



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.  
Zagrebačka 96, Velika Gorica  
mob: 098 279 135  
jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024

List/listova: 1/57

Naručitelj:  
GRADNJA NESTIĆ d.o.o.  
Velikogorička 40  
10 410 Staro Čiče  
OIB: 79920319766  
n/r Kruno Nestić

**Svrha procjene: Investiranje / prodaja**

Oznaka nekretnine:

**Građevinsko zemljište, djelomično izgrađeno, stambene jedinice – etažno vlasništvo**

Lokacija:

**Gornje Podotočje 122 A, 125 i 116, ,, Gornje Podotočje**

Procjenu izradio:  
**mr.sc. Jure Galić, dipl. ing. građ.**  
Zagrebačka 96, Velika Gorica

Broj elaborata: **1006/2024 PVN**

## Procjena vrijednosti nekretnina Gornje Podotočje

k.č. 283/7 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/16 k.o. Podotočje)  
k.č. 283/6 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/15 k.o. Podotočje)  
k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/14 k.o. Podotočje)

2. Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2);	k.č. 287/7 k.o. Gornje Podotočje
3. Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3);	k.č. 287/7 k.o. Gornje Podotočje
2. Suvlasnički dio: 1889/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2);	k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje
3. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3);	k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje
4. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4);	k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje



Vještak:  
(mr.sc. JURE GALIĆ, dipl.ing.građ.)

Velika Gorica, 07. lipnja 2024.

**SADRŽAJ**

1.	Rješenje o imenovanju vještaka od strane Županijskog suda u Velikoj Gorici.....	3
2.	Rješenje o imenovanju pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka od strane Županijskog suda u Velikoj Gorici ..	5
3.	PREDMET .....	8
4.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE .....	9
5.	UVODNI PODACI .....	10
6.	ZADATAK .....	10
7.	NALAZ .....	12
7.1	Identifikacija nekretnine - zemljišta.....	12
7.2	Identifikacija nekretnine - stanovi .....	13
7.3	Lokacija .....	16
7.4	Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine.....	17
7.4.1	Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina .....	17
8.	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....	18
8.1	Odabir metode.....	18
8.2	Vrijednost nekretnine.....	19
9.	Prilog 1: Fotodokumentacija .....	40
10.	Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak - zemljišta .....	44
11.	Prilog 3: Izvod iz katastra, ZK izvadak - stanovi.....	48
12.	Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina - zemljišta.....	54
13.	Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina - stanovi .....	56

**1. Rješenje o imenovanju vještaka od strane Županijskog suda u Velikoj Gorici**



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-122/2021-4  
Velika Gorica, 9. travnja 2021.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva mr. sc. Jure Galića, dipl. ing. građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 9. travnja 2021.

**riješio je**

Mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ., OIB: 80080463105, iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

**Obrazloženje**

Stalni sudski vještak mr. sc. Jure Galić, dipl. ing. građ., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom stručnom nazivu diplomirani inženjer građevinarstva, presliku diplome Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom stupnju magistar znanosti, policu osiguranja od odgovornosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova graditeljstva, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

2

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-249/17-4 od 10. travnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠĆAK  
Vrijeme potpisivanja:  
09-04-2021  
09:24:55

DN:  
CN=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.97=413004852913831830303537353138  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠĆAK  
O=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Jure Galić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: eb2f9-90881

Kontrolni broj: 004ee-255d4-7e8a5

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=NIKOLA RAMUŠĆAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

**2. Rješenje o imenovanju pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještaka od strane Županijskog suda u Velikoj Gorici**



REPUBLIKA HRVATSKA  
Županijski sud u Velikoj Gorici  
Predsjednik suda  
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-654/2020-4  
Velika Gorica, 2. prosinca 2020.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici Nikola Ramušćak, odlučujući o zahtjevu pravne osobe INŽENJERSKI URED GALIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Juri Galiću, OIB: 80080463105 iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, za imenovanje pravne osobe za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina sukladno odredbi čl. 126. st. 3. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18 i 126/19) u vezi s odredbom čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 2. prosinca 2020.

**riješio je**

I. INŽENJERSKI URED GALIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo iz Velike Gorice, Zagrebačka 96, OIB: 09664248442, MBS: 081100244, ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika, za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA te joj se odobrava obavljanje sudskog vještačenja na vrijeme od četiri godine.

II. Vještačenje će obavljati stalni sudski vještak zaposlen kod pravne osobe INŽENJERSKI URED GALIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo.

**Obrazloženje**

U Županijskom sudu u Velikoj Gorici 26. studenoga 2020. zaprimljen je zahtjev pravne osobe INŽENJERSKI URED GALIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo iz Velike Gorice, Zagrebačka 96 zastupane po ovlaštenoj osobi za zastupanje Juri Galiću koja temeljem čl. 4. Pravilnika traži da sud odobri ovlaštenje pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina. Uz

zahtjev je priloženo uvjerenje da se protiv pravne osobe ne vodi kazneni postupak, izvadak iz sudskog registra od 25. studenoga 2020., rješenje o ponovnom imenovanju Jure Galića stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, polica osiguranja za fizičku osobu, polica osiguranja za pravnu osobu, potvrda o zaposlenju i elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje.

Zahtjev je osnovan.

Uvidom u priloženu dokumentaciju zahtjeva pravne osobe INŽENJERSKI URED GALIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo utvrđeno je da je ista registrirana za obavljanje vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, da ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnina te da stalni sudski vještak kao i pravna osoba imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, a protiv pravne osobe se ne vodi kazneni postupak odnosno nema zaprjeka koje bi sprječavale da se pravnoj osobi odobri obavljanje poslova sudskog vještačenja (čl. 2. st. 3. Pravilnika).

Pravne osobe ispunjavaju uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako imaju zaključen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da su ispunjeni svi uvjeti sukladno odredbi čl. 4. st. 1., čl. 9. i čl. 10. Pravilnika, valjalo je riješiti kao u izreci.

Dokument je elektronički potpisan:  
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:

02-12-2020

08:41:35



DN:  
C=HR  
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI  
2.5.4.974F130D485231383538353753138  
L=VELIKA GORICA  
S=RAMUŠČAK  
G=NIKOLA  
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici

#### O tome obavijest:

1. INŽENJERSKI URED GALIĆ društvo s ograničenom odgovornošću za graditeljstvo
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 7/57

Broj zapisa: 1789b-41d68

Kontrolni broj: 0f143-1288a-97358

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Županijski sud u Velikoj Gorici potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 8/57

### 3. PREDMET

PREDMET: **PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

NEKRETNINA : k.č. 283/7 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/16 k.o. Podotočje)  
k.č. 283/6 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/15 k.o. Podotočje)  
k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/14 k.o. Podotočje)

2. Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); k.č. 287/7 k.o. Gornje Podotočje  
3. Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); k.č. 287/7 k.o. Gornje Podotočje

2. Suvlasnički dio: 1889/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2); k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje  
3. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3); k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje  
4. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4); k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje

NARUČITELJ: GRADNJA NESTIĆ d.o.o.; Velikogorička 40; 10 410 Staro Čiče; OIB: 79920319766  
n/r Kruno Nestić

VLASNIK : LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, UL. FRA LUJE MARUNA 11, 10000  
ZAGREB 1/1

PROCJENITELJ: **mr.sc. Jure Galić dipl. ing. građ.**  
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Velika Gorica, Zagrebačka 96

DATUM **07.06.2024.**  
OČEVIDA:

PROCIJENJENA  
VRIJEDNOST  
NEKRETNINE  
NA DAN  
VREDNOVANJA: **1.400.000,00 EUR**



#### **4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE**

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13 i 65/17 NN 114/18 NN 39/19)

Zakon o gradnji (NN 153/13, NN 20/17, NN 39/19, NN 125/19)

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)

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

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007

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 zaštiti osobnih podataka (NN 103/03, 118/06, 41/08, 130/11, 106/12)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)

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)

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Važeći građevinski normativi i propisi u RH



## 5. UVODNI PODACI

Sukladno usmenom zahtjevu Naručitelja GRADNJA NESTIĆ d.o.o., zastupano po g. Kruno Nestić, 10 410 Staro Čiče, izrađen je ovaj Elaborat procjene vrijednosti nekretnine. Potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina na dan vrednovanja tj. 10.06.2024. godine.

Dana 07. lipnja 2024. proveden je očevid na predmetnim nekretninama radi uvida u postojeće stanje. U naravi su predmetne nekretnine zemljište izgrađeno i održavano sa izgrađenom, djelomično dovršenom višestambenom zgradom kao dvojni objekt (k.č. 283/7 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/16 k.o. Podotočje) i k.č. 283/6 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/15 k.o. Podotočje) te sa izgrađenim temeljima na k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/14 k.o. Podotočje), smješteno uz izgrađenu asfaltiranu prometnicu. Pristup predmetnim nekretninama je preko asfaltirane prometnice (Gornje Podotočje, Gornje Podotočje). Čestice k.č.br. 288/1 (z.k. 30/3 k.o. Podotočje) i k.č. 287/7 (z.k. 31/14 k.o. Podotočje) obje k.o. Gornje podotočje su izgrađena zemljišta sa višestambenim zgradama koji su predmet ove procjene Predmetne nekretnine smještene su u u blizini svih sadržaja naselja. Neposredno uz parcele postoji vod električne energije te je provedena i vodovodna mreža odnosno sustav odvodnje neposredno uz parcele. Grijanje u stambenim zgradama je centralno na plin preko dvorišnog plinskog spremnika, bez priključka na mrežu javnog distributera.

Na temelju činjeničnog stanja, važeće prostorno-planske dokumentacije, te smjernicama iz stručne literature izrađena je ova procjena i dano mišljenje o vrijednosti nekretnine.

**Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predočenih 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. Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.**

## 6. ZADATAK

Zadatak vještaka građevinske struke je provesti vještačenje radi procjene sadašnje tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izražena je u kunama i eurima . Prilikom konverzije primijenjen je fiksni tečaj konverzije EUR-a prema tečajnoj listi HNB-a; 1 EUR = 7,5345 kn na dan 25. 01. 2023.

- **dan vrednovanja** - je trenutak na koji se odnosi procjena iznosa naknade. Dakle, dan vrednovanja je: **dan izrade elaborata** (čl.4.st.5., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015))

- **dan kakvoće** - je trenutak na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu iznosa naknade, dan kakvoće je: **dan prije izrade elaborata** (čl.4.st.4., Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/2015)).

Elaborat je izrađen prema pravilima struke te predstavlja kvalitetnu podlogu za procjenu vrijednosti predmetnih nekretnina.



