

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina: Građevinsko zemljište
(*z.k.uložak br.100256, z.k.č.br.3438/11, k.o.Vrapče novo*)



Adresa: Ulica I. Poljski put 38, GČ Stenjevec, 10000 Zagreb

Naručitelj: Projekt Rudeš d.o.o. u stečaju; OIB:84170387322; IX.Podbrežje 16, 10000 Zagreb, Trgovački Sud u Zagrebu (Stčajni upravitelj Zoran Miletić)
E-mail: zoran24@gmail.com ; Mob: +385 098 262 943 (Zoran Miletić)

Datum izrade: 25.11.2023.g.

Izraditelj: Branimir Grgat, dipl.ing.građ.; REV
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina
Rješenje-br.ovl.: 4-Su 1544/21: Županijski sud u Zagrebu

**Branimir
Grgat**

Digitalno potpisao: BRANIMIR
GRGAT
DN: c=HR, o=HRIDCA,
ou=Signature, sn=GRGAT,
givenName=BRANIMIR,
serialNumber=PNOHR-683319
72686, cn=BRANIMIR GRGAT
Datum: 2023.11.25 21:10:42
+01'00'

1.	UVOD	3
1.1.	OPĆI UVJETI POSLOVANJA	3
1.2.	PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA	3
1.3.	RJEŠENJE O IMENOVANJU.....	4
1.4.	POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE	5
2.	NALAZ	5
2.1.	ZADATAK	5
2.2.	PODACI O OČEVIDU	5
2.3.	LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE	5
2.3.1.	Obilježja okolnih nekretnina i lokacije	5
2.4.	IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE.....	7
2.5.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	7
2.6.	GEOMETRIJSKI PODACI NEKRETNINE	8
2.7.	KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	10
2.8.	FOTOGRAFIJE NEKRETNINE	10
2.9.	PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	11
3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	12
3.1.	IZBOR METODE PROCJENE	12
3.2.	POREDBENA METODA – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA 1.KTG.....	12
3.2.1.	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE-GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA 1.KTG.....	15
3.2.2.	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	16
4.	MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK.....	17
5.	IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	18
6.	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA I POSJEDOVNI LIST	19
7.	ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI IZVADAK	20

1. UVOD

1.1. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga izrade Elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, izvršena je sukladno važećem Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN-78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN-105/15). Kao potporne metode izražavanju vrijednosti sukladno važećem Zakonu, ako su korištene, izabrane su metode po priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima USPAP-Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, RICS Valuation-Global Standards 2017 i europskim procjenjivačkim standardima (Tegova-EVS 2020 European Valuation Standards).

Djelovao sam kao neovisna stranka i naknada za izradu elaborata ni na koji način ne ovisi o procijenjenoj vrijednosti i iznesenim zaključcima. Podaci i dokumentacija za potrebe izrade procjene vrijednosti nekretnine, koji su pruženi i predloženi od strane naručitelja pretpostavljeni su kao točni i nisu posebno provjeravani. Svi radni materijali i ostala dokumentacija, izrađeni tijekom pripreme elaborata, smatraju se vještakovom imovinom.

Zadatak ovog elaborata je utvrditi „tržišnu vrijednost nekretnine“. **TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE** je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

Kako je elaborat sadržajno upotrebljiv i za druge svrhe osim namjene iz Zadatka pod toč. 2.1. ovog elaborata, stoga se može upotrijebiti i za potrebe kreditne zaštite iz kreditnog odnosa kod bilo koje komercijalne banke osim HBOR-a kao kreditora, gdje bi se predmetna nekretnina založila kao instrument kreditne zaštite zasnivanjem hipoteke/fiducije, radi kasnije eventualno potrebne prodaje na otvorenom tržištu, radi naplate potraživanja kreditora.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine, nije dopušteno predlagati prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak (HBOR) po bilo kojoj osnovi i smatra se nevažećim ukoliko isti bude predan kao dio tražene dokumentacije, po bilo kojem kreditnom programu HBOR-a kao kreditora, nebitno radi li se ili ne o izravnom kreditiranju.

U pravno najširem dopuštenom opsegu, izraditelj ovog elaborata ne prihvaća niti preuzima odgovornost u odnosu na cjelokupni ili dio izvještaja iz ovog elaborata, za bilo koju drugu namjenu ili koju drugu osobu ili društvo kojem izvještaj bude prezentiran ili u čije ruke može dospjeti, bilo da to toga dođe uz pristanak izraditelja ili na drugi način, osim u slučaju kada se prethodno u pisanom obliku izraditelj s time usuglasi.

Izneseni uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka, izraditelja i naručitelja ovog elaborata, osim dijela koji se odnosi na dopuštenost predlaganja elaborata ili druge dokumentacije prema Hrvatskoj banci za obnovu i razvitak ili kreditnim programima iste.

U skladu sa uobičajenom poslovnom praksom i kodeksom etičkog poslovanja i ponašanja, ovaj elaborat procjene vrijednosti je povjerljiv i tajan za naručitelja kojem je upućen i za svrhu u koju je izrađen. Izraditelj ovog elaborata ne prihvaća nikakvu odgovornost prema trećim stranama, te se izvještaj ne smije objaviti u niti jednom dokumentu, izjavi, okružnici, komunikaciji s trećim stranama bez prethodno pisanog pristanka izraditelja ovog elaborata i na oblik i kontekst u kojem se ima objaviti. Isto se odnosi i na bilo koji dio iz elaborata kao i na svako upućivanje na njega. Izraditelj ovog elaborata zadržava pravo kojem mu se omogućuje da kao referencu koristi ovaj elaborat, odnosno korištenje istog za potrebe referenci u svrhu marketinga/promocije.

1.2. PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Nije predmet ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine, imovinsko-pravna provjera niti provjera sa upravno-pravnog naslova i ne snosim odgovornost za stvari pravne prirode te u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine.

Prema mojim saznanjima, sva tehnička dokumentacija i podaci prikupljeni pri izradi ovog elaborata su istiniti i točni. Ne garantiram niti snosim odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dani od strane drugih, a koji su korišteni u izradi ovog elaborata.

Za ovaj elaborat nije naručena, niti je u korelaciji s istim, nikakva analiza tla, geološke studije i studije utjecaja na okoliš.

Pretpostavio sam da mogu biti ishodene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za korištenje nekretnine koje je pokriveno ovim elaboratom.

Vrijednost prezentirana u ovom elaboratu vrijednosti nekretnine, temelji se na gore navedenim pretpostavkama i također je bazirana na trenutnom stanju i kratkoročnim prognozama nacionalne makroekonomije i kupovne snage valute EMU-a (EUR) na datum same procjene.

1.3. RJEŠENJE O IMENOVANJU


Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1544/2021
Zagreb, 10. prosinca 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Branimira Grgata, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Branimir Grgat (OIB 68331972686), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Draškovića 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

O tome obavijest:

1. Branimir Grgat
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave
Vjeran Blažeković



HRVATSKO DRUŠTVO
SUDSKIH VJEŠTAKA
I PROCJENITELJA
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU
POSREDOVANJE U PROMETU

RECOGNISED
REV
EUROPEAN
VALUER

**CERTIFICATE
OF RECOGNITION**

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
HRVATSKO DRUŠTVO SUDSKIH VJEŠTAKA I PROCJENITELJA (HDSVP)


certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Branimir Grgat REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-HR/HDSVP/2021/5
Issued on: 01/02/2017
Valid until: 30/11/2027

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org


Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA


Melita Beavila
President
HDSVP

Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja (HDSVP), Frane Petrica 5, HR-10000 Zagreb, Croatia.

