

procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



## PROCJEMBENI ELABORAT

### ELABORAT

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

### INTERNA OZNAKA

455/2022/AMB

### NEKRETNINE

Zemljište zk.č.br. 1498/3 upisano u zk.ul.br. 101223 k.o. Vrapče  
Novo koje odgovara k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče

### NARUČITELJ

Projekt Ilica d.o.o., Ilica 425, Zagreb

### DATUM

<b>SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	661.877,43	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	662.000,00	kn
--	------------	----	--------------------	------------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Namjena zemljišta.....	9
2.4.1 Površina.....	12
2.5 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 29. studenog 2022. god.....	13
2.6 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
2.6.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
2.6.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
2.6.3 Indeksi nekretnina.....	15
2.7 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
2.7.1 Procjena vrijednosti zemljišta Mješovite namjene (M1)– poredbena metoda.....	18
2.7.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
2.7.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	23
2.7.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	25
2.7.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	27
2.7.5 Statistička obrada i izračun.....	29
3 Rekapitulacija.....	30

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - zemljište zk.č.br. 1498/3 upisano u zk.ul.br. 101223 k.o. Vrapče Novo koje odgovara k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče
<b>Naručitelj:</b>	Projekt Ilica d.o.o., Ilica 425, Zagreb
<b>Nekretnine:</b>	Zemljište zk.č.br. 1498/3 upisano u zk.ul.br. 101223 k.o. Vrapče Novo koje odgovara k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	29.11.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	29.11.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	26.10.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:</b>	661.877,43 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	662.000,00 kn
---	---------------	--------------------	---------------

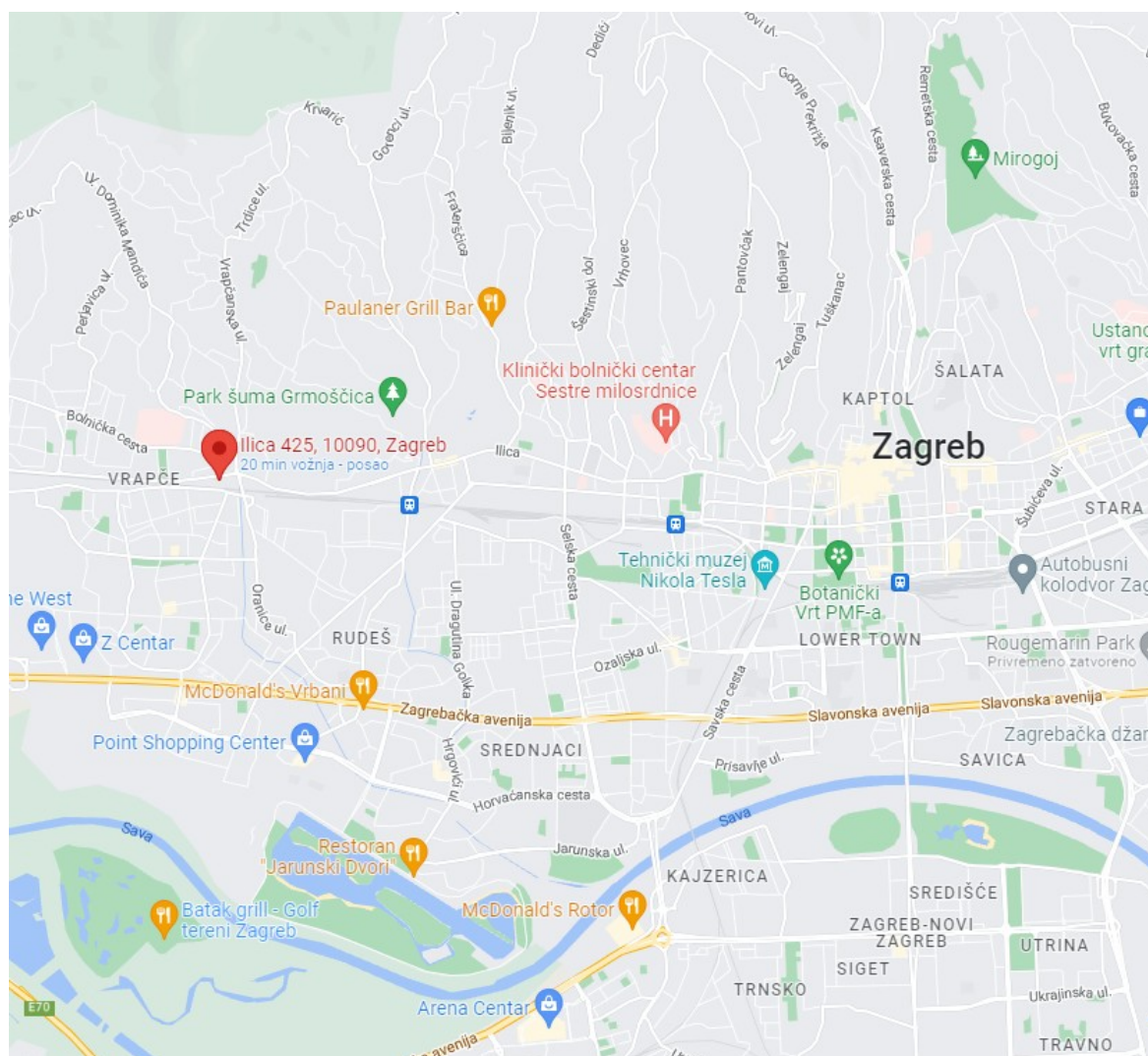
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 29. studenog 2022. godine

## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Kraj Ilica 425, Zagreb
----------	------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- mikrolokacija k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče -



## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 101223 k.o. Vrapče Novo je upisana zk.č.br. 1498/3 k.o. Stenjevec kao dvorište Ilica površine 327 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 27.10.2022. 08:11

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23432/2022  
Aktivne plombe:

## NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 101223

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1498/3	DVORIŠTE, ILICA			327	Pripis iz uložka 100692
		UKUPNO:			327	

#### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 PROJEKT ILICA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 92359621588, ILICA 425, 10000 ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 28.04.2022.g. pod brojem Z-23432/2022  ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU 20. ST-3514/21 27.04.2022, nad dužnikom PROJEKT ILICA d.o.o., OIB: 92359621588 .	

#### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 24.11.2010. broj Z-56064/10  Temeljem Sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima br. 10011010042 od 22. 11. 2010. i punomoći od 01. 07. 2010. uknjižuje se pravo zaloge radi osiguranja novčanog potraživanja u iznosu od EUR 12.600.000,00 u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan dospijeća sa zakonskom zateznom kamatom određenom za odnose iz trgovačkih ugovora, koja u trenutku sklapanja Ugovora ovog Sporazuma iznosi 17 % godišnje, promjenjiva , računajući od dana dospijeća pa do namirenja i ostale troškove, sukladno Sporazumu o osiguranju stjecanjem založnog prava na nekretninama i poslovnim udjelima br. 10011010042 od 22. 11. 2010. za korist: <b>RAIFFEISENBANK AUSTRIA D.D., OIB: 53056966535, ZAGREB, PETRINJSKA 59</b>	12.600.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 21.09.2011. broj Z-45410/11  Zabilježuje se da je ovaj uložak sporedni, a zk. ul. 100692 k.o. Vrapče Novo glavni.		ZABILJEŽBA

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 8530 k.o. Vrapče je upisana k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče kao Ilica, dvorište, površine 327 m<sup>2</sup>. Stanje u posjedovnom listu je prikazano u nastavku:



**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 27.10.2022. 08:31

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)

Posjedovni list: 8530

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PROJEKT ILICA D.O.O., ILICA 425, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	92359621588

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1498/3	ILICA	327	12		
			DVORIŠTE	327			
Ukupna površina katastarskih čestica				327			

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



- grafički prikaz k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče na katastarskom planu -



