**Marina Matošević, mag.ing.aedif.**
STALNI SUDSKI VJEŠTAK I PROCJENITELJ
10 431 Sveta Nedjelja, Malogorička cesta 64

marina.matosevic@zemnadzor.hr
mob 091 383 33 13

# PROCJENDBENI ELABORAT

## UTVRĐIVANJE TRŽNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
## Poslovni kompleks sa zemljištem, k.č.br.3350/3 k.o. Resnik

# 1. DOPUNA



**NEKRETNINA:** **k.č.br.3350/3 k.o. Resnik**
**Zagreb, Čulinečka cesta 218**

**Naručitelj:** **Klara Zagreb d.d. u stečaju**
**VI. Požarije 6, Zagreb**
**OIB 82542315680**

**Zagreb, studeni 2026.**

**Ovo je dopuna elaborata procjene poslovnog kompleksa na k.č.br.3350/3 k.o.Resniku, Čulinečka cesta 218 iz travnja 2026. godine.**

Temeljem dopisa Ureda stečajnog upravitelja, .g Paić Marinka od 23.10.2026. i dostavljenog Zapisnika sa održane skupštine vjerovnika 22.10.2026., na kojoj se je utvrđivala početna vrijednost nekretnine (zemljišta i silosa Klara) koju je predložio stečajni upravitelj.

Kako je punomoćnik vjerovnika Grada Zagreba imao primjedbu na elaborat procjene nekretnine, predložena je dopuna elaborata. Naime, elaborat nije sadržavao Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta, već je jedinična vrijednost zemljišta izračunata prema pronađenim kupoprodajnim transakcijama (prema aplikaciji eNekretnine) koje su uz korištenje indeksne nizove državnog zavoda za statistiku (DZS) korigirani na dan vrednovanja 19.04.2026. god..
Predložena je dopuna elaborata i ispravak utvrđenih nedostataka sukladno čl 57. st.1. i 2. te 4. podst. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina i čl.7. st 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine.

**Ovo je dopuna radi tražene primjedbe i očitovanje kako je zatraženo.**

## Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015

### 5. PRIBAVLJANJE I IZDAVANJE PODATAKA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Članak 57.

(1) Za procjenu vrijednosti nekretnina i izvođenje nužnih podataka koriste se kupoprodajne cijene i drugi podatci, kao što su najamnine, zakupnine, troškovi gospodarenja, i skup obilježja nekretnine, koji nisu pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

(2) Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina osim navedenih podataka u stavku 1. ovoga članka, procjenitelj je dužan navesti i datum kada je sklopljen kupoprodajni ugovor, broj katastarske čestice, naziv katastarske općine, površinu katastarske čestice, te podatke koji se odnose na kakvoću i obilježja nekretnine. Ako se radi o izgrađenim katastarskim česticama, potrebno je navesti i vrstu građevine, opis građevine, njezinu površinu, naziv ulice/trga, kućni broj, kat i godinu građenja.

(3) Kupoprodajne cijene i drugi podatci koji su pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti iz stavka 1. ovoga članka ne smatraju se transakcijama po tržišnim uvjetima i nisu pogodne za procjenu vrijednosti nekretnina.

(4) U svrhu provedbe ovoga Zakona raspoloživi podatci iz stavaka 1. i 2. ovoga članka mogu se, na temelju pisanog zahtjeva, pribavljati iz:

1. eNekretnina

2. Isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela.

## Pravilnik o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 105/2015

*Vremensko razdoblje za međuvremensko izjednačenje*

Članak 7.

(1) Pomoću indeksnih nizova dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja.