1.4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Prilikom izrade ovog Nalaza i mišljenja korišteni su slijedeći propisi, stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br.91/96)
- Uputstva o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti ekspropiranih objekata (NN br.52/84)
- U.C.2.100-Standarda za izračunavanje površina i zapremina zgrada
- Podatak o vrijednosti cijena građenja iz Biltene „Standardna kalkulacija“ Građevinskog instituta 2020.g.
- Podatak gradskih službi o utvrđivanju početne cijene građevinskog zemljišta i komunalne infrastrukture
- Podatak od „Burze Nekretnina“
- Vlastite evidencije iz arhivirane građe
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- Hrvatska gospodarska komora, Centar za makroekonomske analize, Gospodarska kretanja
- Priopćenje od Državnog zavoda za statistiku “Cijene prodanih stanova za 2022/23. godinu.

2. NALAZ

2.1. ZADATAK

Sukladno zahtjevu naručitelja zadatak ove procjene je utvrditi tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u naravi neizgrađenog građevinskog zemljišta, a radi potrebe stečajnog postupka kojim se zahtjeva procjena tržišne vrijednosti stečajne mase. Kako elaborat sadrži sve potrebne elemente i za drugu upotrebu/namjenu, isti se može koristiti i za razrez poreza na promet nekretnina, prodaju na otvorenom tržištu, unošenje u temeljni kapital ili dokapitalizacije pravne osobe na temelju tržišne vrijednosti materijalne imovine-nekretnine, garantne poslove na temelju tržišne vrijednosti i druge namjene gdje je osnovica tržišna vrijednost nekretnine.

2.2. PODACI O OČEVIDU

Datum očevida: nije izvršen očevid

Datum kakvoće: 25.11.2023.g.

Datum izrade procjene: 25.11.2023.g.

2.3. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Smještaj na prostoru Grada Zagreba¹

Stenjevec je gradska četvrt u samoupravljanju ustrojstvu Grada Zagreba, a osnovana je statutom Grada Zagreba 14. prosinca 1999.

Prema podacima iz 2001. površina četvrti je 12,18 km², a broj stanovnika 41 257. Prema popisu stanovništva iz 2011., Stenjevec ima 51 390 stanovnika, s povećanjem populacije od 25 % u desetogodišnjem razdoblju.

Četvrt obuhvaća zapadni dio grada, južno od željezničke pruge.

Velik dio četvrti je urbaniziran, i u njemu se ističu naselja Špansko, Malešnica, Kustošija, Oranice i dio naselja Stenjevec (drugi dio je u četvrti Podsused – Vrapče), dok su dijelovi Savske Opatovine i Jankomira još uvelike neizgrađeni. Izgrađen je i kompleks trgovačkih centara u Jankomiru oko Škorpikove ulice. Kroz četvrt prolazi Zagrebačka/Ljubljanska avenija



2.3.1. Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

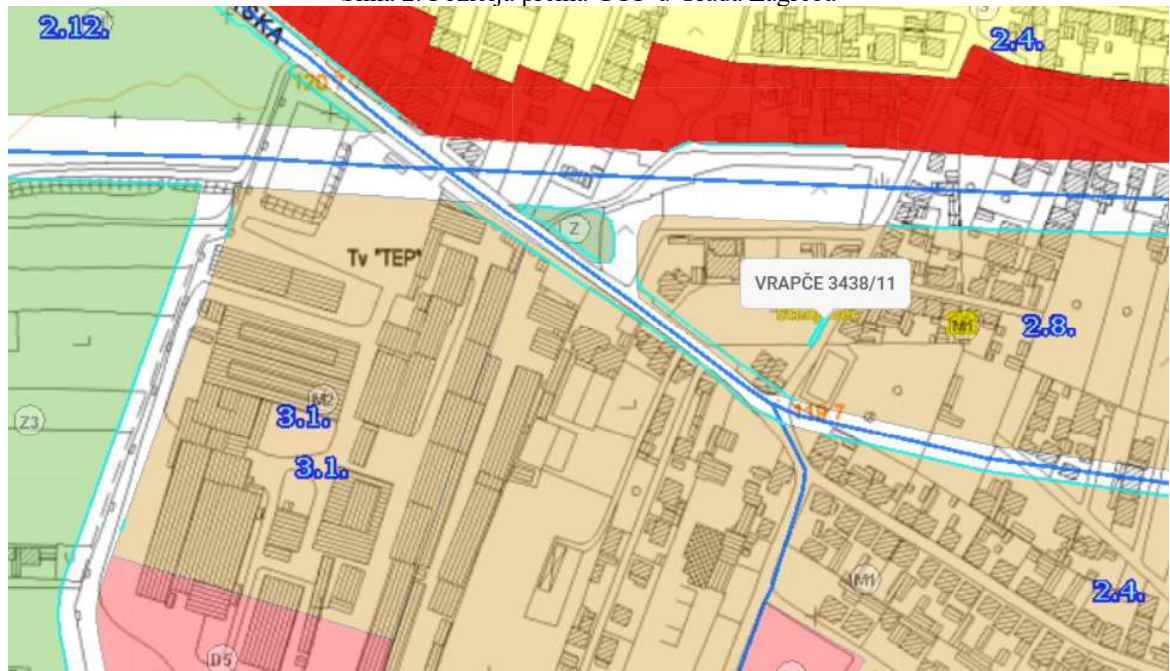
- okolni objekti su izgrađena građevinska zemljišta
- predmetnu mikrolokaciju lokalno tržište shvaća kao relativno poželjnu
- parkiranje vozila moguće je na javnom parking-u uz cestu
- onečišćenje zraka i zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje
- **Dobre:** dostupnost glavnih sadržaja za potrebe stanovanja, mirno okruženje
- **Loše:** oblik i površina čestice, već je izgrađeno parkiralište na dijelu čestice, premala površina da bi bilo zemljište prve kategorije

¹ Izvor: www.zagreb.hr

Slika 1. Pozicija nekretnine u odnosu na GČ Grada Zagreba



Slika 2. Pozicija prema GUP-u Grada Zagreba



Prema Odluci o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba, KLASA: 021-05/16-003/181; URRBROJ: 251-01-02-16-1 od 8. srpnja 2016., predmetna čestica spada pod:

Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (2.8.) - prostori: Stenjevec - sjever, Oranice, Zagorska - Selska, Petrine - Županići, Čulinečka, Tvornica RIZ, Peščenica - sjever, Tvornica Fotokemika, Dubec, Volovčica, Vrbik, Kanal, Njivice

Detaljna pravila:

- u nedovršenim prostorima individualne, niske i visoke gradnje, omogućuje se dovršetak postojeće tipologije, primjenjuju se urbana pravila iz članaka **71., 74. i 76.** ove odluke. Promjena tipologije moguća je ako se formiraju nove prostorne cjeline ili urbani blok - zona omeđena javnim prostorom (ulicom ili parkom), te na površinama na kojima je propisana obveza izrade urbanističkih planova uređenja

Članak 71 - Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojćih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je za samostojeću **350 m²**, za poluugrađenu **220 m²**, a za ugrađenu **132 m²**;

- najveća izgrađenost građevne čestice je za samostojeću 30%, poluugrađenu 40%, a za ugrađenu građevinu 50%;
- najveći k_i za samostojeću građevinu 1,0, za poluugrađenu i ugrađenu 1,2;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;

Članak 74 - Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- **gradnja** novih samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najmanja površina građevne čestice je **500 m²** za samostojeću, **300 m²** za poluugrađenu, **180 m²** za ugrađenu građevinu;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu, a 50% za ugrađenu građevinu;
- najveći k_{in} 1,2;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati na dijelu građevne čestice unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, hortikulturno uređen;
- najveća visina je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 1 PGM/1 stan, uz obavezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ove odluke;

Članak 76 - Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- **gradnja** samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
- izgrađenost građevne čestice je do 50%, osim za gradske projekte do 90%;
- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 1,5, osim za građevine javne i društvene namjene;
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%, osim za gradske projekte najmanje 10%;
- za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama;