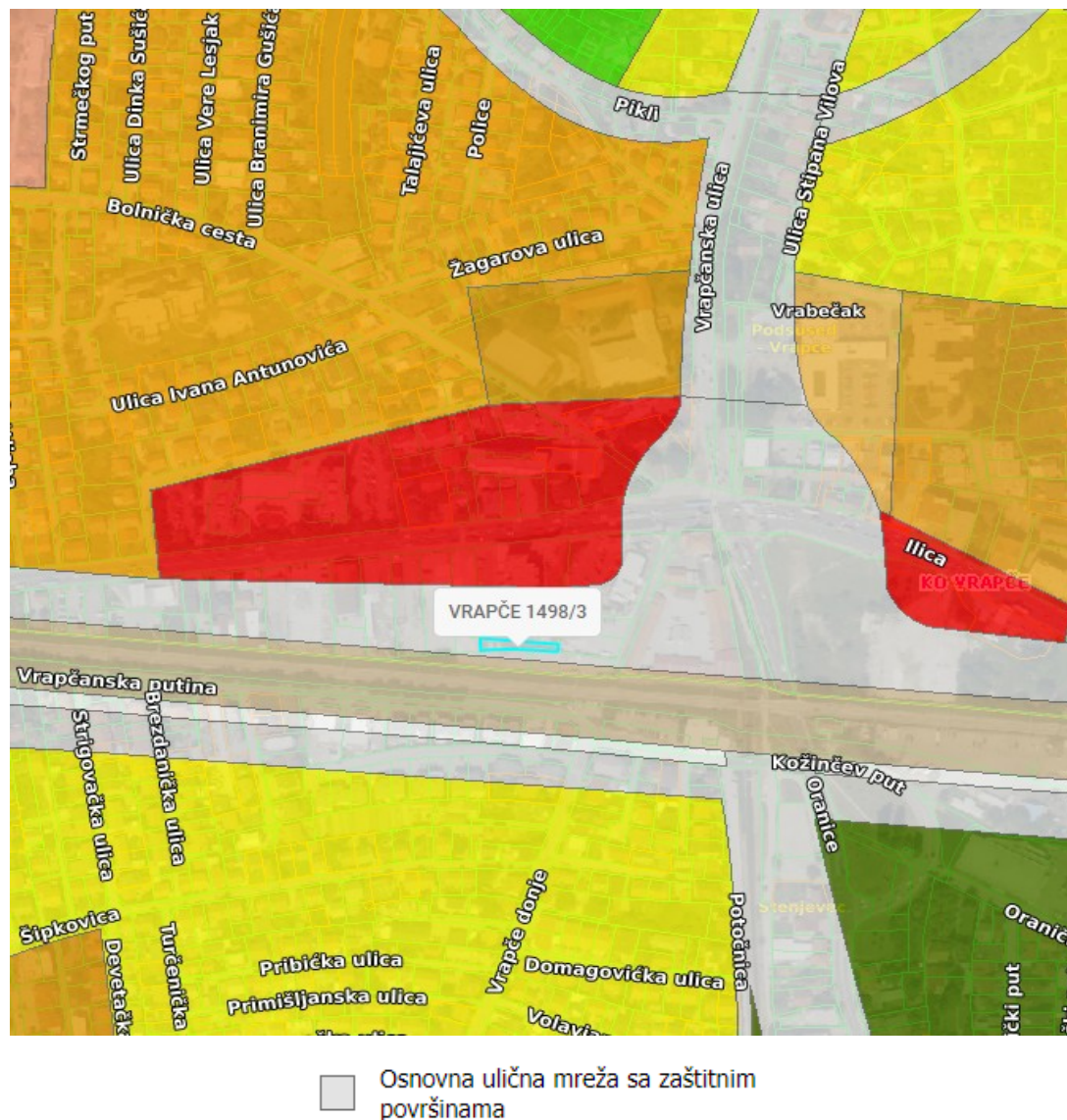


Pregledom GUP-a Grada Zagreba iz 1986. godine je vidljivo da se zemljište i prema njemu nalazi u namjeni Infrastrukturni stustavi, a kako je vidljivo na slici u nastavku:





Pregledom GUP-a Grada Zagreba iz 1971. godine je vidljivo da se dio zemljišta nalazi djelomično u namjeni Sportske i rekreacione površine i djelomično u Osnovna ulična mreža sa zaštitnim površinama, a kako je vidljivo na slici u nastavku:



S obzirom da se zemljište nalazi i po sadašnjim i po prethodnim planovima u namjeni Infrastrukturni sustavi namjena zemljišta će se utvrditi temeljem okolne namjene. Okolna namjena je mješovita namjena – pretežito stambena te urbano pravilo 2.9.. Karakteristike zemljišta će se utvrditi prema njoj, ali kategorija zemljišta vrednovanog će biti 2. kategorije zemljište jer nije dovoljne površine za 1. kategoriju zemljište te ne ispunjava uvjete za izgradnju zgrade.