(2) Ako procjenitelj raspolaže dovoljnim brojem kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja od najvišeg vremenskog razdoblja iz stavka 1. ovoga članka, starije kupoprodajne cijene mogu se isključiti iz daljnjeg izračuna, a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

**Dostavljen Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena za građevinsko zemljište k.č.br.3350/3 k.o. Resnik**

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

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARINA MATOŠEVIĆ (23018566898)

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB | SLAVONSKA AVENIJA 0, GRAD ZAGREB | SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB | ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB | SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB | SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | ZEMLJIŠNA KNJIGA | K.Č. | 9674,9675 | 6915/80,6915/83 | 6915/120 | 608/2 | 1308/1 | 6915/122,6915/70 |
| 6 | ZEMLJIŠNA KNJIGA | K.O. | GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | RESNIK | GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB |
| 7 | ZEMLJIŠNA KNJIGA | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²) | 5708 | 67865 | 27771 | 1441 | 1800 | 3000 |
| 8 | ZEMLJIŠNA KNJIGA | POVRŠINA U PROMETU (m²) | 5708 | 67865 | 27771 | 1441 | 1800 | 3000 |
| 9 | ZEMLJIŠNA KNJIGA | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | | | | |
| 10 | KATASTAR | K.Č. | 138/1 | 138/1 | 138/94 | 130/1 | 1298/1 | 138/58 |
| 11 | KATASTAR | K.O. | ŽITNJAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | RESNIK | ŽITNJAK |
| 12 | NAMJENA | | I | I | I | I | I | I |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT SLOŽENOSTI | Ki max | | | | | | 1,2; |
| | | Ki min | 2; | 2; | 2; | 2; | 1,2; | 1,2; |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²) | | 133,93 | 133,93 | 136,83 | 150,61 | 135,00 | 85,69 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | DA | DA | DA | NE | NE | DA |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 24.09.2026 | 24.09.2026 | 06.08.2026 | 27.03.2024 | 17.12.2024 | 16.10.2014 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ČULINEČKA ZAPAD | ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG |
| 19 | STATUS PODATAKA | | IZVORNO UNESEN | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

ID Izvatka: 85600

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | | RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB | RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB | RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB | RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB | SLAVONSKA AVENIJA 0, GRAD ZAGREB | RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB | ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 6834/3 | 6834/3 | 6834/1 | 6834/1 | 6915/20 | 6927/155 | 1257/2 |
| 6 | K.O. | ZEMLJIŠNA KNJIGA | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | GRAD ZAGREB | RESNIK |
| 7 | POVRŠINA IZ Z.U.L. ($m^2$) | ZEMLJIŠNA KNJIGA | 1800 | 1800 | 8344 | 8344 | 8531 | 11612 | 1546,28 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU ($m^2$) | | 220 | 1408 | 2077 | 4640 | 8531 | 11612 | 1546,28 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | 1149/9371 | 7322/9371 | | 4640/8344 | | | |
| 10 | K.Č | IX FASTAK | 1456/1 | 1456/1 | 1456/6 | 1456/1 | 138/14 | 2283/6 | 3343/6, 3343 |
| 11 | K.O. | IX FASTAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | ŽITNJAK | RESNIK |
| 12 | NAMJENA | | I | I | I | I | I | I | I |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI | Ki max | | | | | | | |
| | | Kis max | 1,2; | 1,2; | 1,2; | 1,2; | 1,2; | 1,2; | 1,2; |
| 15 | CIJENA PO $m^2$ POVRŠINE (EUR/$m^2$) | | 95,03 | 95,01 | 95,03 | 95,01 | 185,00 | 128,46 | 109,11 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | | DA | DA | DA | DA | DA | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 14.11.2023 | 14.11.2023 | 14.11.2023 | 14.11.2023 | 28.06.2023 | 15.06.2023 | 18.07.2022 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG | ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | | 14 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | | KP |
| 3 | ADRESA | | ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | | GZ |
| 5 | K.Č. | ZEMLJIŠNOKNJIŽNA | 1257/1 |
| 6 | K.O. | | RESNIK |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. [m²] | | 1560,97 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU [m²] | | 1560,97 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | |
| 10 | K.Č. | KATASTAR | 1343/8, 1343 |
| 11 | K.O. | | RESNIK |
| 12 | NAMJENA | | I |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT SKORETIVOSTI | Ki max | |
| | | Kn max | 1,2; |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE [EUR/m²] | | 109,09 |
| 16 | PODLIJEŽI NAPLATI PDV | | NE |
| | UKLJUČEN PDV | | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | | 18.07.2022 |
| 18 | CJENOVNI BLOK | | ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER |
| 19 | STATUS PODATAKA | | PROVEDENA EVALUACIJA |