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

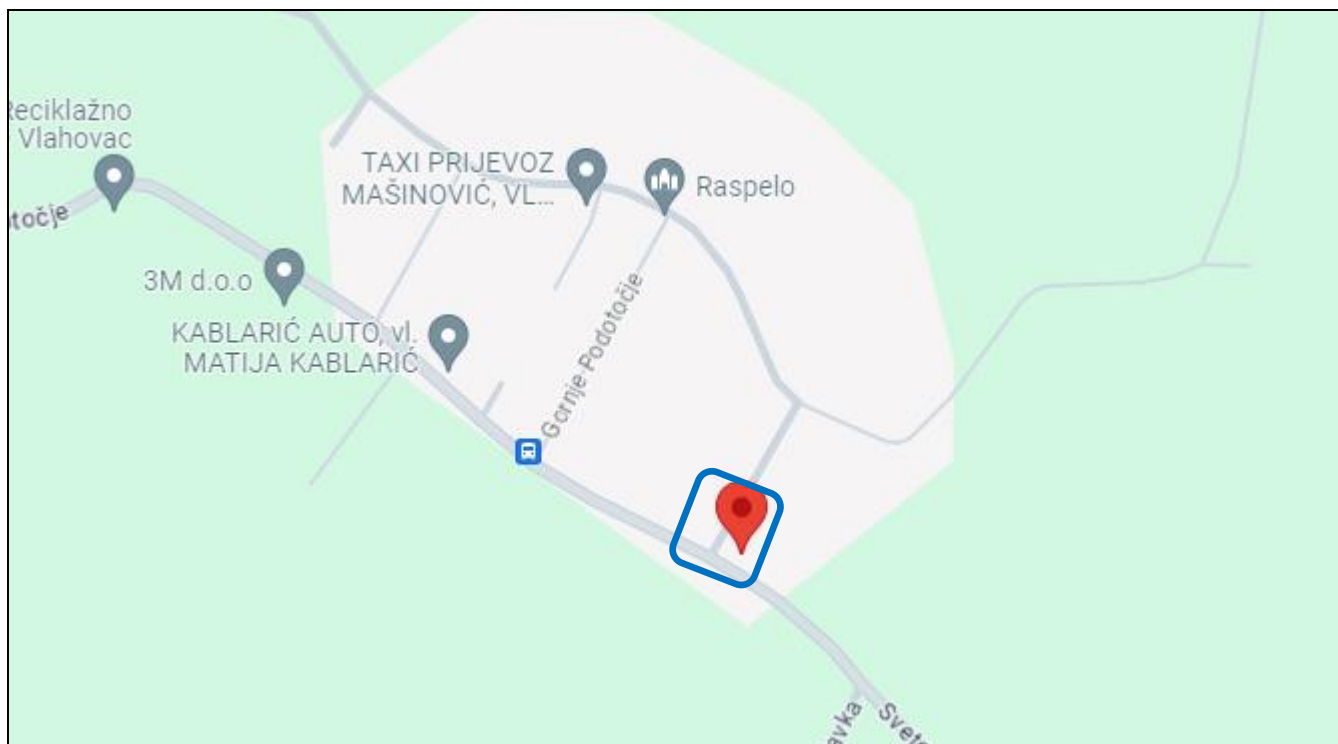
mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

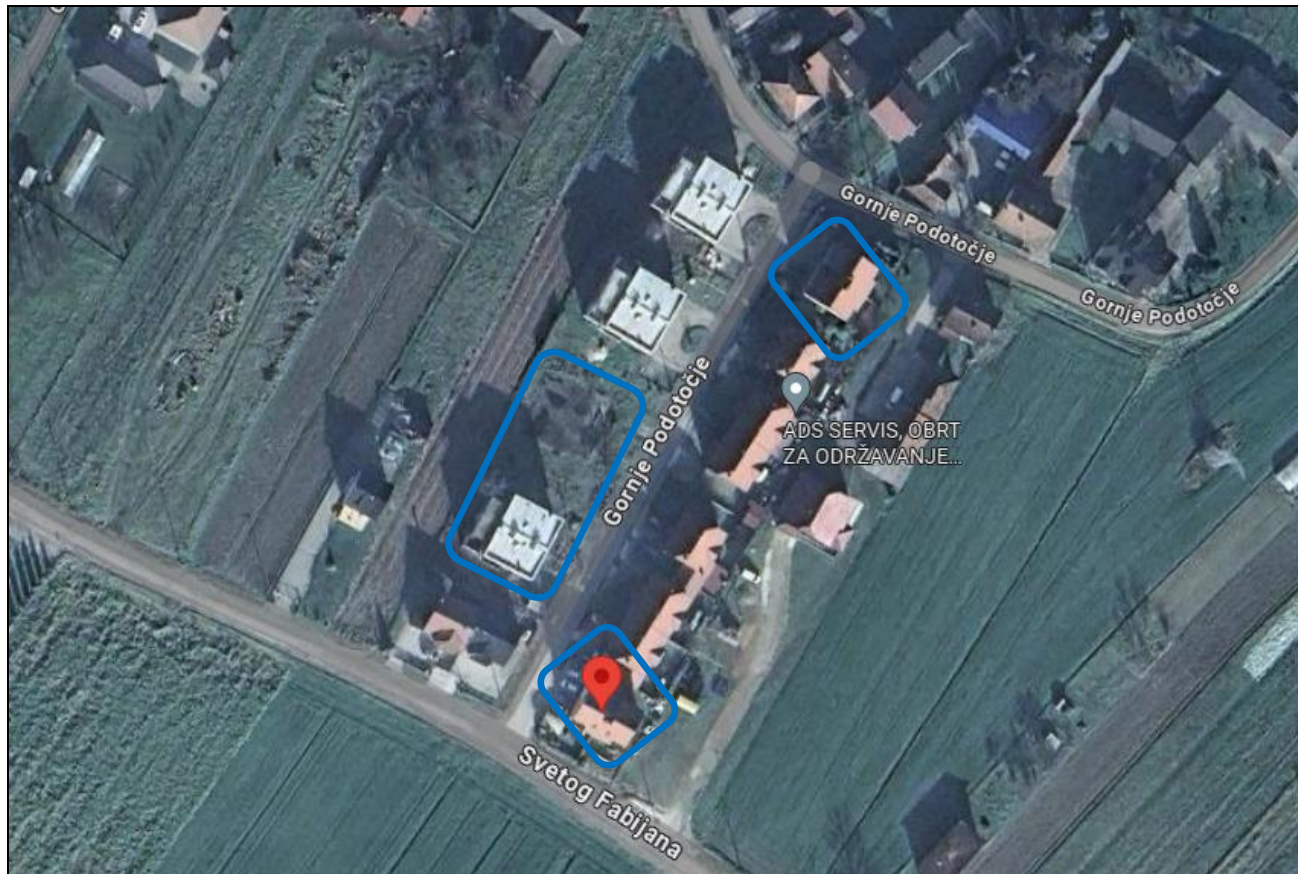
PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 11/57



Slika 1. Položaj nekretnine (izvor: google.com/maps)



Slika 2. Detaljna situacija (izvor: google.com/maps)



## 7. NALAZ

### 7.1 Identifikacija nekretnine - zemljišta

#### Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. **Podotočje**

zk. ul. br. **785**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/14	VRT LIVADA			947 947	
2.	31/15	LIVADA VRT			471	
3.	31/16	LIVADA VRT			472	
		UKUPNO:			1890	

Vlasnik: **LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, UL. FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB**  
udio: 1/1

#### Katastarsko stanje

k.o. **Gornje Podotočje** k.č. br. **283/7; 283/6; 283/5**



Slika 3. Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 13/57

## 7.2 Identifikacija nekretnine - stanovi

### Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

k.o. Podotočje

zk. ul. br. 772

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/11	U GORNJEM PODOTOČJU			580	
		KUĆA BROJ 122/A U GORNJEM PODOTOČJU			133	
		DVORIŠTE			447	
		UKUPNO:			580	

### 2. Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Posebni dio - stan broj 2, dvosobni stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog prostora, sobe, sobe za boravak + kuhinja, kupaoine, lođe u etaži prizemlja, netto korisne površine 54,51 m2, s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP3, parkirališno mjesto, oznake PM2 netto korisne površine 3,13 m2, i vrt stana 2 netto korisne površine 33,70 m2, sve označeno zelenom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana

LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB

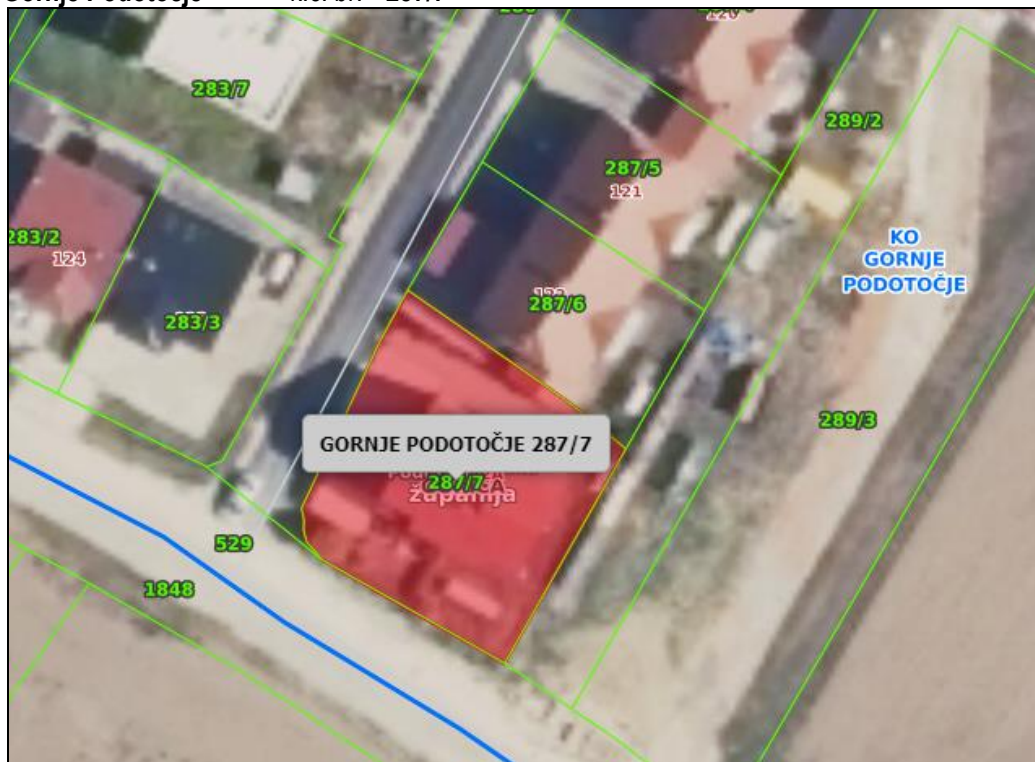
Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Posebni dio - stan broj 3, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju, koji se sastoji od ulaznog prostora, sobe za boravak + ručavanje, kuhinje, kupaoine i lođe na katu, te dvije sobe, stubišni prostor i kupaoine u potkrovlju, netto korisne površine 94,72 m2, s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP1 i parkirališno mjesto, oznake PM3 netto korisne površine 3,13 m2, sve označeno plavom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana	
	LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB	

Vlasnik: LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, UL. FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB  
udio: 1/1

## Katastarsko stanje

k.o.