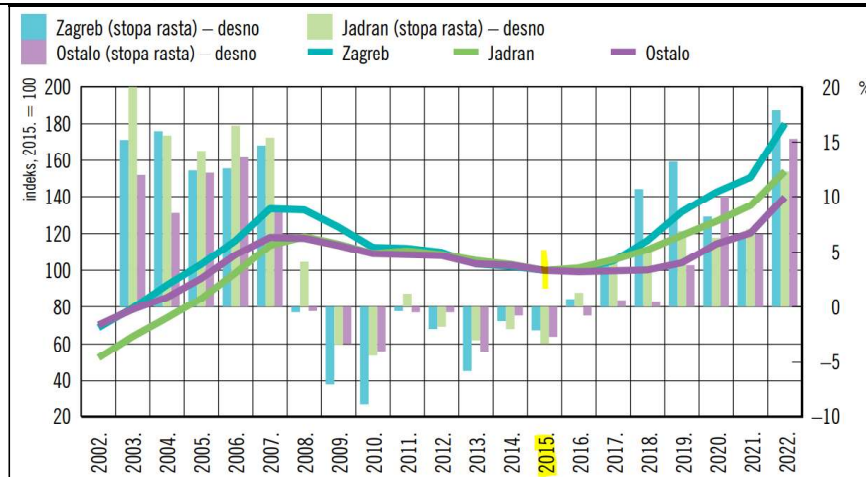
2.4. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Z.K. uložak	100256, k.o. Vrapče novo (gruntovno)
ZK poduložak	nema
Z.K. čestice	3438/11 (gruntovno)
Kat.čestice	posjedovni list br.5855, kat.čest.br.3438/11, k.o. Vrapče (po katastarskom operatu)
Opis nekretnine	oranica prema katastarskom operatu dok je unaravi dio vanjskog parkinga i pristupa stambenoj zgradi
Vlasnik (gruntovno)	1/1 - Projekt Rudeš d.o.o. u stečaju; OIB:84170387322; IX.Podbrežje 16, 10000 Zagreb
Legalitet građevine:	nema-neizgrađeno građevinsko zemljište
Energetski certifikat:	nije primjenjivo

2.5. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Rast cijena nekretnina ubrzao se u 2022. godini, zbog čega se Hrvatska nalazi pri vrhu rasta cijena stambenih nekretnina među zemljama EU-a. Godišnja stopa rasta cijena na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj iznosila je 14,8%, što upućuje na znatno ubrzanje u odnosu na porast od 7,3% iz 2021. godine. Pritom je porast najsnažniji u Gradu Zagrebu, nakon čega slijede jadranska regija i ostatak Hrvatske.

Slika 3. Godišnje stope rasta cijena nekretnina (Izvor: HNB; 2015.g. = 100)

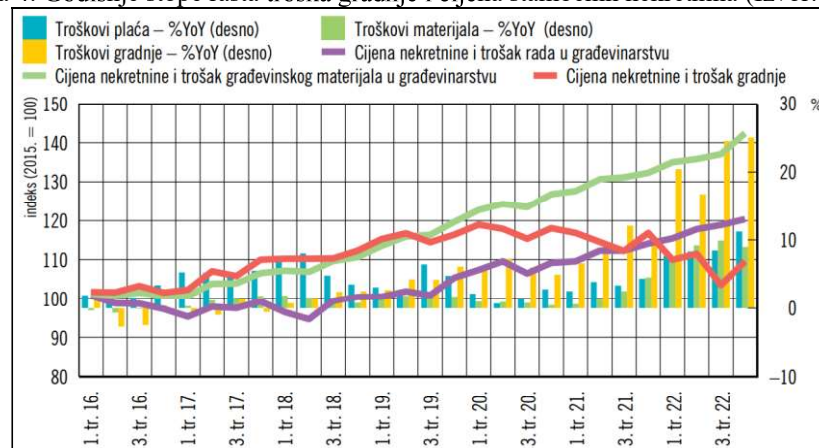


Unatoč snažnom rastu cijena stambenih nekretnina, broj kupoprodaja na tržištu počeo je padati. Tako je u 2022. godini broj transakcija na tržištu stambenih nekretnina u Hrvatskoj na godišnjoj razini pao za 7,1%, dok je ukupna vrijednost transakcija porasla za 6,9% u istom razdoblju. Najveći pad broja transakcija na godišnjoj razini odvio se na Jadranu, dok je u Gradu Zagrebu i ostatku Hrvatske intenzitet pada bio nešto slabiji.

Robusna domaća potražnja vođena je nekreditnom potražnjom i državnim programom subvencija. Procjenjuje se kako oko polovine kupoprodaja na tržištu nije financirano kreditom, što upućuje na snažnu nekreditnu komponentu potražnje. Također, sedmi krug državnog programa subvencioniranja stambenih kredita koji se odvio 2022. nastavio je podupirati rast cijena stambenih nekretnina.

Udio kupoprodaja stambenih nekretnina u kojima su sudjelovali nerezidenti i dalje je na visokoj razini u odnosu na pretpandemijsko razdoblje. Udio broja transakcija iznosio je oko 11,4%, dok je udio vrijednosti kupoprodaja nerezidenata u ukupnoj vrijednosti kupoprodaja iznosio oko 19% u 2022. godini, pritom većina ulagatelja nerezidenata dolazi iz europodručja, a uglavnom kupuju nekretnine u jadranskoj regiji. Tako u pojedinim županijama na obali udio vrijednosti transakcija nerezidenata doseže oko 40%.

Slika 4. Godišnje stope rasta troška gradnje i cijena stambenih nekretnina (Izvor: HNB)

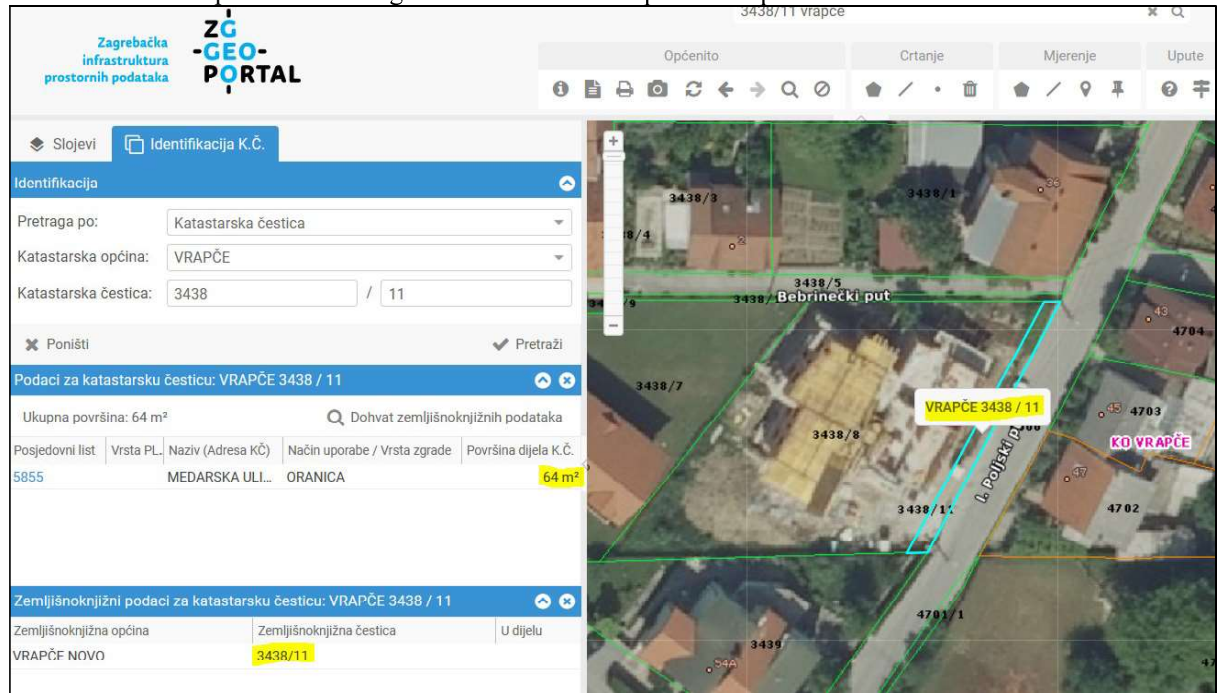


Troškovi gradnje novih stambenih objekata snažno su rasli tijekom cijele 2022., zahvaljujući porastu troškova rada, građevnog materijala, ali i ostalih troškova. Troškovi rada rasli su brže nego troškovi građevinskog materijala, unatoč recentnom porastu cijene građevnog materijala na globalnom tržištu. Također, omjer cijena nekretnina i troška gradnje padao je u prva tri tromjesečja 2022., vođen porastom ostalih troškova te marži graditelja. U četvrtom tromjesečju rast cijena nadmašio je porast troškova gradnje, što upućuje na daljnje odstupanje cijena nekretnina od vlastitih fundamenata. Osim što porast navedenih troškova stvara pritisak na cijene novih stambenih objekata, on neizravno utječe i na cijene postojećih nekretnina.