***Napomene:***

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|---|---|---|
| 1 | k.č. 1338/104<br>k.o. ŽITNJAK | NA ČESTICI PRIZEMNA INDUSTRIJSKA ZGRADA TLOCRTA 500 M2 |

**Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ČULINEČKA CESTA 218 odnosno na k.č. 3350/3 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER.**

**S osobnim podatcima iz ovoga izvatka 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: 940-01/26-028/903

URBROJ: 251-11-031/006-26-2

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 6.11.2026.

**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 NEKRETNINE:** PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine

**NAMJENA:** GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - 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 uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahaći centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/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, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebne 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 - visoko učilište, 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 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko 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 - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna 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

## Godišnji indeksni nizovi za zemljište

**TABLICA I**

GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ-a I GUP-a GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2025.

| Vrsta građevinskog korištenja zemljišta / namjena | Mjera grad. korištenja (Km) | Kategorija | 2012. | 2013 | 2014. | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. | 2024. | 2025. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Mješovita namjena (M, M1, M2) | 2.5 - 3.5 | 1. - 3. | 100,2 | 99,6 | 95,7 | 100,0 | 113,3 | 113,9 | 116,8 | 120,3 | 118,3 | 125,0 | 145,2 | 167,3 | 151,7 | 172,2 |
| Proizvodna namjena (I, G, K) | 1.2 - 2.0 | 1. - 3. | 117,1 | 113,0 | 97,6 | 100,0 | 105,2 | 107,6 | 114,6 | 118,4 | 121,7 | 130,3 | 137,6 | 166,1 | 167,8 | 174,9 |
| OZS / Zagreb | N/A | N/A | 109,9 | 103,5 | 102,2 | 100,0 | 100,7 | 105,1 | 116,4 | 131,8 | 142,5 | 152,7 | 180,0 | 201,0 | 218,9 | 246,5 |

## Odstupanje radi različite mjere građevinskog korištenja

PRILOG 11.

ODSTUPANJA ZBOG RAZLIČITE MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

koeficijent iskoristivosti predmeta utvrđivaja tržišne vrijednosti

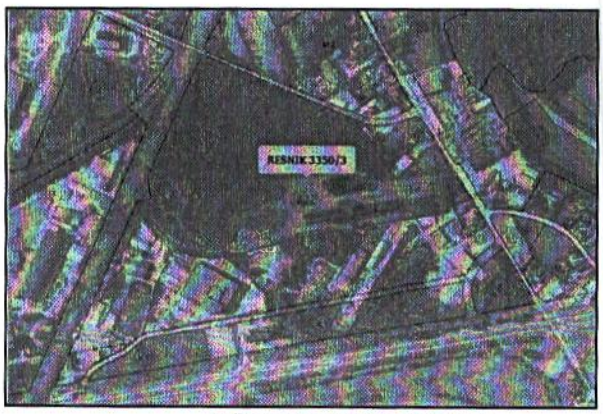
koeficijent iskoristivosti usporedivih zemljišta