**Gornje Podotočje**

 k.č. br. **287/7**


Slika 4. Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije

## Zemljišno – knjižno stanje

U pribavljenom prikazu iskazano je:

 k.o. **Podotočje**

 zk. ul. br. **817**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	30/3	U GORNJEM PODOTOČJU KUĆA BROJ 116 U GORNJEM PODOTOČJU DVORIŠTE			635 165 470	Pripis iz uložka 772
		<b>UKUPNO:</b>			<b>635</b>	

### 2. Suvlasnički dio: 1889/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

#### Posebni dio:

Stan 2, trosobni u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m2, koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaoine i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 2 - spremište SP4 u podrumu, povezan s pripatkom stana 2 na terenu - parkirališno mjesto PM3 neto korisne površine 3 m2 i vrt stana 2 neto korisne površine 42,17 m2, sve u nacrtu označeno zelenom bojom

LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB

**Posebni dio:**

Stan 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 110,77 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza sa stubištem, sobe, kuhinje, blagovanja, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži kata, te dvije sobe, kupaone, hodnika i spremišta u etaži potkrovlja, povezan s pripatkom stana 3 - spremište SP2 u podrumu, povezan s pripatkom stana 3 na terenu - parkirališno mjesto PM2 neto korisne površine 3 m<sup>2</sup>, sve u nacrtu označeno plavom bojom

LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB

**4. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**
**Posebni dio:**

Stan 4, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 110,77 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza sa stubištem, sobe, kuhinje, blagovanja, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži kata, te dvije sobe, kupaone, hodnika i spremišta u etaži potkrovlja, povezan s pripatkom stana 4 - spremište SP3 u podrumu, povezan s pripatkom stana 4 na terenu - parkirališno mjesto PM4 neto korisne površine 3 m<sup>2</sup>, sve u nacrtu označeno žutom bojom

LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB

Vlasnik: LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, UL. FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB  
udio: 1/1

**Katastarsko stanje**

k.o. Gornje Podotočje k.č. br. 288/1



Slika 5. Prikaz katastarskog plana uklopljen u dof lokacije

### 7.3 Lokacija

Predmetne nekretnine se nalazi u središnjem dijelu naselja Gornje Podotočje. Predmetne čestice se nalaze se zapadnom ili istočnom stranom uz rub asfaltirane prometnice. Zemljišta je ravno te nema uočenih odrona ili klizišta. Sve parcele su u stvarnosti održavana površina, zatravljena i hortikulturno uređena i blago iznad razine sa prilaznim prometnicama. U neposrednoj okolini predmetne nekretnine pretežito dominira stambena izgradnja. Riječ je o umjereno dobroj lokaciji za stanovanje. Prometna povezanost lokacije je umjereno dobra. Prilazna prometnica je asfaltirana, bez uređenih nogostupa, s javnom rasvjetom. Nekretnine u neposrednoj okolini su obiteljske kuće i višestambene zgrade, srednje guste gradnje. Naselje karakterizira relativno dobra aktivnost na tržištu nekretnina.

Sukladno važećem PPUG Grad Velika Gorica iz 2015. godine, predmetno zemljište nalazi se u **"S" zoni (stambena namjena)**.



## NAMJENA I KORIŠTENJE PROSTORA

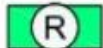
### GRANICE



GRANICA OBUHVATA

### RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA

POSTOJEĆE



PLANIRANO



STAMBENA NAMJENA

MJEŠOVITA NAMJENA

 JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA  
zdravstvena D3, predškolska - D4, školska - D5, vjerska - D6

 SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA  
R1 - sport, R4 - sportsko-rekreacijski centar

JAVNE ZELENE POVRŠINE - UREĐENI PARK

 Izvor: <https://gis.gorica.hr/>

#### 7.4 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine

##### 7.4.1 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

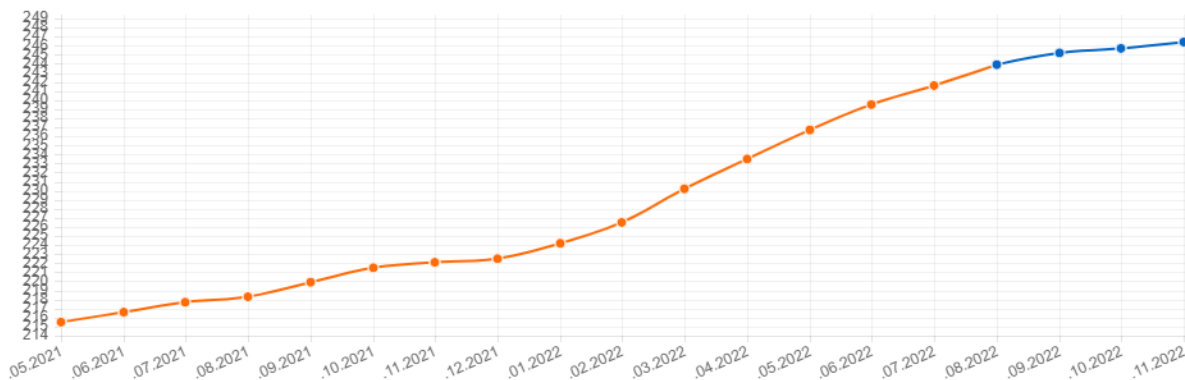
##### Gospodarsko stanje u RH

U drugoj polovici 2023. godine nastavlja se rast realiziranih cijena iz proteklog razdoblja, ali po bitno manjim stopama. Uočava se pad prometa i to posebno zadnjih mjeseci. Promet stanovima u prvih 6 mjeseci u odnosu na isto razdoblje lani ja pao za 13%. To je posljedica usporavanja potražnje od strane stranih, ali i domaćih državljana. Uzrok pada potražnje je usporavanje ekonomija mnogih država u EU i rast kamatnih stopa, ali i previsoke tražene cijene koje sve teže nalaze kupce.

Uočava se sve veća razlika između traženih i realiziranih cijena što očito ukazuje na nerealne zahtjeve većine prodavatelja.

Možemo zaključiti da tržište nekretnina ulazi u novi ciklus u kojem će se promijeniti trendovi koji su postojali zadnjih 8 godina. Nakon pada prometa koji očekujemo zaključno s 2023. godinom, u sljedećoj godini se očekuje i usporavanje rasta cijena, a nekim nekretninama i pad cijena u realizaciji.

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.



Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>

Izračun se provodi prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema osobnim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

## 8. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

### 8.1 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, poluizgrađenih 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 građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluizgrađene 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 odabrao je **poredbenu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta i stambenih jedinica, a **troškovnu metodu** za procjenu tržišne vrijednosti djelomično izgrađenih građevina (dvojna zgrada i temeljna ploča).

## 8.2 Vrijednost nekretnine

Vrijednost nekretnine procjenjuje se prema uprosječnoj cijeni na slobodnom tržištu ponude i potražnje. Za potrebe određivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine (temeljem čl. 57 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina) korišteni su sljedeći izvori podataka:

- Registar kupoprodajnih cijena nekretnina eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)

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

### Uporabno svojstvo nekretnine

Predmetna nekretnina se u cijelosti nalazi unutar GUP Grad Velika Gorica, unutar građevinskog područja naselja.

Sukladno važećoj prostornoplanskoj dokumentaciji za potrebe ove procjene sve predmetne parcele se definiraju kao **I kategorija**. Kategorija zemljišta određuje se u skladu sa čl. 10, st.1 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina

Sukladno čl.10, st.1 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina:

**1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

**Budući u promatranom području postoji dovoljan broj transakcija, koriste se transakcije bez susjednih katastarskih općina, uz odbacivanje transakcija starijih od 4 (četiri) godine, sukladno Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 8; čl. 23 i čl. 35. st.2.**

S obzirom na prostorno – plansku namjenu zemljišta, lokaciju, geometrijska obilježja i veličinu parcele mišljenja sam da predmetno zemljište spada u **I. kategoriju** zemljišta.



## POREDBENE NEKRETNINE - ZEMLJIŠTA

## k.č. 303/7 k.o. Kuće

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1455296
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4500591
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.06.2021
Površina u prometu	704,00
Vrijednost nekretnine (KN)	181.840,03
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.000,00
Datum ugovora	05.03.2021
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUĆE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

## k.č. 300/1 k.o. Kuće

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1847769
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4957437
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.03.2023
Površina u prometu	1.183,00
Vrijednost nekretnine (KN)	339.052,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	45.000,00
Datum ugovora	15.03.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUĆE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



## k.č. 268/3 k.o. Gornje Podotočje

## Informacije

## Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1950547
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4937187
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.09.2023
Površina u prometu	911,00
Vrijednost nekretnine (KN)	414.397,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	55.000,00
Datum ugovora	01.02.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA





## PRETRAGA BAZE e-NEKRETNINE - PRIKAŽUJU SE PODATCI O USPOREDIVIM NEKRETNINAMA

"GRUBO ČIŠĆENJE" PRIKUPLJENIH PODATAKA O POREDBENIM NEKRETNINAMA - ELIMINACIJA NETIPIČNIH IZNOSA/NEKRETNINA

## ODABRANE TRANSAKCIJE:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupoprodaje	Cijena (EUR)*	Površina	Namjena	Jedinična cijena (EUR/m2)
1.	Kuće	303/7	05.03.2021.	24.000,00	704 m2	građevinsko	34,09
2.	Kuće	300/1	15.03.2023.	45.000,00	1.183 m2	građevinsko	38,04
3.	Podotočje	268/3	01.02.2023.	55.000,00	911 m2	građevinsko	60,37

\* cijena predmetne nekretnine izračunata je glede iskazane površine zemljišta predmetne č.z., te podataka o cjelokupnoj transakciji iskazanima u pribavljenom izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena odnosno e-nekretnina.

## MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

R.br.	k. č.br.	Datum kupopr.	cijena (EUR/m2)	HNB - hedon.			c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
				kupopr.	sada	k		
1.	303/7	05.03.2021.	34,09	115,71	167,17	1,4447325	49,25	-5,2%
2.	300/1	15.03.2023.	38,04	154,22	167,17	1,083971	41,23	-20,7%
3.	268/3	01.02.2023.	60,37	154,22	167,17	1,083971	65,44	25,9%
Prosječna vrijednost:							51,97	

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DŽRAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015. = 100) <sup>2)</sup> (Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	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
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

IZVOR: DZS

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 preračnavanje za koje je regulativom propisan egzaktn način vrednovanja, kao druge kvalitativne parametre kojima se vrednuje interaktivni utjecaj posebno značajnih obilježja procjenjivane nekretnine u smislu čl. 23. Zakona i čl. 23. Pravilnika.



## INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE ODSTUPANJA U KAKVOĆI

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA									
OZNAKA NEKRETNINE				k.č.		303/7	300/1	268/3	
				k.o.					
JEDINIČNA CIJENA c1				-		49,25	41,23	65,44	
VRSTA TRANSAKCIJE						kupopr.	kupopr.	kupopr.	
						1,00	1,00	1,00	
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVLNIK: Čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE									
LOKACIJA						isto	isto	isto	
0,80	do	1,20	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
MIKROLOKACIJA/ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						isto	isto	isto	
0,90	do	1,10	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
CESTOVNI PRISTUP				da		isto	isto	isto	
0,90	do	1,10	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
JAVNI PRUJEVOZ				da		isto	isto	isto	
0,90	do	1,10	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA				da		isto	isto	isto	
0,90	do	1,10	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
OBLIK PARCELE				pravilan		isti	isti	isto	
0,90	do	1,10	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
VELIČINA PARCELE						1,00	1,00	1,00	
0,80	do	1,20	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA				ravno		isto	isto	isto	
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)				nema		isto	isto	isto	
0,50	do	2,00	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
OBJEKTI I ZARUŠENJE						nema	nema	nema	
0,90	do	1,00	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA									
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA									
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: čl. 21)									
		namjena	S			S	S	S	
		ki	0,50			0,50	0,50	0,50	
		KP				1,00	1,00	1,00	
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)									
		I				I	I	I	
0,25	do	4,00	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
AKTI ZA GRAĐENJE				da		da	da	da	
0,95	do	1,05	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
VLASNIČKA PRAVA						1,00	1,00	1,00	
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.)									
		nema				nema	nema	nema	
0,25	do	4,00	1,00			1,00	1,00	1,00	
						1,00	1,00	1,00	
Korekcionni koeficijent:						1,0000	1,0000	1,0000	
Usklađena jedinična cijena c2:						49,25	41,23	65,44	
Odstupanje u odnosu na cijenu prije interkvalitativnog izjednačenja manje od 40% (Pravilnik: Čl. 19):						0,0%	0,0%	0,0%	
						u redu	u redu	u redu	

**ISKLUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

**Isključivanje neuobičajenih okolnosti provodi se prema čl. 4 Pravilnika.**

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

R.BR.	K.Č.BR.	C2 (EUR/m2)	+/- AVG. (%)
1.	303/7	49,25	-5,2%
2.	300/1	41,23	-20,7%
3.	268/3	65,44	25,9%
<b>Prosječna vrijednost:</b>		<b>51,97</b>	

**Nema neuobičajenih okolnosti.**

<b>Jedinična cijena zemljišta:</b>	<b>51,97 EUR/m2</b>
------------------------------------	---------------------

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.

**Vrijednost zemljišta:**

k.č. 283/7 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/16 k.o. Podotočje)  $472 \text{ m}^2 \times 51,97 \text{ €/m}^2 = 24.529,84 \text{ €}$

k.č. 283/6 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/15 k.o. Podotočje)  $471 \text{ m}^2 \times 51,97 \text{ €/m}^2 = 24.477,87 \text{ €}$

k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/14 k.o. Podotočje)  $944 \text{ m}^2 \times 51,97 \text{ €/m}^2 = 49.059,68 \text{ €}$

**Iskaz vrijednosti troškovnom metodom – poslovna zgrada (hala)**

Na ranije navedenim česticama izgrađen je djelomično dovršenom višestambenom zgradom kao dvojni objekt (2 × 4 stana) (**k.č. 283/7 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/16 k.o. Podotočje) i k.č. 283/6 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/15 k.o. Podotočje)**) te sa izgrađenim temeljima za zgradu sa 8 stanova na na **k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/14 k.o. Podotočje)**

Predmetna djelomično izgrađena zgrada izvedena je kao zidani objekt od šupljih blokova sa AB horizontalnim i vertikalnim serklažima u stupnju ROH-BAU, bez izvedenih priključaka na vodovodnu mrežu javnog distirbutera, te bez izvedenih priključaka dvofazne električne energije na mrežu javnog distirbutera.

Nosiva konstrukcija krovišta je predviđena drvena – nije izvedena.

Temelji su betonski, trakasti, a podne i stropne ploče su izvedene kao armiranobetonske.

Procijenjeno vrijeme izgradnje je cca 2010. godina.

Izračun se provodi prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema osobnim iskustvima i trenutnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentnu nekretninu.

Građevinska vrijednost se izračunava kao produkt neto korisne površine (NKP) i etalonske cijene građenja za 1,0 m<sup>2</sup> ekvivalentnog objekta. Etalonska cijena građenja prema trenutno obrađenim podacima iznosi 1.475,00 €/m<sup>2</sup> NKP a sadrži sve troškove u vezi s izgradnjom (projektiranje, građenje, nadzor i dr.) uključivo vodni doprinos i porez na dodanu vrijednost, izuzev troškova koji se odnose na zemljište, uređenje komunalne infrastrukture i priključke građevine na infrastrukturu. Podatci su preuzeti sa web stranice Hrvatske komore arhitekata

([www.dzs.hr](http://www.dzs.hr))

Umanjenje vrijednosti nekretnine radi starosti i trošnost objekta, dobiva se kao zbroj umanjenih vrijednosti konstrukcije, ugrađenih materijala i opreme, tj. umanjenja zbog starosti i trošnosti nosive konstrukcije, završnih radova, obrtničkih radova i instalacija u određenom postotku učešća, a sve u odnosu na vrijednost novog objekta. Umanjenje zbog starosti i trošnosti konstrukcije izračunava se prema Prilogu 9 i Prilogu 10 Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina.



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 26/57

3.1.10.

**TROŠKOVI GRAĐENJA I DOBIT IZVOĐAČA PO 1 m<sup>2</sup> PROĐANOG NOVOG STANA I**

**CONSTRUCTION COSTS AND CONSTRUCTOR'S PROFIT MARGINS PER 1 m<sup>2</sup> O**

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.



Troškovi građenja i dobit izvođača Construction costs and constructor's profit margins

Iznos, eura	Amount, euro	I. – III. 2017.	X. – XII. 2022.	I. – III. 2023.	IV. – VI. 2023.	VII. – IX. 2023.	X. – XII. 2023.	I. – III. 2024.
Iznos, kune	Amount, kuna	6.758	10.639	10.383	10.624	10.767	10.789	-
Ø 2021. = 100	Ø 2021 = 100	81,1	127,6	124,5	127,4	129,1	129,4	133,3

**INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.**

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

**PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 27/57

GRUPA:	VRSTA RADOVA	% UČEŠĆA OD UKUPNOG	% UČEŠĆA OD GRUPE	POTREBNO IZVESTI %	% UČEŠĆA POTREBNO IZVESTI
ZEMLJANI RADOVI	Predradnje	0,29		20,00	0,058
	Iskopi	3,64		0,00	0,000
	Nasipavanje, razastiranje podloge	0,50		20,00	0,100
	Transporti	2,51		10,00	0,251
	<b>Zemljani radovi ukupno:</b>		<b>6,94</b>		<b>0,409</b>
KONSTRUKCIJA OBJEKTA	Betonski	1,85		0,00	0,000
	AB radovi	10,05		0,00	0,000
	Montažne konstrukcije i elementi	0,54		0,00	0,000
	Armirački radovi	8,01		0,00	0,000
	Zidarski radovi	17,50		50,00	8,750
	Tesarski radovi i skela	9,31		15,00	1,397
	Građevinski radovi uz instalacije	0,56		75,00	0,420
	<b>Konstrukcija ukupno:</b>		<b>47,82</b>		<b>10,567</b>
ZATVARANJE OBJEKTA	Izolaterski radovi	1,64		100,00	1,640
	Krovopokrivački radovi	1,45		100,00	1,450
	Limarski radovi	0,85		100,00	0,850
	Stolarski radovi	8,44		100,00	8,440
	Bravarski radovi	2,92		100,00	2,920
	Staklarski radovi	0,34		100,00	0,340
	Podne obloge	2,97		100,00	2,970
	Fasaderski radovi	7,15		100,00	7,150
	<b>Zatvaranje ukupno:</b>		<b>25,76</b>		<b>25,760</b>
ZAVRŠNI RADOVI	Keramičarski radovi	0,99		100,00	0,990
	Podovi	1,97		100,00	1,970
	Soboslikarski i ličilački radovi	1,85		100,00	1,850
	Oblaganja (drvo, kamen, ploče)	0,29		100,00	0,290
	<b>Završni radovi ukupno:</b>		<b>5,10</b>		<b>5,100</b>
ELEKTROINSTALACIJE	Instalacija jake struke	2,37		100,00	2,370
	Razvodni uređaj	0,82		100,00	0,820
	Rasvjetna tijela	0,52		100,00	0,520
	Instalacija slabe struje	0,49		100,00	0,490
	<b>Elektroinstalacije ukupno:</b>		<b>4,20</b>		<b>4,200</b>
INSTALACIJA VODE I KANALIZACIJE	Instalacija hladne vode	0,86		100,00	0,860
	Instalacija tople vode	0,50		100,00	0,500
	Instalacija kanalizacije	1,37		100,00	1,370
	Sanitarni uređaji	1,64		100,00	1,640
	Protupožarna zaštita	0,14		100,00	0,140
	<b>Voda i kanalizacija ukupno:</b>		<b>4,51</b>		<b>4,510</b>
TERMO-INSTALACIJE	Instalacije centralno grijanje	3,97		100,00	3,970
	Oprema i uređaji centralnog grijanja	1,13		100,00	1,130
	Oprema klime	0,34		100,00	0,340
	Instalacija klime i ventilacije	0,23		100,00	0,230
	<b>Termo-instalacije ukupno:</b>		<b>5,67</b>		<b>5,670</b>
<b>SVEUKUPNO:</b>		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>		<b>56,216</b>