### 2.4.1 POVRŠINA

Površina zemljišta preuzeta je iz podataka u zemljišnoj knjizi, te prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	NAMJENA ZA USPOREDBU	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 1498/3 upisano u zk.ul.br. 101223 k.o. Vrapče Novo koje odgovara k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	327,00

**2.5 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 29. STUDENOG 2022. GOD.**



## **2.6 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **2.6.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

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

### **2.6.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA**

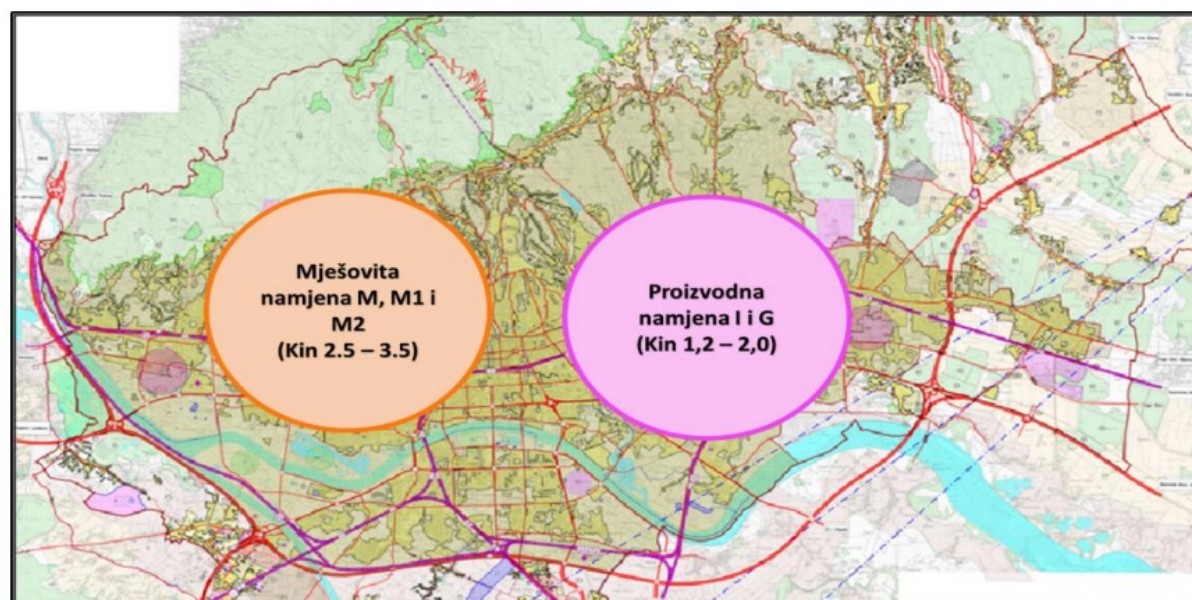
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

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

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

## 2.6.3 INDEKSI NEKRETNINA

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2021.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena <b>stambenih</b> <b>objekata</b> DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3



## 2.7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

### **Građevinski propisi:**

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

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

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

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

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### **Propisi o vlasništvu:**

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

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

### **Ostalo:**

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, [www.hnb.hr](http://www.hnb.hr)

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

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

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

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

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

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz Zbirke kupoprodajnih cijena dostavljene od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, a kako je vidljivo u nastavku.

## 2.7.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA MJEŠOVITE NAMJENE (M1)– POREDBENA METODA

### 2.7.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dana 04. listopada 2022. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/606, URBROJ: 251-11-01/014-22-4, Zagreb, izrađen 29. rujna 2022. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE  
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/606  
URBROJ: 251-11-01/014-22-4  
Zagreb, 29. rujna 2022.

ing ekspert  
ZAPRIMLJENO

04 -10- 2022

UR. BROJ.....

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

PREDMET: Zemljište k.č. 1498/3 k.o. Vrapče  
- izvadak iz ZKC-a ID:34631  
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta k.č. 1498/3 k.o. Vrapče.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Kustošija Vrapče centar. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: M namjena, 2. kategorija, 3,0 mjera građevinskog korištenja, 16. rujna 2022. dan vrednovanja.

Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene, sukladno čl. 57. st. 6. ZPVN-a.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 92/21).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE  
Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 34631

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	I. ZAGREBAČKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	KARAŽNJK, GRAD ZAGREB	KARAŽNJK, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1008/05	306/131,306/97	306/111,306/134	4685/5	4685/5	4685/5
6	K.O.	VRAPČE	STENJEVEC, STENJEVEC	STENJEVEC, STENJEVEC	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	366,86	832	832	223	180	223
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	223	832	832	22,30	18	178,40
9	SUPLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	223/967			1/10	1/10	1/10
10	K.Č.	892	3022/3	1023/3	4685/1	4685/1	4685/1
11	K.O.	RUDEŠ	STENJEVEC	STENJEVEC	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTAVOSTI	Ki max					
		Ki min	3	3	3	2,50	2,50
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	2.017,94	1.108,40	1.108,40	1.216,49	1.216,49	1.217,16
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	267,13	150,09	150,00	161,29	161,29	161,29
17	PODLUŽJE NAPLATE POV	NE			NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE			NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	27.04.2022	13.07.2019	11.07.2019	04.01.2021	04.01.2021	30.01.2021
19	CIJENOVNI BLOK	ZAGREBAČKA ULICA	GAINICE	GAINICE	ORANICE TEP	ORANICE TEP	ORANICE TEP
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.B.R. NEKRETNOSTI		2	3	4	5	6	7
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB	, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4685/6	4685/6	4685/5	4685/5	4685/6	4765/5
6	K.O.		VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.JUL. [m <sup>2</sup> ]		180	180	223	223	180	1010
8	POVRŠINA U PROMETU [m <sup>2</sup> ]	KATASTAR	144	18	22,30	22,30	18	415,45
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		8/10	1/10	1/10	1/10	1/10	138/224
10	K.Č.		4685/1	4685/1	4685/1	4685/1	4685/1	4765/5
11	K.O.	KATASTAR	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	NAMJENA		M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOGNIZIJE DOSTUPNOSTI	K1 max						
		K1n max	2,50	2,50	2,50	2,50	3	3
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KM/m <sup>2</sup> )		1.217,36	1.219,33	1.219,33	1.219,33	1.219,33	2.025,32
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		163,29	161,29	161,29	161,29	161,29	269,28
17	PODLJEŽE NAPLATE PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		20.01.2021	21.01.2021	21.01.2021	21.01.2021	21.01.2021	28.10.2021
19	CIJENOVNI BLOK		ORANICE TEP	ORANICE TEP	ORANICE TEP	ORANICE TEP	ORANICE TEP	ZAGREBAČKA ULICA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UMESER

2 od 4

1	I.D.R. NEKRETNINE		14	15	16
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP
3	ADRESA		ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4767/1	4765/7	4766
6	K.O.		VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO	VRAPČE NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)		2131	223	468
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1055,50	109,50	234
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1/2	438/892	1/2
10	K.Č.	KATASTAR	4767/1	4765/7	4766
11	K.O.		VRAPČE	VRAPČE	VRAPČE
12	NAMJENA		M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT EKSPLOITACIJE	R1 max			
		R1s max	3	3	3
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		2.025,32	2.025,32	2.025,32
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		269,28	269,28	269,28
17	PODIJEŽE NAPLATI PDV		NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV		NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		28.10.2021	28.10.2021	28.10.2021
19	GENOVNI BLOK		ZAGREBAČKA ULICA	ZAGREBAČKA ULICA	ZAGREBAČKA ULICA
20	STATUS PODATAKA		IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN

## Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOМЕНА
2	k.č. 5022/3 k.o. STENIEVEC	ISTIM UGOVOROM PRODAJU SE 4 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA. ISTE ODGOVARAJU 4 KATASTRSKE ČESTICE. UKUPNO PRODANA PLOŠTINA IZNOSI 1664 M2
3	k.č. 5023/3 k.o. STENIEVEC	ISTIM UGOVOROM PRODAJE 4 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA. ISTE ODGOVARAJU VIŠE KČ UKUPNO PRODANA PLOŠTINA JE 1664 M2

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ILICA 425 odnosno na k.č. 1498/3 k.o. VRAPČE, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KUSTOŠIJA VRAPČE CENTAR. S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svaki zahtjev, izvadak i obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/606