| k | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 1,4 | 1,5 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 | 2,4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 0,4 | 1,00 | 1,09 | 1,18 | 1,27 | 1,36 | 1,44 | 1,52 | 1,59 | 1,67 | 1,73 | 1,80 | 1,88 | 1,94 | 2,00 | 2,06 | 2,14 | 2,20 | 2,26 | 2,32 | 2,38 | 2,44 |
| 0,5 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,17 | 1,25 | 1,32 | 1,39 | 1,46 | 1,53 | 1,58 | 1,65 | 1,72 | 1,78 | 1,83 | 1,89 | 1,96 | 2,01 | 2,07 | 2,13 | 2,18 | 2,24 |
| 0,6 | 0,85 | 0,92 | 1,00 | 1,08 | 1,15 | 1,22 | 1,28 | 1,35 | 1,41 | 1,46 | 1,53 | 1,59 | 1,64 | 1,69 | 1,74 | 1,81 | 1,86 | 1,91 | 1,96 | 2,01 | 2,06 |
| 0,7 | 0,79 | 0,86 | 0,93 | 1,00 | 1,07 | 1,13 | 1,19 | 1,25 | 1,31 | 1,36 | 1,42 | 1,48 | 1,52 | 1,57 | 1,62 | 1,68 | 1,73 | 1,77 | 1,82 | 1,87 | 1,92 |
| 0,8 | 0,73 | 0,80 | 0,87 | 0,93 | 1,00 | 1,06 | 1,11 | 1,17 | 1,22 | 1,27 | 1,32 | 1,38 | 1,42 | 1,47 | 1,51 | 1,57 | 1,61 | 1,66 | 1,70 | 1,74 | 1,79 |
| 0,9 | 0,69 | 0,76 | 0,82 | 0,88 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,11 | 1,16 | 1,20 | 1,25 | 1,31 | 1,35 | 1,39 | 1,43 | 1,48 | 1,53 | 1,57 | 1,61 | 1,65 | 1,67 |
| 1,0 | 0,66 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,19 | 1,24 | 1,28 | 1,32 | 1,36 | 1,41 | 1,45 | 1,49 | 1,53 | 1,57 | 1,61 |
| 1,1 | 0,63 | 0,69 | 0,74 | 0,80 | 0,86 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,09 | 1,13 | 1,18 | 1,22 | 1,26 | 1,30 | 1,34 | 1,38 | 1,43 | 1,46 | 1,50 | 1,53 |
| 1,2 | 0,60 | 0,65 | 0,71 | 0,76 | 0,82 | 0,86 | 0,91 | 0,95 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,13 | 1,16 | 1,20 | 1,24 | 1,28 | 1,32 | 1,35 | 1,39 | 1,43 | 1,46 |
| 1,3 | 0,58 | 0,63 | 0,68 | 0,74 | 0,79 | 0,83 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,09 | 1,12 | 1,16 | 1,19 | 1,24 | 1,27 | 1,31 | 1,34 | 1,38 | 1,41 |
| 1,4 | 0,55 | 0,61 | 0,66 | 0,71 | 0,76 | 0,80 | 0,84 | 0,88 | 0,92 | 0,96 | 1,00 | 1,04 | 1,08 | 1,11 | 1,14 | 1,18 | 1,22 | 1,25 | 1,29 | 1,32 | 1,35 |
| 1,5 | 0,53 | 0,58 | 0,63 | 0,68 | 0,73 | 0,77 | 0,81 | 0,85 | 0,89 | 0,93 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,10 | 1,14 | 1,17 | 1,20 | 1,23 | 1,27 | 1,30 |
| 1,6 | 0,52 | 0,56 | 0,61 | 0,66 | 0,70 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,86 | 0,90 | 0,93 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,10 | 1,13 | 1,16 | 1,20 | 1,23 | 1,26 |
| 1,7 | 0,50 | 0,55 | 0,69 | 0,64 | 0,68 | 0,72 | 0,76 | 0,80 | 0,83 | 0,88 | 0,90 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,16 | 1,19 | 1,22 |
| 1,8 | 0,49 | 0,53 | 0,57 | 0,62 | 0,66 | 0,70 | 0,74 | 0,77 | 0,81 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,04 | 1,07 | 1,10 | 1,13 | 1,15 | 1,18 |
| 1,9 | 0,47 | 0,51 | 0,55 | 0,60 | 0,64 | 0,67 | 0,71 | 0,74 | 0,78 | 0,82 | 0,84 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,96 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,09 | 1,11 | 1,14 |
| 2,0 | 0,46 | 0,50 | 0,54 | 0,58 | 0,62 | 0,66 | 0,69 | 0,72 | 0,76 | 0,80 | 0,82 | 0,86 | 0,88 | 0,91 | 0,94 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,06 | 1,08 | 1,11 |
| 2,1 | 0,44 | 0,48 | 0,52 | 0,56 | 0,60 | 0,64 | 0,67 | 0,70 | 0,74 | 0,78 | 0,80 | 0,83 | 0,86 | 0,89 | 0,91 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 | 1,08 |
| 2,2 | 0,43 | 0,47 | 0,51 | 0,55 | 0,59 | 0,62 | 0,65 | 0,69 | 0,72 | 0,76 | 0,78 | 0,81 | 0,84 | 0,86 | 0,89 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 | 1,05 |
| 2,3 | 0,42 | 0,46 | 0,50 | 0,54 | 0,57 | 0,61 | 0,64 | 0,67 | 0,70 | 0,74 | 0,76 | 0,79 | 0,82 | 0,84 | 0,87 | 0,90 | 0,92 | 0,95 | 0,97 | 1,00 | 1,03 |
| 2,4 | 0,41 | 0,45 | 0,48 | 0,52 | 0,56 | 0,59 | 0,62 | 0,65 | 0,68 | 0,71 | 0,74 | 0,77 | 0,80 | 0,82 | 0,84 | 0,88 | 0,90 | 0,93 | 0,95 | 0,98 | 1,00 |