(1)

Etalonska cijena građenja (EUR/m2):

1.475,00



(2)

Neto korisna površina (m2):

639,20



(3)

Ukupno potrebni radovi (EUR):

530.010,98 €

(1)×(2)×(3)

Ukupno izvedeni radovi (EUR):

412.809,02 €

(1)×(2) - (3)

 $NKP = GBP \times 0,80 = 399,50 \times 0,80 = 319,60 \text{ m}^2 \times 2 = 639,20$



## Izračun održivog vijeka korištenja građevine

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>izvrsna lokacija*</li><li>velika potražnja za vrstom zgrade</li><li>skoro nema/nema ponude</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>vrlo dobra infrastruktura</li><li>vrlo dobro oblikovanje</li><li>dobra prostorna organizacija</li><li>visoka fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>nema oštećenja</li><li>puna stabilnost</li><li>puna uporabivost</li><li>daljnje korištenje nije smanjeno</li></ul>
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>vrlo dobra lokacija*</li><li>redovita potražnja za vrstom zgrade</li><li>mala ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>vrlo dobra infrastruktura</li><li>dobro oblikovanje</li><li>dobra prostorna organizacija</li><li>dovoljna fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>mala oštećenja</li><li>puna stabilnost</li><li>još dobra uporabivost</li><li>daljnje korištenje jedva smanjeno</li></ul>
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>dobra lokacija*</li><li>još postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>dovoljna ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>dovoljna infrastruktura</li><li>prosječno oblikovanje</li><li>prosječna prostorna organizacija</li><li>umjerena fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>jasna oštećenja</li><li>smanjena stabilnost</li><li>prosječna uporabivost</li><li>daljnje korištenje smanjeno</li></ul>
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>umjerena lokacija*</li><li>mala potražnja za vrstom zgrade</li><li>bogata ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>dovoljna infrastruktura</li><li>umjereno oblikovanje</li><li>umjerena prostorna organizacija</li><li>mala fleksibilnost</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>jasna oštećenja</li><li>smanjena stabilnost</li><li>smanjena uporabivost</li><li>daljnje korištenje jasno smanjeno</li></ul>
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"><li>loša lokacija*</li><li>jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom zgrade</li><li>velika ponuda</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>nedovoljna infrastruktura</li><li>umjereno oblikovanje</li><li>nedovoljna prostorna organizacija</li><li>bez fleksibilnosti</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>znatna oštećenja</li><li>smanjena stabilnost</li><li>nedovoljna uporabivost</li><li>daljnje korištenje samo kratkoročno</li></ul>
Odabir klasifikacije	1,0	1,0	1,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	1,0		
Starost građevine (G) -uprosječna starost	god.	15	
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9	god.	80	
Preostali vijek korištenja (OVK-G)	god.	65	
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE	FK	1,0	
Relativna starost (G/OVK):	%	20 %	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10	86 %	65	

OOVK = 65 g.



## IZRAČUN

Ukupna cijena gradnje		412.809,02 €
Starost građevine	G	15 god.
Održivi vijek korištenja	OVK (Prilog 9.)	80 god.
Preostali vijek korištenja	OVK - G	65 god.
Relativna starost	G / OVK	18,8 %
Odabrani faktor korištenja FK	FK matrica (Prilog 10.)	1,0
Ostatak održivog vijeka korištenja	OOVK (Prilog 10.)	75,0 %
Ostatak održivog vijeka korištenja	OOVK (Prilog 10.)	65 god.
Zamjenska starost	OVK - OOVK	15 god.
Linearni otpis	$1 - ((OVK - OOVK) / OVK)$	81,3 %
Preostala vrijednost		335.407,33 €

Komunalni doprinos		1,99 €/m <sup>3</sup>
Ukupno komunalni doprinos		3.915,21 €

Vodni doprinos (stambene građevine, zona A)		1,06 €/m <sup>3</sup>
Ukupno vodni doprinos		2.085,49 €

Komunalni priključci		20,00 €/m <sup>2</sup>
Komunalni priključci ukupno		12.784,00 €

Ukupna troškovna vrijednost objekata		354.192,02 €
--------------------------------------	--	--------------

Vrijednost izgrađene građevine u ROH-BAU stanju iznosi: **354.192,02 €**

Temeljna ploča izvedena na **k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje** procjenjuje se u paošalnom iznosu (uključivo betonski, armirački i zemljani radovi) od **45.000,00 €**.

**Iskaz vrijednosti usporednom metodom – stambene jedinice**

Obje višestambene zgrade izgrađene na česticama **k.č.br. 288/1 (z.k. 30/3 k.o. Podotočje)** i **k.č. 287/7 (z.k. 31/14 k.o. Podotočje)** obje k.o. Gornje podotočje su potpuno završene, opremljene i useljene te su sve stambene jedinice u funkciji

Izvedeni su priključci vode, struje telefonije i interneta a parkiranje je osigurano na samoj parceli bez naplate.

Fotografije predmetnih stambenih jedinica prikazane su u prilogu ovog elaborata.

Stolarija je PVD.

Pokrov od glinenog crijeva.

Komunikacija preko AB unutrašnjeg stubišta bez lifta.

Svi zidovi su grubo i fino ožbukani i oličeni, instalacije postavljene podžbučno.

Podne obloge keramika ili parket, ovisno o namjeni prostorije.

Jedinična vrijednost po m<sup>2</sup> stanova koji su predmet procjene proračunava se u nastavku:

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 dvije godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m <sup>2</sup> )
1.	Lukavec	669/9	stan	131,73
2.	Lukavec	669/9	stan	126,80
3.	Lukavec	669/8	stan	141,67

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (EUR)	Jedinična cijena (EUR/m <sup>2</sup> )	Jedinična cijena (kn/m <sup>2</sup> )
1.	25.09.2023.	218.000,00	1.654,90	12.468,84
2.	03.05.2023.	239.000,00	1.884,86	14.201,48
3.	06.05.2022.	180.000,00	1.270,56	9.573,03

**Napomene:**

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

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.

Promatrane su nekretnine prodavane unazad 2 godine.



Budući u promatranom području ne postoji dovoljan broj transakcija, koriste se transakcije iz susjednih katastarskih općina, uz odbacivanje transakcija starijih od 4 (četiri) godine, te transakcija realiziranih u područjima različitih indeksa razvijenosti i atraktivnosti područja sukladno Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina, čl. 8; čl. 23 i čl. 35. st.2.

## POREDBENE NEKRETNINE

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2074912
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5234137
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.03.2024
Površina u prometu	131,73
Vrijednost nekretnine (KN)	1.642.521,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	218.000,00
Datum ugovora	25.09.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1959524
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5096663
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.10.2023
Površina u prometu	126,80
Vrijednost nekretnine (KN)	1.800.745,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	239.000,00
Datum ugovora	03.05.2023
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

k.č. 669/9 k.o. Lukavec

k.č. 669/9 k.o. Lukavec

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1718922
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4745055
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2022
Površina u prometu	141,67
Vrijednost nekretnine (KN)	1.358.223,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	180.000,00
Datum ugovora	06.05.2022
POREZI:	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

k.č. 669/8 k.o. Lukavec

**Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje****Međuvremensko izjednačenje**

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice Državnog zavoda za statistiku <http://https://dzs.gov.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m2)	kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	25.09.2023.	1.654,90	162,69	167,17	1,028	1.700,47	-0,2%
2.	03.05.2023.	1.884,86	165,78	167,17	1,008	1.900,66	11,6%
3.	06.05.2022.	1.270,56	140,80	167,17	1,187	1.508,52	-11,4%
<b>Prosječna vrijednost:</b>						<b>1.703,22</b>	

3.1.4.

**INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA<sup>1)</sup>**HOUSE PRICE INDICES<sup>1)</sup>

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup> Indices (Q 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina Year	Tromjesečje Quarter	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
	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
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17

**INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS****Interkvalitativno izjednačenje**

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

**Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi**

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

**k<sub>k</sub>** koeficijent katnosti stana

**k<sub>o</sub>** koeficijent orijentacije stana

**k<sub>gps</sub>** koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)

**k<sub>uo</sub>** koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)

**k<sub>sks</sub>** koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeke)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu  $K_p$  iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja,  $K_p$  se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k <sub>k</sub>	k <sub>o</sub>	k <sub>gps</sub>	k <sub>uo</sub>	k <sub>sks</sub>	k <sub>p</sub>
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	

**PREDMETNI STAN:**

	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
--	------	------	------	------	------	--------

**POREDBENE NEKRETNINE:**

1.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
2.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
3.	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000

**Napomena:**

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima o poredbenim nekretninama iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

**Utjecaj buke na vrijednost nekretnine**

Budući da su lokacija i prirodno okruženje predmetne i poredbenih nekretnina istovjetne, a temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke identičan za sve nekretnine:

$$K_b = 0,00$$

**Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine**

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

**Interkvalitativno izjednačenje**

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (EUR/m2)	K <sub>p</sub>	K <sub>b</sub>	K <sub>zz</sub>	K <sub>ukupno</sub>	c2 (EUR/m2)
1.	1.700,47	1,0000	0,00	0,00	1,0000	1.700,47
2.	1.900,66	1,0000	0,00	0,00	1,0000	1.900,66
3.	1.508,52	1,0000	0,00	0,00	1,0000	1.508,52
<b>PROSJEČNA CIJENA STANA:</b>						<b>1.703,22</b>

**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.

Red.br.	c 2 (EUR/m2)	+/- avg. (%)
1.	1.700,47	-0,2%
2.	1.900,66	11,6%
3.	1.508,52	-11,4%
<b>1.703,22</b>		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

**c = 1.703,22 EUR/m2 KVP = 12.832,91 kn/m2 KVP**

**Tržišna vrijednost predmetne nekretnine**

Izračun korekcionog koeficijenta za predmetni stan:

K p	K b	K zz	K ukupno
1,0000	0,00	0,00	<b>1,0000</b>



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 36/57

### Jedinična cijena predmetnog stana

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

**K** ukupni korekcionni koeficijent

**c** izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnog stana iznosi:

$$c \text{ STAN} = 1,0000 * 1.703,22 = 1.703,22 \text{ EUR}$$

<b>c STAN =</b>	<b>1.703,22 EUR/m2 KVP</b>
-----------------	----------------------------