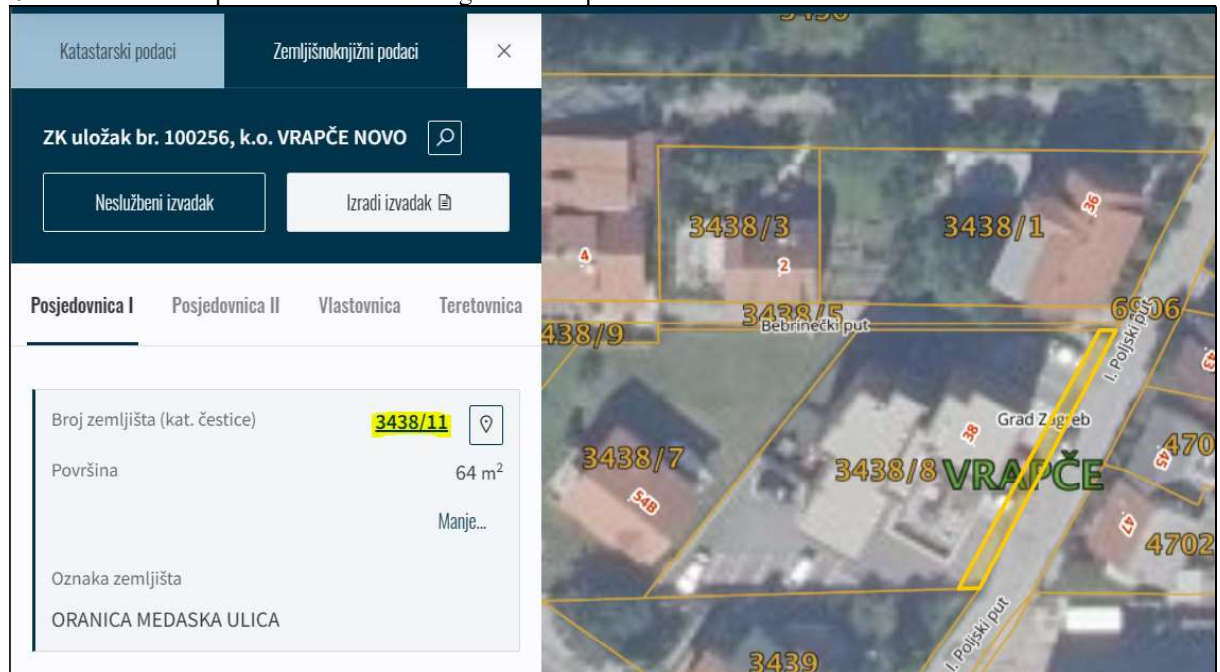
2.6. GEOMETRIJSKI PODACI NEKRETNINE

U nastavku se daju osnovni geometrijski podaci i površina predmetne nekretnine.

Slika 5. Površina i oblik prema web-u Zagrebačke infrastrukture prostornih podataka



Slika 6. Površina i oblik prema web-u Državne geodetske uprave





$P = 64,0 \text{ m}^2 = / 32,96 = 1,94 \text{ m}$ prosječna širina čestice

Predmetna čestica je površine **64 m²**, prosječne širine **1,94m** a prosječne dužine **32,96 m**



Prosječna širina od istočnog ruba zgrade br.38 do istočnog ruba čestice = $(4,65+4,86+4,94)/3 = 4,80 \text{ m}$

2.7. KAKVOĆA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

○ <u>PRIKLJUČCI:</u>		
○ Vodovod	-	uz cestu/parcelu
○ Kanalizacija	-	uz cestu/parcelu
○ Telefon	-	uz cestu/parcelu
○ El.struja	-	uz cestu/parcelu
○ Plin	-	uz cestu/parcelu
○ Svjetla visina	n/p	
○ Međukatna konstr.	n/p	
○ Pročelje	n/p	
○ Vanjska stolarija	n/p	
○ Pregradni zidovi	n/p	
○ Obrada zidova	n/p	
○ Obrada podova	n/p	
○ Unutarnja stolarija	n/p	
○ Dodatne instalacije	n/p	
○ Stanje nekretnine	n/p	
○ Oprema/ugradbena	n/p	
○ Temelji	n/p	
○ Nosiva konstrukcija	n/p	
○ Katnost zgrade	n/p	
○ Godina gradnje	n/p	

2.8. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE



Pogled na česticu sa južne strane pristupa



Pogled na česticu sa sjeverne strane pristupa



Pogled na dio čestice sa sjeverne strane polovice čestice



Pogled na dio čestice sa južne strane polovice čestice

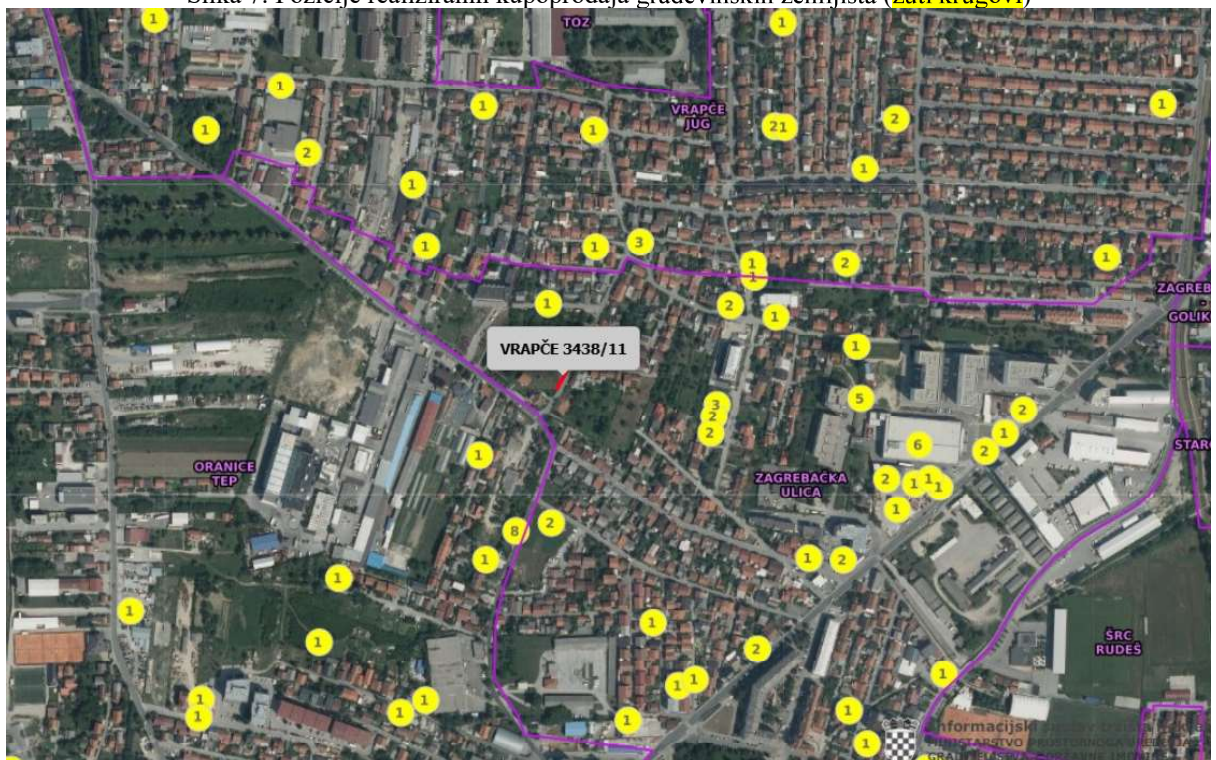
2.9. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Ulazni podaci za izradu ovog Elaborata utvrđeni su na temelju pribavljenih podataka utvrđenih iz evidentirane baze podataka o kupoprodajnim cijenama na web stranicama nadležnog ministarstva pod „Enekretnine“, a koji su preuzeti od porezne uprave i javnih bilježnika. Dodatnim analizama i prikupljanjem dodatnih informacija na web stranicama: katastra, gradskih podataka, prostornih podataka u APIS aplikaciji ministarstva i izvotka iz zemljišnih knjiga, podaci su upareni i detaljnije obrađeni.