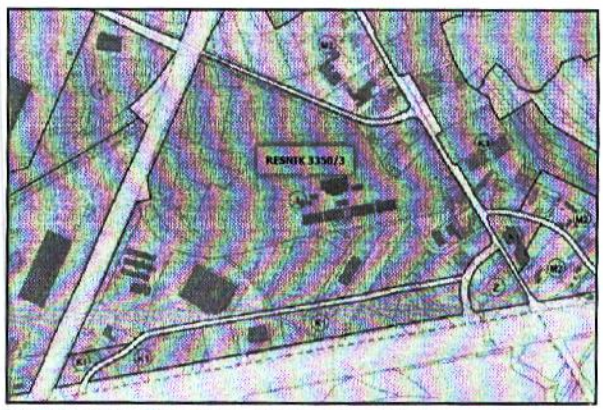
Koeficijenti za preračunavanje (KP) ovisno o koeficijentima iskoristivosti (ki):

$$KP = 0,6 \times \sqrt{ki} + 0,2 \times ki + 0,2$$

| k | 0,4 | 0,5 | 0,6 | 0,7 | 0,8 | 0,9 | 1,0 | 1,1 | 1,2 | 1,3 | 1,4 | 1,5 | 1,6 | 1,7 | 1,8 | 1,9 | 2,0 | 2,1 | 2,2 | 2,3 | 2,4 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| KP | 0,66 | 0,72 | 0,78 | 0,84 | 0,90 | 0,95 | 1,00 | 1,05 | 1,10 | 1,14 | 1,19 | 1,24 | 1,28 | 1,32 | 1,36 | 1,41 | 1,45 | 1,49 | 1,53 | 1,57 | 1,61 |




k.č.br.3350/1 k.o.Resnik




GUP Grada Zagreba, I = gosp.namjena-proizvodna

**NAPOMENA :**
U dostavljenom izvatku iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta od 06.11.2026. god za nekretninu oznake k.č.br.3350/3 k.o.Resik, naznačeno je :

*"Napominjemo da u bazi podataka raspolažemo minimalnim brojem transakcija zemljišta traženih obilježja, sklopljenih nakon stupanja na snagu izmjena GUP-a Grada Zagreba od 20. rujna 2025. godine. Naime, prema prethodnom tekstualnom dijelu GUP-a Grada Zagreba, za proizvodnu namjenu (I) bio je propisan koeficijent iskoristivosti 1,2, koji je izmjenama povećan na 2,0.*

*Slijedom navedenoga, izvadak obuhvaća i transakcije zemljišta za koja je bio propisan koeficijent iskoristivosti 1,2, kako bi se proširio skup dostupnih tržišnih podataka i omogućio bolji uvid u kretanja cijena zemljišta proizvodne namjene."*

**Utvrđivanje cijene m² zemljišta k.č.br.3350/3 , u zoni namjene I, na 19.04.2026.**

**Napomena I**
Transakcije br. 1., 2. i 3. realiziane su na 09.2026. ili na 06.2026. pa se neće ovdje primjenjiti radi utvrđivanja cijena zemljišta na dan vrednovanja 19.04.2026.