URBROJ: 251-11-01/014-22-3

ZAGREB, 29.9.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

## POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različita nekretnost, OS – ostalo, RU – ruževine

NAMJENA: GP – IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP – NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine usgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisa, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, S – šuma isključivo osnovne namjene, S1 – šuma – gospodarska, S2 – šuma – zaštitna šuma, S3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – upravna, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – vjetrovni vrt, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmaralište, vrt, I – (ZG) prolazna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB – (ZG) groblje

## 2.7.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tablici isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog koeficijenta iskoristivosti, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodaja istog koeficijenta iskoristivosti kao i vrednovana nekretnina. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	I. ZAGREBAČKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	1009/45	VRAPČE	366,86	223,00	223/367	892	RUDEŠ	M1	2.		3,0	2.017,94	267,11	NE	NE	27.04.2022.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	KARAŽNIK, GRAD ZAGREB	GZ	306/131, 306/97	STENJEVEC	832,00	832,00		1022/3	STENJEVEC	M1	2.		3,0	1.108,40	150,00			11.07.2019.	GAJNICE	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	KARAŽNIK, GRAD ZAGREB	GZ	306/111, 306/134	STENJEVEC	832,00	832,00		1023/3	STENJEVEC	M1	2.		3,0	1.108,40	150,00			11.07.2019.	GAJNICE	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/5	VRAPČE NOVO	223,00	22,30	1/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.216,49	161,29	NE	NE	04.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/6	VRAPČE NOVO	180,00	18,00	1/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.216,49	161,29	NE	NE	04.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/5	VRAPČE NOVO	223,00	178,40	8/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.217,36	161,29	NE	NE	20.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/6	VRAPČE NOVO	180,00	144,00	8/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.217,36	161,29	NE	NE	20.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
8	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/6	VRAPČE NOVO	180,00	18,00	1/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.219,33	161,29	NE	NE	21.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
9	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/5	VRAPČE	223,00	22,30	1/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.219,33	161,29	NE	NE	21.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA



R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PODULJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
					NOVO																EVALUACIJA
10	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/5	VRAPČE NOVO	223,00	22,30	1/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.219,33	161,29	NE	NE	21.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
11	KP	GRAD ZAGREB	GZ	4685/6	VRAPČE NOVO	180,00	18,00	1/10	4685/1	VRAPČE	M1	2.		2,50	1.219,33	161,29	NE	NE	21.01.2021.	ORANICE TEP	PROVEDENA EVALUACIJA
12	KP	ZAGREBČAKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/6	VRAPČE NOVO	846,00	415,45	110/224	4765/5	VRAPČE	M1	2.		3,00	2.025,32	269,28	NE	NE	28.10.2021.	ZAGREBAČKA ULICA	PROVEDENA EVALUACIJA
13	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/5	VRAPČE NOVO	101,00	478,00	478/1010	4765/5	VRAPČE	M1	2.		3,00	2.025,32	269,28	NE	NE	28.10.2021.	ZAGREBAČKA ULICA	IZVORNO UNESEN
14	KP	ZAGREBČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4767/1	VRAPČE NOVO	2.131,00	1.065,50	1/2	4767/1	VRAPČE	M1	2.		3,00	2.025,32	269,28	NE	NE	28.10.2021.	ZAGREBAČKA ULICA	IZVORNO UNESEN
15	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/7	VRAPČE NOVO	223,00	109,50	438/892	4765/7	VRAPČE	M1	2.		3,00	2.025,32	269,28	NE	NE	28.10.2021.	ZAGREBAČKA ULICA	IZVORNO UNESEN
16	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4766	VRAPČE NOVO	468,00	234,00	1/2	4766	VRAPČE	M1	2.		3,00	2.025,32	269,28	NE	NE	28.10.2021.	ZAGREBAČKA ULICA	IZVORNO UNESEN

