	1.	674,00	647,00	992,90	133,53	19.11.2019	992,90	0,80	794,32
10	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	GORNJI STENJEVEC	817/6	STENJEVEC	236/4	M1	1,20	1.	699,00	699,00	957,38	128,75	19.11.2019	957,38	0,80	765,90
11	KP	POSAVJE	GZ	JANKOMIR	5/192, 5/195	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	896,00	672,00	1.194,27	160,70	12.03.2018	1.310,15	0,80	1.048,12
12	KP	ŠTROKINEC	GZ	JANKOMIR	5/186, 5/189	STENJEVEC	2528/2	M1	1,20	1.	597,05	597,05	1.049,32	142,38	28.06.2018	1.151,14	0,80	920,91
13	KP	SAMOBORSKA CESTA 186	GZ	STENJEVEC	296/42	STENJEVEC	1171	M1	1,20	1.	432,00	101,25	1.100,25	148,15	28.11.2018	1.207,01	0,80	965,61
16	KP	SAMOBORSKA CESTA ODVOJAK	GZ	JANKOMIR	5/192	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	960,00	240,00	1.553,17	208,33	26.02.2020	1.553,17	0,80	1.242,54
17	KP	ULICA JOSIPA LONČARA	GZ	JANKOMIR	5/136	STENJEVEC	2611/1	M1	1,20	1.	616,00	616,00	857,54	115,00	02.03.2020	857,54	0,80	686,03
18	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	165/7	STENJEVEC	1533/2	M1	1,20	2.	890,00	890,00	1.165,34	157,30	13.06.2017	1.313,53	1,00	1.313,53

4.1.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 8, 16 i 18 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK: UL.	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K. O.	K.Č.	K.O.	K.Č.										
1	KP	MALE PUTINE	GZ	GORNJI STENJEVEC	818/10, 818/26	STENJEVEC	247	M1	1,20	1.	547,00	182,00	1.224,38	164,80	01.03.2017	1.104,06	18,76
4	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/18	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	129,00	129,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	883,95	-4,91
5	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	180/7	STENJEVEC	1480	M1	1,20	1.	288,00	288,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	883,95	-4,91
6	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/17	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	136,00	136,00	1.104,94	149,65	19.01.2019	883,95	1,50
8	KP	TRSTENJAKOVA ULICA	GZ	STENJEVEC	203/2	STENJEVEC	1705/1	M1	1,20	1.	129,00	116,10	740,53	100,00	27.09.2019	592,42	-34,00
9	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	STENJEVEC	817/4	STENJEVEC	237/2	M1	1,20	1.	674,00	647,00	992,90	133,53	19.11.2019	794,32	-14,56
10	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	GORNJI STENJEVEC	817/6	STENJEVEC	236/4	M1	1,20	1.	699,00	699,00	957,38	128,75	19.11.2019	765,90	-17,61
11	KP	POSAVJE	GZ	JANKOMIR	5/192,5/195	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	896,00	672,00	1.194,27	160,70	12.03.2018	1.048,12	12,74
12	KP	ŠTROKINEC	GZ	JANKOMIR	5/186,5/189	STENJEVEC	2528/2	M1	1,20	1.	597,05	597,05	1.049,32	142,38	28.06.2018	920,91	-0,94
13	KP	SAMOBORSKA CESTA 186	GZ	STENJEVEC	296/42	STENJEVEC	1171	M1	1,20	1.	432,00	101,25	1.100,25	148,15	28.11.2018	965,61	3,87
16	KP	SAMOBORSKA CESTA ODVOJAK	GZ	JANKOMIR	5/192	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	960,00	240,00	1.553,17	208,33	26.02.2020	1.242,54	33,66
17	KP	ULICA JOSIPA LONČARA	GZ	JANKOMIR	5/136	STENJEVEC	2611/1	M1	1,20	1.	616,00	616,00	857,54	115,00	02.03.2020	686,03	-26,20
18	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	165/7	STENJEVEC	1533/2	M1	1,20	2.	890,00	890,00	1.165,34	157,30	13.06.2017	1.313,53	41,29
PROSJEK:																929,64	

4.1.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		NAMJENA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKUPNA POVRŠINA IZ ZK:UL	POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K. O.	K.Č.	K.O.	K.Č.									
1	KP	MALE PUTINE	GZ	GORNJI STENJEVEC	818/10,818/26	STENJEVEC	247	M1	1,20	1.	547,00	182,00	1.224,38	164,80	01.03.2017	1.104,06
4	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/18	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	129,00	129,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	883,95
5	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	180/7	STENJEVEC	1480	M1	1,20	1.	288,00	288,00	1.104,94	149,65	19.08.2019	883,95
6	KP	CRNOJEZERSKA ULICA	GZ	STENJEVEC	178/17	STENJEVEC	1481/4	M1	1,20	1.	136,00	136,00	1.104,94	149,65	19.01.2019	883,95
9	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	STENJEVEC	817/4	STENJEVEC	237/2	M1	1,20	1.	674,00	647,00	992,90	133,53	19.11.2019	794,32
10	KP	PUTINSKI PREČEC	GZ	GORNJI STENJEVEC	817/6	STENJEVEC	236/4	M1	1,20	1.	699,00	699,00	957,38	128,75	19.11.2019	765,90
11	KP	POSAVJE	GZ	JANKOMIR	5/192,5/195	STENJEVEC	2534	M1	1,20	1.	896,00	672,00	1.194,27	160,70	12.03.2018	1.048,12
12	KP	ŠTROKINEC	GZ	JANKOMIR	5/186,5/189	STENJEVEC	2528/2	M1	1,20	1.	597,05	597,05	1.049,32	142,38	28.06.2018	920,91
13	KP	SAMOBORSKA CESTA 186	GZ	STENJEVEC	296/42	STENJEVEC	1171	M1	1,20	1.	432,00	101,25	1.100,25	148,15	28.11.2018	965,61
17	KP	ULICA JOSIPA LONČARA	GZ	JANKOMIR	5/136	STENJEVEC	2611/1	M1	1,20	1.	616,00	616,00	857,54	115,00	02.03.2020	686,03
															PROSJEK:	893,68

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad tri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Jedinična cijena zemljišta na toj lokaciji na dan procjene iznosi **893,68 kn/m²**.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnog zemljišta iznosi:

R. BR.	NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)
1	Zemljište zk.č.br. 5/97 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	23,00	893,68	20.554,65
2	Zemljište zk.č.br. 5/490 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	118,00	893,68	105.454,30
3	Zemljište zk.č.br. 5/491 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	2,00	893,68	1.787,36
4	Zemljište zk.č.br. 5/492 k.o. Jankomir upisano u zk.ul.br. 689 k.o. Jankomir	96,00	893,68	85.793,33
5	Zemljište zk.č.br. 211/44 k.o. Stenjevec upisano u zk.ul.br. 2052 k.o. Stenjevec	610,00	893,68	545.145,10
Ukupno:				758.734,74
Zaokruženo:				759.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 23. ožujka 2021. godine