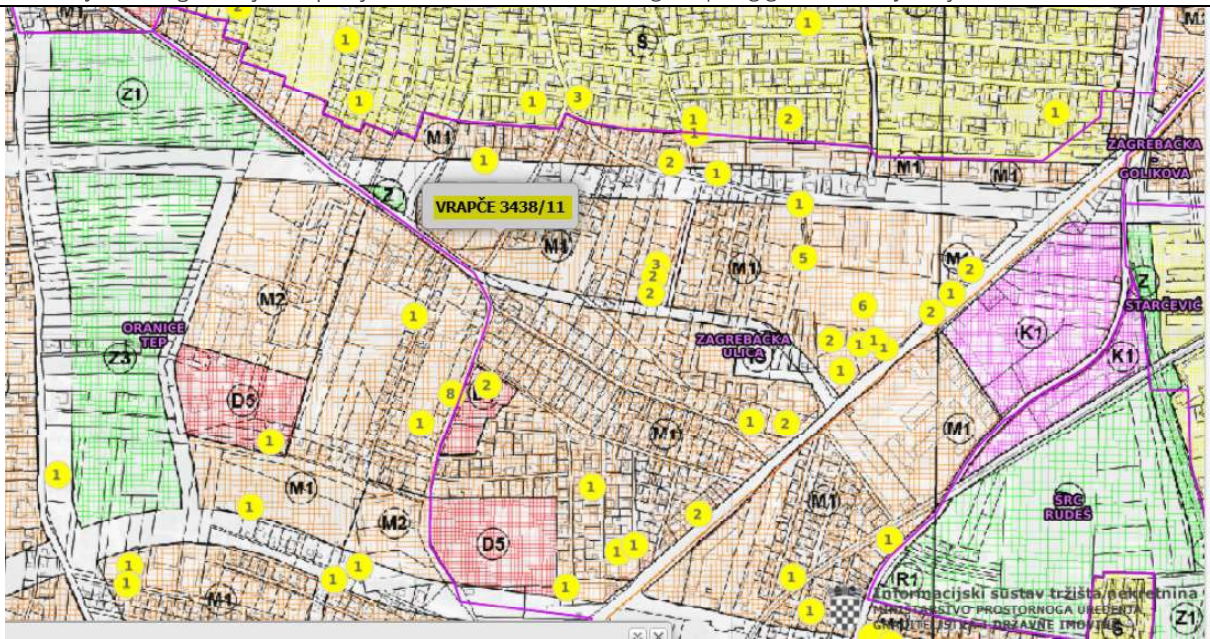
Pored terenskog očevida predmetne nekretnine, za analizu i usporedbu podataka korištene su i interaktivne metode i to: uvid u Google Maps (<https://maps.google.com/>), uvid u Street View (<https://www.google.com/maps/views/streetview>), uvid u ARKOD tj. nacionalni sustav identifikacije zemljišnih parcela u Republici Hrvatskoj (www.arkod.hr), uvid u preglednik katastarskih podataka (www.katastar.hr).

Na slici dole se daju se pozicije i količine realiziranih kupoprodaja građevinskih zemljišta (žuti krugovi) za predmetnu užu lokaciju, po evidenciji baze **E-nekretnine** nadležnog Ministarstva

Slika 7. Pozicije realiziranih kupoprodaja građevinskih zemljišta (žuti krugovi)



Slika 8. Pozicija kupoprodaja preklapljena sa GUP-om Grada Zagreba



3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. IZBOR METODE PROCJENE

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

POREDBENA METODA; PRIHOD OVNA METODA; TROŠKOVNA METODA

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke. Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

Za odabir metode procjene vrijednosti ove nekretnine, kao glavna metoda primijenit će se **POREDBENA METODA**.

POREDBENA METODA je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE se izvodi pomoću indeksnih nizova kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena nekretnina, do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na promatranu nekretninu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje. KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

3.2. POREDBENA METODA – GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA 1.KTG

Izračunu vrijednosti nekretnine pristupit će se na temelju prikupljenih podataka sa „e-Nekretnine“ elektronske baze realiziranih kupoprodajnih cijena, koja se vodi pri Ministarstvu graditeljstva i prostornog uređenja.

Primijenit će se pravilo kod pribavljanja i analize podataka, da će se tržišna vrijednost odrediti iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina koje imaju dovoljno podudarnih obilježja i da transakcije nisu starije više od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja. Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korišteni su bazni indeksi objavljeni od strane Državnog zavoda za statistiku. Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova, a što DZS prikazuje u mjesečnim izdanjima.

Da bi dobili reprezentativan uzorak, koji će prema funkciji normalne distribucije i pravilu 2SIGMA otkloniti neuobičajene ili osobne okolnosti (Članak 4. Pravilnika) i da se omogući održivost rezultata nakon provjere (čl. 22. st. 1. ZPVN-a), potražiti će se u cjenovnom bloku Rudeš i susjednim blokovima, do 20 realiziranih kupoprodaja

Izabrat će se, da bi se dobila **reprezentativnost 20 realiziranih kupoprodaja** građevinskih zemljišta umjesto zakonske minimalne 3 (tri) kupoprodaje, a poslije će se u međuvremensko i interkvalitativno izjednačavanja izabrati po mogućnosti transakcije novijeg datuma trženja i u istom cjenovnom bloku i/ili po potrebi susjednom cjenovnom bloku

NAPOMENA: Izabrat će se realizirane kupoprodaje onih čestica koje su površinom manje od min. potrebnih za gradnju po Urbanim pravilima 2.8 -Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje, kao što je i predmetna površina