### 2.7.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 29.04.2022. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2021. godinu, koji iznosi 125,00.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (KN/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m2)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m2)	POVRŠINA U PROMETU (m2)	K.Č.	K.O.		Ki max	Kin max						
1	KP	I. ZAGREBAČKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	1009/45	VRAPČE	366,86	223,00	892	RUDEŠ	M1	2.	3,0	2.017,94	267,11	27.04.2022.	125,00	125,00	2.017,94
2	KP	KARAŽNIK, GRAD ZAGREB	GZ	306/131, 306/97	STENJEVEC	832,00	832,00	1022/3	STENJEVEC	M1	2.	3,0	1.108,40	150,00	11.07.2019.	120,10	125,00	1.153,62
3	KP	KARAŽNIK, GRAD ZAGREB	GZ	306/111, 306/134	STENJEVEC	832,00	832,00	1023/3	STENJEVEC	M1	2.	3,0	1.108,40	150,00	11.07.2019.	120,10	125,00	1.153,62
12	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/6	VRAPČE NOVO	846,00	415,45	4765/5	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	125,00	125,00	2.025,32
13	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/5	VRAPČE NOVO	101,00	478,00	4765/5	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	125,00	125,00	2.025,32
14	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4767/1	VRAPČE NOVO	2.131,00	1.065,50	4767/1	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	125,00	125,00	2.025,32
15	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/7	VRAPČE NOVO	223,00	109,50	4765/7	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	125,00	125,00	2.025,32

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
16	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4766	VRAPČE NOVO	468,00	234,00	4766	VRAPČE	M1	2.		3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	125,00	125,00	2.025,32

## 2.7.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 2 i 3 odstupaju od prosjeka za više od  $\pm 30\%$ .

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	K.Č.	K.O.		Ki max	Kin max					
1	KP	I. ZAGREBAČKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	1009/45	VRAPČE	366,86	223,00	892	RUDEŠ	M1	2.	3,0	2.017,94	267,11	27.04.2022.	2.017,94	11,71
2	KP	KARAŽNIK, GRAD ZAGREB	GZ	306/131, 306/97	STENJEVEC	832,00	832,00	1022/3	STENJEVEC	M1	2.	3,0	1.108,40	150,00	11.07.2019.	1.153,62	-36,14
3	KP	KARAŽNIK, GRAD ZAGREB	GZ	306/111, 306/134	STENJEVEC	832,00	832,00	1023/3	STENJEVEC	M1	2.	3,0	1.108,40	150,00	11.07.2019.	1.153,62	-36,14
12	KP	ZAGREBČAKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/6	VRAPČE NOVO	846,00	415,45	4765/5	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	12,11
13	KP	ZAGREBČAKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/5	VRAPČE NOVO	101,00	478,00	4765/5	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	12,11
14	KP	ZAGREBČAKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4767/1	VRAPČE NOVO	2.131,00	1.065,50	4767/1	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	12,11
15	KP	ZAGREBČAKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/7	VRAPČE NOVO	223,00	109,50	4765/7	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	12,11
16	KP	ZAGREBČAKA	GZ	4766	VRAPČE	468,00	234,00	4766	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	12,11

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
		CESTA, GRAD ZAGREB			NOVO													
PROSJEK:																	1.806,47	



## 2.7.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	K.Č.	K.O.		Ki max	Kin max					
1	KP	I. ZAGREBAČKI ODVOJAK, GRAD ZAGREB	GZ	1009/45	VRAPČE	366,86	223,00	892	RUDEŠ	M1	2.	3,0	2.017,94	267,11	27.04.2022.	2.017,94	-0,30
12	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/6	VRAPČE NOVO	846,00	415,45	4765/5	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	0,06
13	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/5	VRAPČE NOVO	101,00	478,00	4765/5	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	0,06
14	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4767/1	VRAPČE NOVO	2.131,00	1.065,50	4767/1	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	0,06
15	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4765/7	VRAPČE NOVO	223,00	109,50	4765/7	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	0,06
16	KP	ZAGREBAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	4766	VRAPČE NOVO	468,00	234,00	4766	VRAPČE	M1	2.	3,00	2.025,32	269,28	28.10.2021.	2.025,32	0,06
PROSJEK:																2.024,09	

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta mješovite namjene (oznaka M1), 2. kategorije, koeficijenta iskoristivosti 3,0, iznosi 2.024,09 kn/m<sup>2</sup>.

### 3 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

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

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristila se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok je procjena zemljišta izvršena u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena dostavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	NAMJENA ZA USPOREDBU	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 1498/3 upisano u zk.ul.br. 101223 k.o. Vrapče Novo koje odgovara k.č.br. 1498/3 k.o. Vrapče	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	327,00	2.024,09	661.877,43
ZAOKRUŽENO:				662.000,00

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

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 29. studenog 2022. godine