zemljište ounake k.č.br.3350/3 na 19.04.2026., Ki = 2,0, namjena I, kategorija I

| | | | | | međuvremensko izjednačenje | | | | interkvalitativno izjednačenje | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| redni broj | k.č.br. | datum | m2 | €/m2 | Ksada | Kprije | K | €/m2 | Ki | KI | KP | €/m2 |
| 4 | 130/1 | 03.2024. | 1.441 | 159,61 | 174,9 | 167,8 | 1,042 | 166,36 | 2,0 | 2.0 | 1,00 | 166,36 |
| 5 | 3286/1 | 12.2024. | 1.800 | 135,00 | 174,9 | 167,8 | 1,042 | 140,71 | 2,0 | 2,0 | 1,00 | 140,71 |
| 6 | 138/38 | 10.2024. | 3.000 | 85,69 | 174,9 | 167,8 | 1,042 | 89,32 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 117,90 |
| 7 | 1456/1 | 11.2023. | 220 | 95,03 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,06 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,09 |
| 8 | 1456/1 | 11.2023. | 1.406 | 95,01 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,04 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,06 |
| 9 | 1456/6 | 11,2023. | 2.077 | 95,30 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,35 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,46 |
| 10 | 1456/1 | 11.2023. | 4.640 | 95,01 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,04 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,06 |
| 11 | 138/14 | 06.2023. | 8.531 | 185,00 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 194,80 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 257,14 |
| 12 | 2283/6 | 06.2023. | 11.412 | 128,46 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 135,27 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 178,55 |

**Napomena II**
Učinjeno je „grubo čišćenje", na način da su se transakcije br. 6 i br.11. maknule iz daljnjeg promatranja, radi najmanje i najviše jedinične cijene (iznad 30% prosječne vrijednosti) pa za daljnju analizu imamo 7 (sedam) kupoprodaja:

| | | | | | međuvremensko izjednačenje | | | | interkvalitativno izjednačenje | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| redni broj | k.č.br. | datum | m2 | €/m2 | Ksada | Kprije | K | €/m2 | Ki | KI | KP | €/m2 |
| 4 | 130/1 | 03.2024. | 1.441 | 159,61 | 174,9 | 167,8 | 1,042 | 166,36 | 2,0 | 2.0 | 1,00 | 166,36 |
| 5 | 3286/1 | 12.2024. | 1.800 | 135,00 | 174,9 | 167,8 | 1,042 | 140,71 | 2,0 | 2,0 | 1,00 | 140,71 |
| 7 | 1456/1 | 11.2023. | 220 | 95,03 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,06 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,09 |
| 8 | 1456/1 | 11.2023. | 1.406 | 95,01 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,04 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,06 |
| 9 | 1456/6 | 11,2023. | 2.077 | 95,30 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,35 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,46 |
| 10 | 1456/1 | 11.2023. | 4.640 | 95,01 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 100,04 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 132,06 |
| 12 | 2283/6 | 06.2023. | 11.412 | 128,46 | 174,9 | 166,1 | 1,053 | 135,27 | 1,2 | 2,0 | 1,32 | 178,55 |

**Napomena III**
Po provedenom međuvremenskom i interkvalitativnom izjednačavanju, uprosječena jedinična vrijednost zemljišta
**iznosi : 1.014,29 €/m² / 7 = 144,90 €/m²**

Sve transakcije su u dozvoljenom odstupanju od +/- 40 % od utvrđene prosječne vrijednosti.

| dozvoljena odstupanja od +/-40% | | | |
|---|---|---|---|
| €/m2 | €/m2 | | % |
| 144,9 | 166,36 | 0,87 | 12,90 |
| 144,9 | 140,71 | 1,03 | -2,98 |
| 144,9 | 132,09 | 1,10 | -9,70 |
| 144,9 | 132,06 | 1,10 | -9,72 |
| 144,9 | 132,46 | 1,09 | -9,39 |
| 144,9 | 132,06 | 1,10 | -9,72 |
| 144,9 | 178,55 | 0,81 | 18,85 |

Vrijednost građevinskog zemljišta k.č.br.3350/3 sa 73.718 m² prije korekcije radi utjecaja buke i radi zagađenja zraka iznosi :

**Vz = 73.718 m2 * 144,90 €/m² = 10.681.738 €**

**Koekcija vrijednosti nekretnine radi utjecaja buke i zagađenja zraka**

PRILOG 6.