Tablica 20 komada realiziranih kupoprodaja građevinskih zemljišta

<div><div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1852861</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4928090</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>5.161,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>300.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>30.01.2023.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1230247</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4201247</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>257,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>26.859,03</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>06.02.2020.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1571308</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4600600</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>406,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>68.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>01.06.2021.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1609832</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4682668</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>35,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>4.649,94</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>10.05.2021.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1055407</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>3981114</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>908,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>300.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>10.01.2019.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>
<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1140461</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4082342</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>344,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>55.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>02.08.2019.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1771545</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4857802</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>181,50</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>21.780,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>26.07.2022.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1493248</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4547625</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>17,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>2.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>13.07.2021.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1852885</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4932545</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>41,65</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>3.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>14.02.2023.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1001415</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4932545</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>390,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>129.515,10</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>11.04.2018.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>IZVORNO UNESEN</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>
<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>964499</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>3872574</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>96,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>5.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>30.07.2018.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1156900</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4103483</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>1,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>135,16</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>09.09.2019.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>OKOLNOSTI</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1614337</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4687972</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>398,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>60.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>10.03.2021.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>VRAPČE JUG</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>S - STAMBENA NAMIJENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1570589</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4600680</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>131,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>42.716,54</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>30.06.2021.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1731977</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4808360</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>305,25</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>135.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>25.07.2022.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>OKOLNOSTI</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>
<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1705611</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4775704</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>121,80</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>20.400,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>20.05.2022.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>NELOBIČAJNE ILI OSOBNE OKOLNOSTI</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1533665</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4600009</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>407,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>95.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>08.06.2021.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1085521</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>4014092</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>538,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>120.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>12.03.2019.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1094218</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>3967212</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>538,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>120.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>25.01.2019.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ZAGREBAČKA ULICA</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M1 - MIEŠOVITA NAMIJENA - PRETČIZITO STAMBENA</div></div></div></div>	<div><div><div><div>ID ZKC</div><div>1951851</div></div><div><div>23.11.2023.</div><div>GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)</div></div><div><div>ID PN (PU)</div><div>5089049</div></div><div><div>Vrsta ugovora</div><div>KP - KUPOPRODAJA</div></div><div><div>Površina u prometu</div><div>419,00</div></div><div><div>Vrijednost nekretnine (EUR)</div><div>20.000,00</div></div><div><div>Datum ugovora</div><div>04.09.2023.</div></div><div><div>Status podatka</div><div>PROVEDENA EVALUACIJA</div></div><div><div>Cjenovni blok</div><div>ORANICE TEP</div></div><div><div>Pretčizita namijena cjenovnog bloka</div><div>M - MIEŠOVITA NAMIJENA</div></div></div></div>

R. br.	Vrijednost	Površina	Vrijednost (€/m ²)	Odstupanje	Ods(%)	m ² odstup.	odst.>2c	odst.>1c	€/m ²	Vrijeme prodaje	Evalvacija	slazan raspored	kvartili	%-kvartili
1	300.000,0 €	5.161,00	58.13 €	121,68 €	68%	14.805	odstupa	odstupa	58 €	30.01.2023.	PROVEDENA EVALUACIJA	442 €/m ²		
2	55.000,0 €	344,00	159,88 €	19,92 €	11%	397	OK je	OK je	160 €	02.08.2019.	PROVEDENA EVALUACIJA	332 €/m ²		
3	5.000,0 €	96,00	52,08 €	127,72 €	71%	16.313	OK je	odstupa	52 €	30.07.2018.	PROVEDENA EVALUACIJA	330 €/m ²		25%
4	26.859,0 €	257,00	104,51 €	75,30 €	42%	5.669	OK je	OK je	105 €	06.02.2020.	PROVEDENA EVALUACIJA	326 €/m ²		
5	21.780,0 €	181,50	120,00 €	59,80 €	33%	3.577	OK je	OK je	120 €	26.07.2022.	PROVEDENA EVALUACIJA	233 €/m ²		
6	135,2 €	1,00	135,16 €	44,64 €	25%	1.993	OK je	OK je	135 €	09.09.2019.	OKOLNOSTI	223 €/m ²		
7	68.000,0 €	406,00	167,49 €	12,32 €	7%	152	OK je	OK je	167 €	01.06.2021.	PROVEDENA EVALUACIJA	223 €/m ²		
8	2.000,0 €	17,00	117,65 €	62,16 €	35%	3.864	OK je	OK je	118 €	13.07.2021.	PROVEDENA EVALUACIJA	167 €/m ²		
9	60.000,0 €	398,00	150,75 €	29,05 €	16%	844	OK je	OK je	151 €	10.03.2021.	PROVEDENA EVALUACIJA	167 €/m ²		
10	4.649,9 €	35,00	132,86 €	46,95 €	26%	2.204	OK je	OK je	133 €	10.05.2021.	PROVEDENA EVALUACIJA	160 €/m ²		50%
11	3.000,0 €	41,65	72,03 €	107,78 €	60%	11.616	OK je	odstupa	72 €	14.02.2023.	PROVEDENA EVALUACIJA	151 €/m ²		
12	42.716,5 €	131,00	326,08 €	- 146,28 €	81%	21.397	OK je	odstupa	326 €	30.06.2021.	PROVEDENA EVALUACIJA	135 €/m ²		
13	300.000,0 €	908,00	330,40 €	- 150,59 €	84%	22.678	OK je	odstupa	330 €	10.01.2019.	PROVEDENA EVALUACIJA	133 €/m ²		
14	129.515,1 €	390,00	332,09 €	- 152,29 €	85%	23.191	OK je	odstupa	332 €	11.04.2018.	IZVORNO UNESEN	120 €/m ²		
15	135.000,0 €	305,25	442,26 €	- 262,46 €	146%	68.883	odstupa	odstupa	442 €	25.07.2022.	OKOLNOSTI	118 €/m ²		
16	20.400,0 €	121,80	167,49 €	12,32 €	7%	152	OK je	OK je	167 €	20.05.2022.	OKOLNOSTI	105 €/m ²		
17	95.000,0 €	407,00	233,42 €	- 53,61 €	30%	2.874	OK je	OK je	233 €	08.06.2021.	PROVEDENA EVALUACIJA	72 €/m ²		
18	120.000,0 €	538,00	223,05 €	- 43,24 €	24%	1.870	OK je	OK je	223 €	12.03.2019.	PROVEDENA EVALUACIJA	58 €/m ²		25%
19	120.000,0 €	538,00	223,05 €	- 43,24 €	24%	1.870	OK je	OK je	223 €	25.01.2019.	PROVEDENA EVALUACIJA	52 €/m ²		
20	20.000,0 €	419,00	47,73 €	132,07 €	73%	17.443	OK je	OK je	48 €	04.09.2023.	PROVEDENA EVALUACIJA	48 €/m ²		
averaž	76.452,79 €	534,81	179,80 €				min =	48 €/m ²						
min=	135,16 €	1	179,80 €				max =	442 €/m ²						
max=	300.000,00 €	5.161	Standardno odstupanje			105	range=	395 €/m ²						
range=	299.864,84 €	5.160	Dvostruko standardno odstupanje			211	prosjek	180 €/m ²						
IZRAČUN DONJEG I GORNJEG KVARTILA UZORKA														

Neuobičajene ili osobne okolnosti (Iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti)

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnosti značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od ±30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od ± dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnosti nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/2015)).

Izabrat će se za daljnju analizu devet (9) realiziranih kupoprodaja najnovijeg datuma i po mogućnosti da imaju najmanje odstupanje prema funkciji normalne distribucije, a poslije će se izvršiti međuvremesko i interkvalitativno izjednačavanje.