### Tržišna vrijednost nekretnine

Katastar: k.č. 287/7 k.o. Gornje Podotočje

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/11	U GORNJEM PODOTOČJU			580	
		KUĆA BROJ 122/A U GORNJEM PODOTOČJU			133	
		DVORIŠTE			447	
		UKUPNO:			580	

#### 2. Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

Posebni dio - stan broj 2, dvosobni stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog prostora, sobe, sobe za boravak + kuhinja, kupaoone, lođe u etaži prizemlja, netto korisne površine 54,51 m2, s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP3, parkirališno mjesto, oznake PM2 netto korisne površine 3,13 m2, i vrt stana 2 netto korisne površine 33,70 m2, sve označeno zelenom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana

$$NKP = 91,34 \text{ m}^2 \times 1.703 \text{ €/m}^2 = 155.552,02 \text{ €}$$

#### 3. Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

Posebni dio - stan broj 3, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju, koji se sastoji ulaznog prostora, sobe za boravak + ručavanje, kuhinje, kupaoone i lođe na katu, te dvije sobe, stubišni prostor i kupaoone u potkrovlju, netto korisne površine 94,72 m2, s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP1 i parkirališno mjesto, oznake PM3 netto korisne površine 3,13 m2, sve označeno plavom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana

$$NKP = 97,85 \text{ m}^2 \times 1.703 \text{ €/m}^2 = 166.638,55 \text{ €}$$

Katastar: k.č. 288/1 k.o. Gornje Podotočje



Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	30/3	U GORNJEM PODOTOČJU KUĆA BROJ 116 U GORNJEM PODOTOČJU DVORIŠTE			635 165 470	Pripis iz uložka 772
		UKUPNO:			635	

**2. Suvlasnički dio: 1889/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)**

Posebni dio: Stan 2, trosobni u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 2 - spremište SP4 u podrumu, povezan s pripatkom stana 2 na terenu - parkirališno mjesto PM3 neto korisne površine 3 m<sup>2</sup> i vrt stana 2 neto korisne površine 42,17 m<sup>2</sup>, sve u nacrtu označeno zelenom bojom

$$\text{NKP} = 112,45 \text{ m}^2 \times 1.703 \text{ €/m}^2 = 191.502,35 \text{ €}$$

**3. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)**

Posebni dio: Stan 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 110,77 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza sa stubištem, sobe, kuhinje, blagovanja, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži kata, te dvije sobe, kupaone, hodnika i spremišta u etaži potkrovlja, povezan s pripatkom stana 3 - spremište SP2 u podrumu, povezan s pripatkom stana 3 na terenu - parkirališno mjesto PM2 neto korisne površine 3 m<sup>2</sup>, sve u nacrtu označeno plavom bojom

$$\text{NKP} = 113,77 \text{ m}^2 \times 1.703 \text{ €/m}^2 = 193.750,31 \text{ €}$$

**4. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)**

Posebni dio: Stan 4, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 110,77 m<sup>2</sup>, koji se sastoji od ulaza sa stubištem, sobe, kuhinje, blagovanja, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži kata, te dvije sobe, kupaone, hodnika i spremišta u etaži potkrovlja, povezan s pripatkom stana 4 - spremište SP3 u podrumu, povezan s pripatkom stana 4 na terenu - parkirališno mjesto PM4 neto korisne površine 3 m<sup>2</sup>, sve u nacrtu označeno žutom bojom

$$\text{NKP} = 113,77 \text{ m}^2 \times 1.703 \text{ €/m}^2 = 193.750,31 \text{ €}$$

**SVEUKUPNA REKAPITULACIJA**  
PROCIJENJENIH DIJELOVA NEKRETNINE

## U SADAŠNJEM TRENUTKU

• Zemljišta

- |    |  |             |
|----|--|-------------|
| 1) | k.č. 283/7 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/16 k.o. Podotočje) 472 m <sup>2</sup> × 51,97 €/m <sup>2</sup> = | 24.529,84 € |
| 2) | k.č. 283/6 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/15 k.o. Podotočje) 471 m <sup>2</sup> × 51,97 €/m <sup>2</sup> = | 24.477,87 € |
| 3) | k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje (z.k. 31/14 k.o. Podotočje) 944 m <sup>2</sup> × 51,97 €/m <sup>2</sup> = | 49.059,68 € |

• Izgrađene građevine

- |    |  |              |
|----|--|--------------|
| 4) | izgrađena građevina u ROH-BAU stanju na k.č. 283/7 i 283/6 k.o. Gornje Podotočje | 354.192,02 € |
| 5) | Izgrađeni temelji k.č. 283/5 k.o. Gornje Podotočje                               | 45.000,00 €  |

• Stambene jedinice

- |     |  |                     |
|-----|--|---------------------|
| 6)  | Stan S2 (k.č. 287/7 k.o. G. Podotočje) <u>NKP = 91,34 m<sup>2</sup> × 1.703 €/m<sup>2</sup> =</u>  | <u>155.552,02 €</u> |
| 7)  | Stan S3 (k.č. 287/7 k.o. G. Podotočje) <u>NKP = 97,85m<sup>2</sup> × 1.703 €/m<sup>2</sup> =</u>   | <u>166.638,55 €</u> |
| 8)  | Stan S2 (k.č. 288/1 k.o. G. Podotočje) <u>NKP = 112,45 m<sup>2</sup> × 1.703 €/m<sup>2</sup> =</u> | <u>191.502,35 €</u> |
| 9)  | Stan S3 (k.č. 288/1 k.o. G. Podotočje) <u>NKP = 113,77 m<sup>2</sup> × 1.703 €/m<sup>2</sup> =</u> | <u>193.750,31 €</u> |
| 10) | Stan S4 (k.č. 288/1 k.o. G. Podotočje) <u>NKP = 113,77 m<sup>2</sup> × 1.703 €/m<sup>2</sup> =</u> | <u>193.750,31 €</u> |

<b>SVEUKUPNO:</b>	<b>1.398.452,95 €</b>
-------------------	-----------------------

Prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl.68, toč. 5) pa je konačno; procijenjena tržišna vrijednost nekretnine izgrađene na predmetnom zemljištu na dan vrednovanja: Dodatno pojašnjenje principa zaokruživanja prikazano je u uputi Ministarstva Graditeljstva od 08.05.2023. (KLASA: 364-04/21-01/2)

**1.400.000,00 EUR**

(milijunčetiristotisućaeurainulaceni)

**Komentar utrživosti nekretnine**

Predmetna nekretnina nalazi se na području relativno niže aktivnog tržišta, u kojem je potražnja malo slabija ili uravnotežena s ponudom. Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja iznos za koji predmetna nekretnina može biti razmijenjena na



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 39/57

dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja.

Napomena: **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

## IZJAVA VJEŠTAKA

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenio sam u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15), te u skladu sa svim važećim zakonima, propisima i pravilima struke u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Nalaz i procjena izrađeni su u četiri (4) primjerka od kojih tri (3) za naručitelja, i jedan (1) ostaje u arhivi procjenitelja.

Velika Gorica, 10.06.2024.

Izradio:

Stalni sudski vještak za graditeljstvo  
i procjenu nekretnina

**mr.sc. Jure Galić d.i.g.**



## 9. Prilog 1: Fotodokumentacija

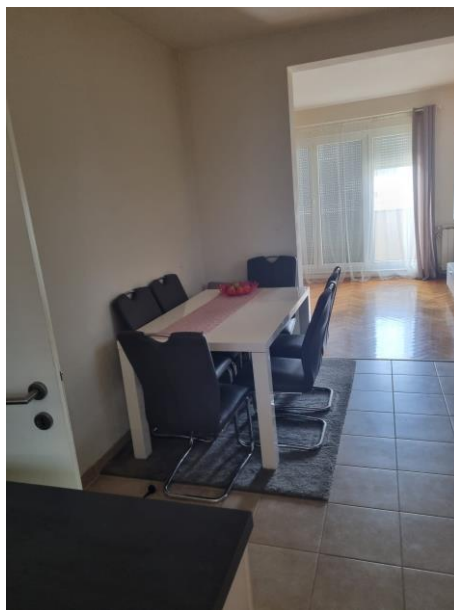


Slika 1 - 4: Djelomično izgrađena zemljišta (višestambena zgrada 24 × 4 stana i temeljna ploča





Slika 5 - 8: Pogled na vanjsku ovojnicu stambenih zgrada sa ulične strane





INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 42/57





Slika 9 - 17: Unutrašnjost stambenih jedinica



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

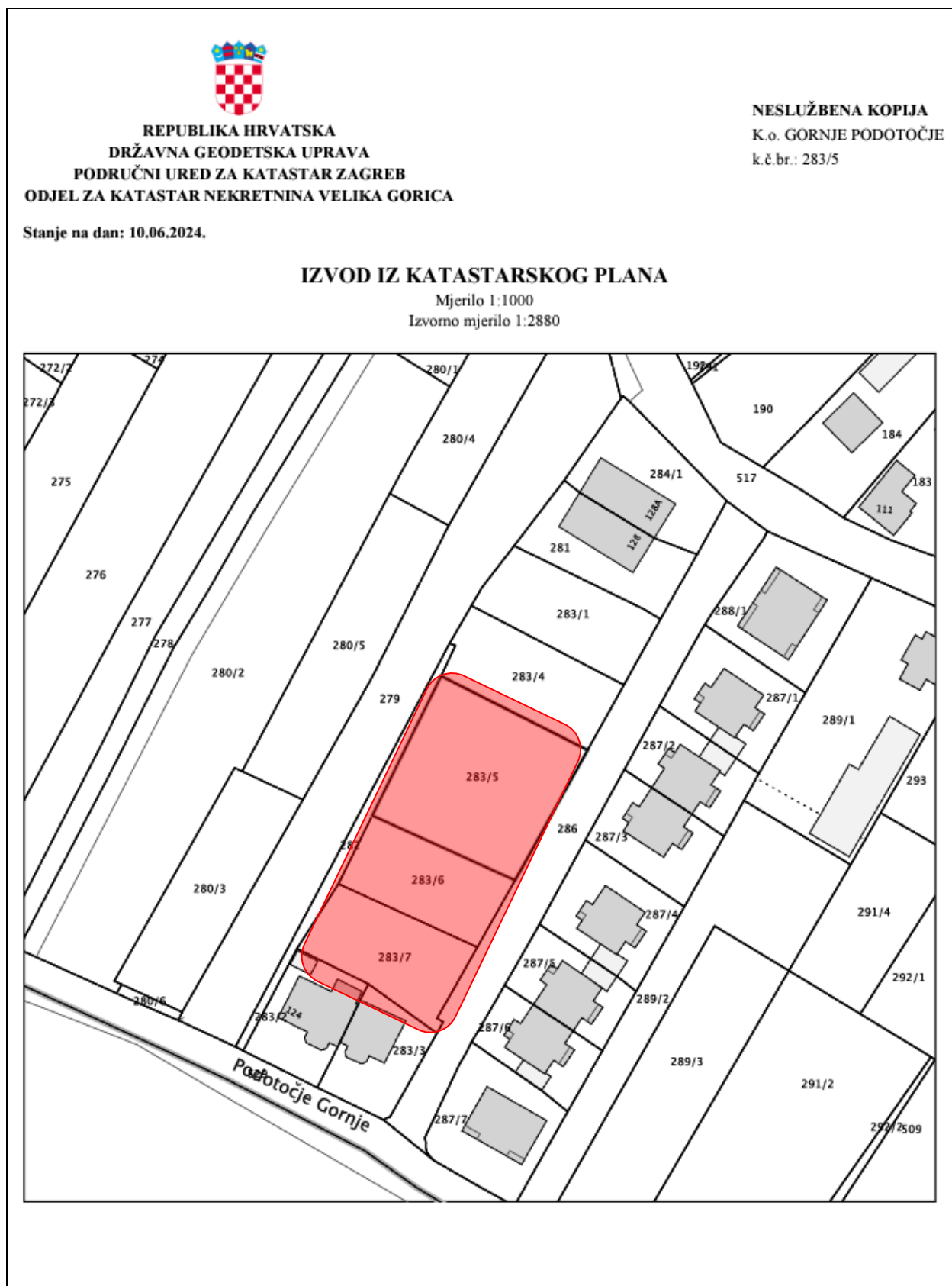
jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 44/57