UTJECAJ BUKE NA VRIJEDNOST NEKRETNINE
(za ocjenske razine buke imisije u otvorenom prostoru)

| UTJECAJ | STAMBENA ZONA buka (dBA) dan | noć | smanjenje | POSLOVNA ZONA buka (dBA) | smanjenje |
|---|---|---|---|---|---|
| neznatan | ≤ 45 | ≤ 35 | 0 | ≤50 | 0 |
| povremeno/ograničeno | 45 – 50 | 35 – 40 | ≤5% | 50 – 60 | ≤10% |
| lagano/smetajuće | 50 – 55 | 40–45 | 5 – 10% | | |
| srednje/opterećujuće | 55 – 65 | 45 – 55 | 10 – 25% | 60 – 70 | 10 – 25% |
| jako/štetno po zdravlje | 65 – 75 | 55 – 65 | 25 – 45% | | |
| naročito/naročito opasno | >75 | >65 | >45% | >70 | >30% |

**Utjecaj buke na vrijednost nekretnine**
**PRIHVATLJIVO = 10 %**

PRILOG 7.

UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA NA VRIJEDNOST NEKRETNINE

| Utjecaj | Smanjenje vrijednosti nekretnine |
|---|---|
| nizak | ≤ 10% |
| srednji | 10 – 20% |
| velik | 20 – 35% |
| izrazito velik | > 35% |

**Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine**
**PRIHVATLJIVO = 10 %**

Korekcija i umanjenje vrijednosti radi utjecaja buke = 10 %
Korekcija i umanjenje vrijednosti radi utjecaja zgađenje zraka = 10 %

**10.681.738 € * ( 1,0 - 0,10 - 0,10 ) = 8.545.390**

**VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA = 8.545.390 € odnosno 115,92 €/m²**

## REKAPITULACIJA

| NEKRETNINA | površina ( m2 ) | €/m2 | UKUPNO € |
|---|---|---|---|
| **zemljište, k.č.br.3350/3** | **73.718,00** | **115,92** | **8.545.390,00** |
| OJEKTI NA ZEMLJIŠTU | | | |
| OBJEKT 1, SILOSI | kapacitet ( t ) | €/t | |
| | 56.000,00 | 63,21 | 3.540.000,00 |
| | površina ( m2 ) | €/m2 | |
| OBJEKT 2, MLIN | 5.688,00 | 236,99 | 1.348.000,00 |
| OBJEKT 3, pumpna stanica | 14,48 | 0,00 | 0,00 |
| OBJEKT 4, stara TS | 65,69 | 36,64 | 2.407,00 |
| OBJEKT 5, baraka 1 | 52,44 | 0,00 | 0,00 |
| OBJEKT 6, kamionski prijem | 200,00 | 49,40 | 9.880,00 |
| OBJEKT 7, vagonski prijem | 320,00 | 44,69 | 14.300,00 |
| OBJEKT 8, nova TS | 133,00 | 81,04 | 10.778,00 |
| OBJEKT 9, kolna vaga | 63,70 | 207,22 | 13.200,00 |
| OBJEKT 10, portirnica | 9,00 | 115,56 | 1.040,00 |
| OBJEKT 11, baraka 2 | 25,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | UKUPNO OBJEKTI | 4.939.605,00 |
| | | **SVEUKUPNO** | **13.484.995,00** |

Prema članku 68. st.5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem u skladu s Uputom o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja Eura kao službene valute u RH, do donošenja izmjene Pravilnika, izdane od strane Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, 8. svibnja 2023. g. pa procijenjena tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

**13.500.000,00 €**

U Zagrebu, 16.11.2026.

**Potvrđuje:**

Stalna sudska vještakinja za područje građevinarstva i procjenu vrijednosti nekretnina

Marina Matošević, mag.ing.aedif.