NAPOMENA: Izabrat će se realizirane kupoprodaje onih čestica (9 komada) koje su površinom manje od min. potrebnih za gradnju po Urbanim pravilima 2.8 -Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje, kao što je i površina predmetnog zemljišta

3.2.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE-GRAĐEVINSKA ZEMLJIŠTA 1.KTG

Redni broj	Datumi (ugovora) prodaje	Ugovor o kupoprodaji	Indeks na dan sklapanja ugovora (X)	Indeks na dan vrednovanja (Y)	Korekcijski faktor (Y)/(X)	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski izjednačena cijena (EUR)	Pojedinačne površine nekretnina u prometu (m ²)	Cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja (EUR/m ²)	Tip nekretnine	ID ZKC
1	20.5.2022	20.400,00 €	175,12	199,62	1,1399	23.254,04 €	23.254,04 EUR	121,80 m2	190,92 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1705611
2	30.6.2021	42.716,54 €	152,55	199,62	1,3086	55.896,92 €	55.896,92 EUR	131,00 m2	426,69 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1570589
3	30.7.2018	5.000,00 €	118,96	199,62	1,6780	8.390,22 €	8.390,22 EUR	96,00 m2	87,40 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	964499
4	6.2.2020	26.859,03 €	140,79	199,62	1,4179	38.082,25 €	38.082,25 EUR	257,00 m2	148,18 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1230247
5	26.7.2022	21.780,00 €	182,31	199,62	1,0949	23.847,97 €	23.847,97 EUR	181,50 m2	131,39 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1771545
6	9.9.2019	135,16 €	133,46	199,62	1,4957	202,16 €	202,16 EUR	1,00 m2	202,16 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1156900
7	14.2.2023	3.000,00 €	193,34	199,62	1,0325	3.097,44 €	3.097,44 EUR	41,65 m2	74,37 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1852885
8	13.7.2021	2.000,00 €	154,60	199,62	1,2912	2.582,41 €	2.582,41 EUR	17,00 m2	151,91 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1493248
9	10.5.2021	4.649,94 €	152,55	199,62	1,3086	6.084,70 €	6.084,70 EUR	35,00 m2	173,85 EUR/m2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1609832

STATISTIČKA ANALIZA:			Analiza br.:						
Prosječna vrijednost nak		176 EUR/m2	Odstupanje od pr						
Odstupanje od prosjeka u postotku:									
Kvadrat odstupanja:									
Standardno odstupanje:		97,34	55%						
Dvostruko standardno o		194,69	2-sigma						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
-14,60	-250,37	88,92	28,14	44,93	-25,84	101,95	24,41	2,47	
8,28%	142,00%	50,43%	15,96%	25,48%	14,66%	57,82%	13,85%	1,40%	
213,18	62.687,64	7.906,95	791,81	2.018,28	667,89	10.393,94	595,99	6,10	
OK	odstupanje	odstupanje	OK	OK	OK	odstupanje	OK	OK	
OK	odstupanje	OK	OK	OK	OK	OK	OK	OK	

Datumi (ugovora) prodaje	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	Ukupna površina nekretnine u prometu (m ²)	Cijena nakon međuvremenskog izjednačavanja (EUR/m ²)	Vrsta nekretnine	ID ZKC
10.5.2021	4.649,94 EUR	152,55	199,62	1,3086	6.084,70 HRK	6.084,70 EUR	35,00 m ²	173,85 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1609832
20.5.2022	20.400,00 EUR	175,12	199,62	1,1399	23.254,04 HRK	23.254,04 EUR	121,80 m ²	190,92 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1705611
13.7.2021	2.000,00 EUR	154,60	199,62	1,2912	2.582,41 HRK	2.582,41 EUR	17,00 m ²	151,91 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1493248
9.9.2019	135,16 EUR	133,46	199,62	1,4957	202,16 HRK	202,16 EUR	1,00 m ²	202,16 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1156900
6.2.2020	26.859,03 EUR	140,79	199,62	1,4179	38.082,25 HRK	38.082,25 EUR	257,00 m ²	148,18 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1230247
26.7.2022	21.780,00 EUR	182,31	199,62	1,0949	23.847,97 HRK	23.847,97 EUR	181,50 m ²	131,39 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1771545
30.7.2018	5.000,00 EUR	118,96	199,62	1,6780	8.390,22 HRK	8.390,22 EUR	96,00 m ²	87,40 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	964499
14.2.2023	3.000,00 EUR	193,34	199,62	1,0325	3.097,44 HRK	3.097,44 EUR	41,65 m ²	74,37 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1852885
30.6.2021	42.716,54 EUR	152,55	199,62	1,3086	55.896,92 HRK	55.896,92 EUR	131,00 m ²	426,69 EUR/m ²	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	1570589

- ODABRANE TRANSAKCIJE ZA INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE

3.2.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE	Predmetna nekretnina GRAD.ZEMLIŠTE	Poredba 1	Poredba 2	Poredba 3
		1. (Ibroj iz zbirke kup.cij.) 1609832	2. (Ibroj iz zbirke kup.cij.) 1705611	3. (Ibroj iz zbirke kup.cij.) 1493248
OSNOVNI ULAZNI PODACI		GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)	GRAĐEVINSKO ZEMLIŠTE (GZ)
datum izrade procjemenog elaborata	25. studeni 2023.	10. svibanj 2021.	20. svibanj 2022.	13. srpanj 2021.
Međuvremenski izjednačena cijena	--	6084,70 EUR	23254,04 EUR	2582,41 EUR
Površina kori GRAD.ZEMLIŠTE	64,00 m ²	35 m ²	122 m ²	17 m ²
Cijena po EUR/m ²	--	173,85 €/m ²	190,92 €/m ²	151,91 €/m ²
EKONOMSKI ASPEKTI				
Vrsta transakcije	procjena	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA	KP - KUPOPRODAJA
Prilagodba	--	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	172,22 €/m ²	173,85 €/m ²	190,92 €/m ²	151,91 €/m ²
Datum procjene i datumi kupoprodaje	25. studeni 2023.	10. svibanj 2021.	20. svibanj 2022.	13. srpanj 2021.
NAPOMENA: Izvršena međuvremenska prilagodba za indekse promjene	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	172,22 €/m ²	173,85 €/m ²	190,92 €/m ²	151,91 €/m ²
Vlasništvo i zabilježbe/tereti	uređeno	uređeno	uređeno	uređeno
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena	172,22 €/m ²	173,85 €/m ²	190,92 €/m ²	151,91 €/m ²
FIZIČKI ASPEKTI				
Lokacija nekretnine	dobro	ista	ista	ista
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	172,22 €/m ²	173,8 €/m ²	190,9 €/m ²	151,9 €/m ²
Prostorni plan i dozvole	dobro	ista	ista	ista
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	172,22 €/m ²	173,8 €/m ²	190,9 €/m ²	151,9 €/m ²
Površina	64,00	35,00	121,80	17,00
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	172,22 €/m ²	173,8 €/m ²	190,9 €/m ²	151,9 €/m ²
Pogled, susjedstvo, zelenilo, pripatci	dobro	isti	isti	isti
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	172,22 €/m ²	173,8 €/m ²	190,9 €/m ²	151,9 €/m ²
Pristup sredstvima javnog prijevoza	dobro	isti	isti	isti
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	172,22 €/m ²	173,8 €/m ²	190,9 €/m ²	151,9 €/m ²
Komunalna opremljenost-dostupnost	vrlo dobro	isti	isti	isti
Prilagodba	-	1,00	1,00	1,00
Prilagođena prodajna cijena po m ²	172,22 €/m ²	173,8 €/m ²	190,9 €/m ²	151,9 €/m ²
Odstupanja ulaz/izlaz po Pravilniku <= 40%	0,0%	0,00%	0,00%	0,00%
Indikator vrijednosti 64,0 m ²	172,2 €/m ²	173,85 €/m ²	190,92 €/m ²	151,91 €/m ²
STATISTIČKA ANALIZA NAKON INTERKVALITATIVNOG I MEĐUVREMENSKOG IZRAČUNA:				
Odstupanje od prosjeka:	172,22	-1,62	-18,69	20,32
Odstupanje od prosjeka u postotku:		1%	11%	12%
Kvadrat odstupanja:		2,64	349,50	412,85
Dvostruko standardno odstupanje:	31,94	2-sigma	OK	OK
Vrijednost nekretnine po poredbenoj metodi:	172,2 €/m ²	172 €/m ²	11.022,39 €	

Tržišna vrijednost, predmetnog procjenjivanog zemljišta iznosi 11.022,39 EUR ili prema Zakonu o procjenama vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina zaokruženo na iznos od **11.000,00 EUR-a**.

4. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, u naravi dijela vanjskog parkirnog prostora i samog pristupa stambenom objektu adrese I. Poljski put 38, tlocrtno pozicioniranog u smjeru sjever-jug uz samu lokalnu cestu I.Poljski put sa zapadne strane, prema zemljišnim knjigama evidentiranog pod zk.uložak br.100256, zk.č.br.3438/11, k.o.Vrapče novo, ili po katastarskom operatu posjedovni list br.5855, k.č.br.3438/11, k.o. Vrapče, mišljenja sam da je sadašnja poštena tržišna vrijednost predmetnog građevinskog zemljišta, na dan 25.11.2023.g., razumno predstavljena iznosom:

11.000,00€

(slovima: jedanaesttisuća eura)

- Prilikom izrade mišljenja o poštenoj tržišnoj vrijednosti nekretnine, nije u izraženoj vrijednosti nekretnine valorizirana pripadajuća vrijednost poreza koji doprinosi pri prometu nekretnina.
- Mišljenje izneseno u ovom elaboratu, može biti potpuno shvaćeno samo uslijed poznavanja oblika, orijentacije, položaja i površine predmetnog zemljišta, bitnih makroekonomskih pokazatelja od utjecaja za tržište nekretnina, stanja na tržištu nekretnina predmetne mikrolokacije, parametara uzorkovanih iz baze e-Nekretnine i pažljivog čitanja priloga, općih uvjeta poslovanja i drugih podataka sadržanih u elaboratu, a sve u skladu sa priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima
- Ovaj Elaborat procjene vrijednosti nekretnine, sastoji se od ukupno 20 radnih stranica i izrađen je u dva istovjetna primjerka od kojih jedan elektronski potpisan primjerak zadržava sudski vještak, a jedan elektronski potpisan sadržava naručitelj.

U Zagrebu, 25.11.2023.g.

Izradio: Branimir Grgat,dipl.ing.građ.;REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Rješenje-br.ovl.: 4-Su 1544/2021: Županijski sud u Zagrebu

**Branimir
Grgat**

Digitalno potpisao:
BRANIMIR GRGAT
DN: c=HR, o=HRIDCA,
ou=Signature, sn=GRGAT,
givenName=BRANIMIR,
serialNumber=PNOHR-6833
1972686, cn=BRANIMIR
GRGAT
Datum: 2023.11.25 21:11:50
+01'00'

5. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ovom izjavom stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina **Branimir Grgat dipl.ing.građ.** OIB:68331972686, Zagreb, Draškovićeva ulica br.4, fizička osoba **koja ispunjava uvjete za sudska vještačenja u svojstvu Procjenitelja**, sukladno čl. 9., st. (1) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) temeljem Rješenja Županijskog suda u Zagrebu o ponovnom imenovanju broj:4 Su-1544/21 od 10.prosinca 2021.g., sukladno čl. 9, st. (2) Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, izjavljuje da je ovaj procjembeni elaborat u kojem je procijenjena tržišna vrijednost predmetne nekretnine, izrađen stručno, neovisno i nepristrano u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti predmetne nekretnine iz ovog procjembenog elaborata.

U Zagrebu, 25.11.2023.g.

**Branimir
Grgat**

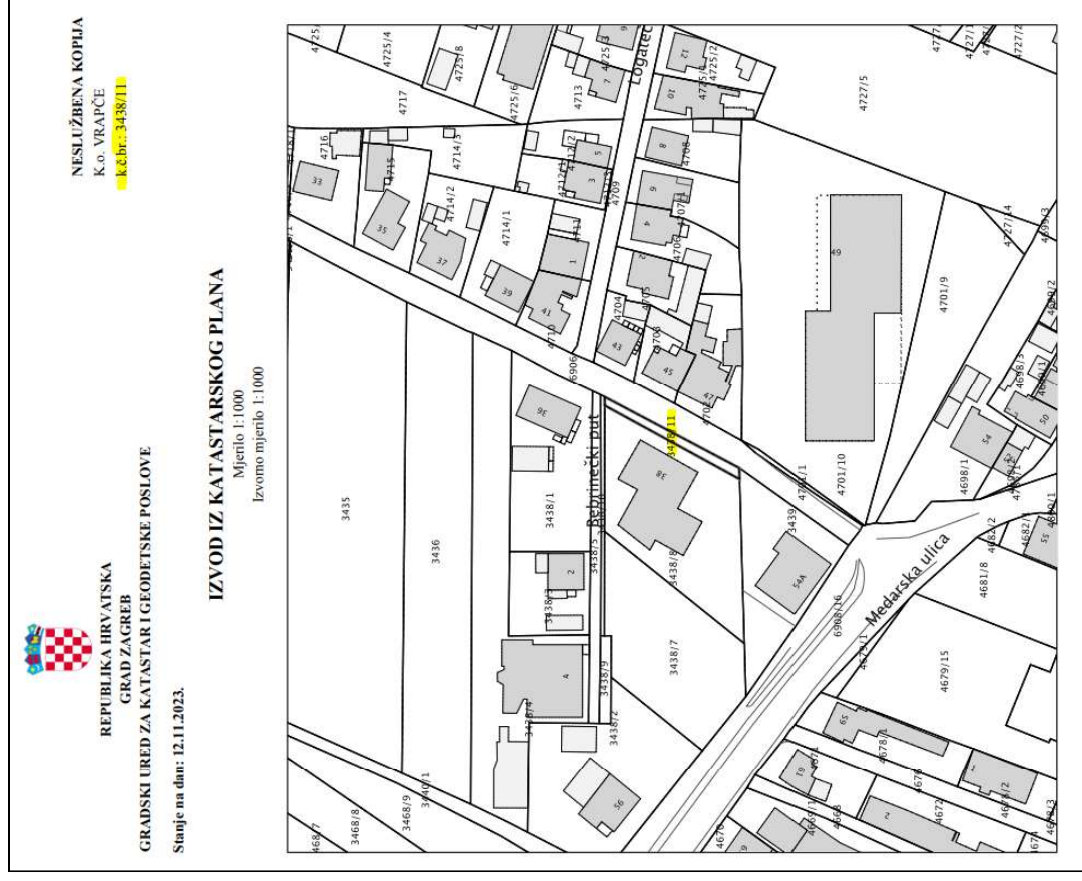
Digitalno potpisao: BRANIMIR
GRGAT
DN: c=HR, o=HRIDCA,
ou=Signature, sn=GRGAT,
givenName=BRANIMIR,
serialNumber=PNOHR-683319
72686, cn=BRANIMIR GRGAT
Datum: 2023.11.25 21:12:29
+01'00'


Branimir Grgat,dipl.ing.građ.;REV

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

Rješenje-br.ovl.: 4-Su 1544/21: Županijski sud u Zagrebu

6. KOPIJA KATASTRASKOG PLANA I POSJEDOVNI LIST





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKO UREĐJE ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 12.11.2023. 20:12

PRIJEPIŠ POSJEDOVNOG LISTA

Posjedovni list: 5855

Katastarska općina: VRAPČE (Mbr. 335606)


Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PROJEKT RUDEŠ D.O.O. U STEČAJU, IX. PODBREŽJE 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	84170387322

Podaci o katastarskim česticama

Zg	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	3438/11	MEDARSKA ULICA	64	24		
		ORANICA	64			
		Ukupna površina katastarskih čestica		64		

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

7. ZEMLJIŠNO-KNJIŽNI IZVADAK

		NESLUŽBENA KOPIJA				
REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski građanski sud u Zagrebu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB Stanje na dan: 12.11.2023. 19:56						
Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO				Verificirani ZK uložak Broj ZK uložka: 100256		
Broj zadnjeg dnevnika: Z-35068/2023 Aktivne plombe:						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
A Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3438/11	ORANICA MEDASKA ULICA			64	
		UKUPNO:			64	
B Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa					Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1						
PROJEKT RUDEŠ D.O.O. U STEČAJU, OIB: 84170387322, IX. PODBREŽJE 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA						
1.6	Zaprimljeno 05.07.2023.g. pod brojem Z-35068/2023					zabilježba
ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-105/23 30.03.2023						
C Teretovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa				Iznos	Primjedba
Tereta nema!						
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2023.						