## 10. Prilog 2: Izvod iz katastra, ZK izvadak - zemljišta





INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 45/57



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 10.06.2024. 12:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE

Broj ZK uložka: 785

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8947/2023  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/14	VRT			947	
		LIVADA			947	
2.	31/15	LIVADA VRT			471	
3.	31/16	LIVADA VRT			472	
		UKUPNO:			1890	

B  
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1	
	LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB	

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.	5.1 Zaprimljeno 29.06.2017.g. pod brojem Z-5855/2017		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI POSL.BR. OVR-859/17-9, OVOSUDNO 27.06.2017		
7.	7.2 Zaprimljeno 30.08.2018.g. pod brojem Z-7825/2018		na 7.1
	Prvenstveni red upisa: Z-6846/2018		
	ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVOSUDNO POSLOVNI BROJ OVR-567/2018-3 28.08.2018		
9.	9.1 Zaprimljeno 28.04.2023.g. pod brojem Z-3774/2023		
	ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, RJEŠENJE OVOSUDNO, POSLOVNI BROJ Z-3774/2023 15.05.2023, POKRETANJA OVRŠNOG POSTUPKA, predlagatelja odvjetnika Željka Jurića, OIB: 40246035849, Petra Berislavića 4, Zagreb.		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.06.2024. 13:03:36

Stranica: 1



IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE			Verificirani ZK uložak
Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE			Broj ZK uložka: 785
C			
Teretovnica			
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.2	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-4663/2023  ZABILJEŽBA, ODBIJENOG PRIGOVORA, RJEŠENJE OVOSUDNO, POSLOVNI BROJ Z-4663/2023 06.07.2023, odvjetnika Željka Jurića iz Zagreba, Petra Berislavića 4, OIB: 40246035849, na ovosudno rješenje, poslovni broj Z-3774/2023 od 15. svibnja 2023.		na 9.1
9.3	Zaprimljeno 14.08.2023.g. pod brojem Z-6490/2023  ZABILJEŽBA, ŽALBA, ČLANAK 148. STAVAK 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA, da je protiv rješenja, poslovni broj Z-4663/2023 od 06. srpnja 2023., izjavljena žalba dana 14. kolovoza 2023. godine.		na 9.2
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.05.2023.g. pod brojem Z-4630/2023  ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG PRIJEDLOGA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ODREĐIVANJEM PRIVREMENE MJERE ZABRANE PROTIVNIKU OSIGURANJA DA OTUĐI I OPTERETI SVOJU NEKRETNINU ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POD POSL.BR. OVRV-25441/2023. 19.05.2023, OBAVIJEST O PRIMITKU ELEKTRONIČKOG PODNESKA 19.05.2023		
11.			
11.1	Zaprimljeno 26.05.2023.g. pod brojem Z-4679/2023  ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU, RJEŠENJE OVOSUDNO POSLOVNI BROJ Z-4679/2023 22.08.2023, predlagatelj odvjetnika Željka Jurića, Petra Berislavića 4, Zagreb, OIB:40246035849 radi zabilježbe pokretanja postupka (ovršnog).		
13.			
13.1	Zaprimljeno 10.07.2023.g. pod brojem Z-5750/2023  Prvenstveni red upisa: Z-4696/2023  PREDBILJEŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OVOSUDNO POSLOVNI BROJ OVR-329/2023-3 26.06.2023, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja u iznosu od 292.299,42 EUR/2.202.329,98 HRK zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, tekućom od dana dospijea svakog pojedinog iznosa pa sve do isplate, sve kako slijedi: - na iznos od 113.319,00 EUR/853.802,01 HRK od 16.02.2023., - na iznos od 63.064,90 EUR/475.162,49 HRK od 16.02.2023., - na iznos od 62.442,76 EUR/470.474,98 HRK od 16.02.2023., - na iznos od 25.557,43 EUR/192.562,46 HRK od 16.02.2023., - na iznos od 27.915,33 EUR/210.328,05 HRK od 16.02.2023. pa do isplate; radi naplate troškova ovršnog postupka u iznosu od 825,00 EUR/6.215,96 HRK uvećanim za zakonske zatezne kamate koje teku od 15. svibnja 2023. (kao dan donošenja rješenja o ovrsi) pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, kao i radi naplate troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 4.729,58 EUR zajedno sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja ovog rješenja pa do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, za korist:	0,00 EUR	
Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)		10.06.2024. 13:03:36	Stranica: 2



List/listova: 47/57

Broj ZK uložka: 785

## Teretovnica

**Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.06.2024.**



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 48/57

## 11. Prilog 3: Izvod iz katastra, ZK izvadak - stanovi



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GORNJE PODOTOČJE  
k.č.br.: 287/7

Stanje na dan: 10.06.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:2880





INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 49/57



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 10.06.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE

Broj ZK uložka: 772

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8947/2023  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	31/11	U GORNJEM PODOTOČJU			580	
		KUĆA BROJ 122/A U GORNJEM PODOTOČJU			133	
		DVORIŠTE			447	
		UKUPNO:			580	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 27.06.2012. broj Z-2746/12.	
5.1	Na temelju čl. 116. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji zabilježuje se da je priložen akt za uporabu građevine na č.k.br. 31/11 u A, i to pravomoćna uporabna dozvola Grada Velike Gorice, Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo Kl.: UP/I-361-05/2008-001/00034 od 04. svibnja 2009. godine.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Posebni dio - stan broj 1, dvosobni stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog prostora, sobe, sobe za boravak + kuhinja, kupaone, lođe u etaži prizemlja, netto korisne površine 54,51 m2, s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP2, parkirališno mjesto, oznake PM1 netto korisne površine 3,13 m2, i vrt stana 1 netto korisne površine 14,52 m2, sve označeno crvenom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana PLENČA IVAN, OIB: 08663682805, PODOTOČJE GORNJE 122A, GORNJE PODOTOČJE 10410 VELIKA GORICA	
2.	Suvlasnički dio: 1826/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Posebni dio - stan broj 2, dvosobni stan u prizemlju, koji se sastoji od ulaznog prostora, sobe, sobe za boravak + kuhinja, kupaone, lođe u etaži prizemlja, netto korisne površine 54,51 m2, s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP3, parkirališno mjesto, oznake PM2 netto korisne površine 3,13 m2, i vrt stana 2 netto korisne površine 33,70 m2, sve označeno zelenom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.06.2024. 15:04:11

Stranica: 1



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 50/57

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE

Broj ZK uložka: 772

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Posebni dio - stan broj 3, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju, koji se sastoji ulaznog prostora, sobe za boravak + ručavanje, kuhinje, kupaone i lođe na katu, te dvije sobe, stubišni prostor i kupaone u potkrovlju, netto korisne površine 94,72 m <sup>2</sup> , s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP1 i parkirališno mjesto, oznake PM3 netto korisne površine 3,13 m <sup>2</sup> , sve označeno plavom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana	
	LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB	
4.	Suvlasnički dio: 3174/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)	
	Posebni dio - stan broj 4, četverosobni dvoetažni stan na I. katu i u potkrovlju, koji se sastoji ulaznog prostora, sobe za boravak + kuhinje, sobe, kupaone i lođe na katu, te dvije sobe, stubišni prostor i kupaone u potkrovlju, netto korisne površine 94,72 m <sup>2</sup> , s pripadcima: spremište u podrumu oznake SP4 i parkirališno mjesto, oznake PM4 netto korisne površine 3,13 m <sup>2</sup> , sve označeno žutom bojom u grafičkom dijelu građevnog plana	
	1/2 CRNOLATEC SLAĐANA, OIB: 13435189081, PODOTOČJE GORNJE 122A, GORNJE PODOTOČJE 10410 VELIKA GORICA	
	1/2 CRNOLATEC TIHOMIR, OIB: 26255420681, PODOTOČJE GORNJE 122A, GORNJE PODOTOČJE 10410 VELIKA GORICA	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4.	Na suvlasnički dio: 2 (1826/10000)		
4.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-4471/12		ZABILJEŽBA
	Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši od 9.studenoga 2012. broj Ovr-1461/12. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
4.	Na suvlasnički dio: 3 (3174/10000)		
4.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-4471/12		ZABILJEŽBA
	Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši od 9.studenoga 2012. broj Ovr-1461/12. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
4.	Na suvlasnički dio: 4 (3174/10000)		
4.1	Zaprimljeno 16.08.2010. broj Z-3664/10	55.000,00 EUR	
	Na temelju ugovora o namjenskom kreditu od 10. kolovoza 2010. uknjižuje se pravo zalogu na nekretnine u A radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od pedesetpettisuća eura u kunskoj protuvrijednosti, uvećano za sve kamate, naknade i troškove i sve poreze utvrđene posebnim propisima, a sve prema citiranom ugovoru, za korist: ZAGREBAČKA BANKA DD, OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2		
6.	Na suvlasnički dio: 4 (3174/10000)		
6.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-4471/12		ZABILJEŽBA
	Na temelju ovosudnog rješenja o ovrši od 9.studenoga 2012. broj Ovr-1461/12. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.		
7.	Na suvlasnički dio: 2 (1826/10000)		

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.06.2024. 15:04:11

Stranica: 2



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 51/57



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA VELIKA GORICA

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. GORNJE PODOTOČJE  
k.č.br.: 288/1

Stanje na dan: 10.06.2024.

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000  
Izvorno mjerilo 1:2880





INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 52/57



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Velikoj Gorici  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL VELIKA GORICA  
Stanje na dan: 10.06.2024. 14:58

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE

Broj ZK uložka: 817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-8843/2023  
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	30/3	U GORNJEM PODOTOČJU KUĆA BROJ 116 U GORNJEM PODOTOČJU DVORIŠTE			635 165 470	Pripis iz uložka 772
		UKUPNO:			635	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1889/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) Posebni dio: Stan 1, trosobni u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m2, koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaoine i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 1 - spremište SP1 u podrumu, povezan s pripatkom stana 1 na terenu - parkirališno mjesto PM1 neto korisne površine 3 m2 i vrt stana 1 neto korisne površine 22,24 m2, sve u nacrtu označeno crvenom bojom LOKAS IVANA (ANTUN), OIB: 14967344751, GORNJE PODOTOČJE 116	
2.	Suvlasnički dio: 1889/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) Posebni dio: Stan 2, trosobni u prizemlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 67,28 m2, koji se sastoji od ulaza, dvije sobe, kuhinje, boravka, kupaoine i dvije lođe u etaži prizemlja, povezan s pripatkom stana 2 - spremište SP4 u podrumu, povezan s pripatkom stana 2 na terenu - parkirališno mjesto PM3 neto korisne površine 3 m2 i vrt stana 2 neto korisne površine 42,17 m2, sve u nacrtu označeno zelenom bojom LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB	
2.8	Zaprimljeno 26.01.2023.g. pod brojem Z-662/2023 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA ZAPRIMLJENE KOD OVOGA SUDA POD POSLOVNIM BROJEM P-28/23 26.01.2023	na 2 (1.1), 2 (2.7)
3.	Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.06.2024. 15:06:26

Stranica: 1



INŽENJERSKI URED GALIĆ d.o.o.

Zagrebačka 96, Velika Gorica

mob: 098 279 135

jure.galic@gmail.com

PROCJENA  
VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Broj elaborata: 1006/2024 - 1

List/listova: 53/57

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 331503, PODOTOČJE

Broj ZK uložka: 817

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Posebni dio:		
Stan 3, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 110,77 m2, koji se sastoji od ulaza sa stubištem, sobe, kuhinje, blagovanja, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži kata, te dvije sobe, kupaone, hodnika i spremišta u etaži potkrovlja, povezan s pripatkom stana 3 - spremište SP2 u podrumu, povezan s pripatkom stana 3 na terenu - parkirališno mjesto PM2 neto korisne površine 3 m2, sve u nacrtu označeno plavom bojom		
LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB		
4. Suvlasnički dio: 3111/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
Posebni dio:		
Stan 4, četverosobni dvoetažni na 1. katu i u potkrovlju, sadržaja ukupne neto korisne površine 110,77 m2, koji se sastoji od ulaza sa stubištem, sobe, kuhinje, blagovanja, boravka, kupaone i dvije lođe u etaži kata, te dvije sobe, kupaone, hodnika i spremišta u etaži potkrovlja, povezan s pripatkom stana 4 - spremište SP3 u podrumu, povezan s pripatkom stana 4 na terenu - parkirališno mjesto PM4 neto korisne površine 3 m2, sve u nacrtu označeno žutom bojom		
LB222PROJEKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 63000822820, ULICA FRA LUJE MARUNA 11, 10000 ZAGREB		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
4. Na suvlasnički dio: 2 (1889/10000)			
4.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-4471/12		ZABILJEŽBA
Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 9.studenoga 2012. broj Ovr-1461/12. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.			
4. Na suvlasnički dio: 3 (3111/10000)			
4.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-4471/12		ZABILJEŽBA
Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 9.studenoga 2012. broj Ovr-1461/12. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.			
4. Na suvlasnički dio: 4 (3111/10000)			
4.1	Zaprimljeno 29.10.2012. broj Z-4471/12		ZABILJEŽBA
Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 9.studenoga 2012. broj Ovr-1461/12. zabilježuje se ovrha na nekretnine u A, radi utvrđenja vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.			
5. Na suvlasnički dio: 2 (1889/10000)			
5.1	Zaprimljeno 22.10.2015.g. pod brojem Z-6157/2015		vezano uz B 2 (1.1), (1.1)
ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OVOSUDNO POSLOVNI BROJ OVR-1965/15 19.10.2015			
6. Na suvlasnički dio: 3 (3111/10000)			



## 12. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina - zemljišta

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



### k.č. 303/7 k.o. Kuče

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1455296
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4500591
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.06.2021
Površina u prometu	704,00
Vrijednost nekretnine (KN)	181.840,03
Vrijednost nekretnine (EUR)	24.000,00
Datum ugovora	05.03.2021
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<div><div><div>Promet podliježe plaćanju PDV-a</div><div>Stopa PDV-a (%)</div><div>PDV uključen u prikazanoj cijeni</div><div>Optiranje</div></div></div>	<div><div>NE</div><div>25</div><div>NE</div><div>NE</div></div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUĆE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA



### k.č. 300/1 k.o. Kuče

Informacije

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1847769
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4957437
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.03.2023
Površina u prometu	1.183,00
Vrijednost nekretnine (KN)	339.052,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	45.000,00
Datum ugovora	15.03.2023
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	KUĆE - GRAĐEVINSKO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	GP - GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

Za više informacija klikni na ikonu

1

zupa



## k.č. 268/3 k.o. Gornje Podotočje

## Informacije

## Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1950547
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4937187
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.09.2023
Površina u prometu	911,00
Vrijednost nekretnine (KN)	414.397,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	55.000,00
Datum ugovora	01.02.2023
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - VRIJEDNO OBRADIVO TLO
Pretežita namjena cjenovnog bloka	1 M - MJEŠOVITA NAMJENA



## Pregled područja

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

**Napomena:** Ostale transakcije na predmetnom području odbačene zbog starosti više do. 4 godine od trenutka kupnje, ili zbog neuobičajeno visokih ili niskih cijena u transakciji odnosno zbog neodgovarajuće kategorije zemljišta

**13. Prilog 4: Pregled usporednih nekretnina - stanovi**

lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina



k.č. 669/9 k.o. Lukavec

Informacije	
Stan/apartman (ST/A) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2074912
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5234137
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.03.2024
Površina u prometu	131,73
Vrijednost nekretnine (KN)	1.642.521,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	218.000,00
Datum ugovora	25.09.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA

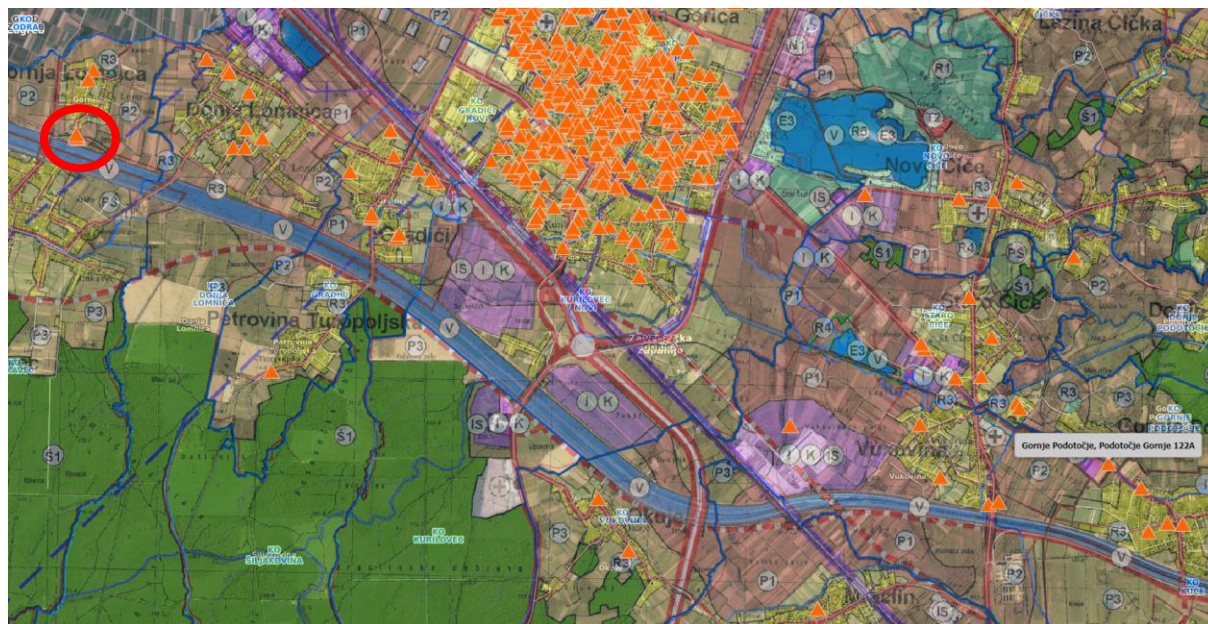
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1959524
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	5096663
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	02.10.2023
Površina u prometu	126,80
Vrijednost nekretnine (KN)	1.800.745,50
Vrijednost nekretnine (EUR)	239.000,00
Datum ugovora	03.05.2023
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	NE 25 NE NE
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	VELIKA GORICA - ŠUMA 3
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M - MJEŠOVITA NAMJENA



k.č. 669/8 k.o. Lukavec

## Informacije

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1718922
Datum pregleda	9.6.2024.
Vrsta nekretnine	STAN/APARTMAN (ST/A)
ID PN (PU)	4745055
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	01.08.2022
Površina u prometu	141,67
Vrijednost nekretnine (KN)	1.358.223,30
Vrijednost nekretnine (EUR)	180.000,00
Datum ugovora	06.05.2022
<b>POREZI:</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	
Status podatka	NE
Cjenovni blok	25
Pretežita namjena cjenovnog bloka	NE
	NE
	PROVEDENA EVALUACIJA
	VELIKA GORICA - ŠUMA 3
	M - MJEŠOVITA NAMJENA

Izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

**Napomena:** Ostale transakcije na predmetnom području odbačene zbog starosti više do. 4 godine od trenutka kupnje, ili zbog neuobičajeno visokih ili niskih cijena u transakciji odnosno zbog neodgovarajuće kategorije zemljišta