

PROCJEMBENI ELABORAT

procjena

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

vještačenje

INTERNA OZNAKA 582/2020/AMB

energetsko
certificiranje

NEKRETNINE

- garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)
- zemljišta zk.č.br. 1213/1 i 1213/3 upisana u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo
- zemljišta zk.č.br. 1211 i 1212 upisana u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo
- zemljišta zk.č.br. 1102/1 i 1102/2 upisana u zk.ul.br. 5104 k.o. Blato Novo
- zemljišta zk.č.br. 1214/1 i 1214/2 upisana u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo

etažiranje

legalizacija

NARUČITELJ Premium promet d.o.o. u stečaju, Pantovčak 45, Zagreb

savjetovanje

DATUM 11.12.2020

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	3.840.398,10	kn	ZAOKRUŽENO	3.840.000,00	kn
--	--------------	----	-------------------	--------------	----

Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	14
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	21
2.3.2 Površina.....	24
2.3.3 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 11.12.2020. godine.....	25
3 Procjena vrijednosti nekretnina.....	26
3.1 Procjena vrijednosti Garažnog parkirnog mjesta – poredbena metoda.....	28
3.1.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	28
3.1.1.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	28
3.1.1.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	28
3.1.1.1.2 Obuhvat.....	28
3.1.1.1.3 Indeksi nekretnina.....	29
3.1.2 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	30
3.1.2.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	35
3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	37
3.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	39
3.3 Statistička obrada i izračun.....	40
3.4 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	42
3.4.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	42
3.4.1.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	42
3.4.1.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	42
3.4.1.1.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	42
3.4.1.1.3 Indeksi nekretnina.....	43
3.4.2 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	44
3.4.3 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	48
3.4.4 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	50
3.5 Interkvalitativno izjednačenje.....	52
3.6 Izjednačavanje s obzirom na kategoriju zemljišta.....	54

3.6.1 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	56
3.6.2 Statistička obrada i izračun.....	58
4 Rekapitulacija.....	60

1 SAŽETAK

Zahtjev:	<p>Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. <p>Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zemljišta zk.č.br. 1213/1 i 1213/3 upisana u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo - zemljišta zk.č.br. 1211 i 1212 upisana u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo - zemljišta zk.č.br. 1102/1 i 1102/2 upisana u zk.ul.br. 5104 .o. Blato Novo - zemljišta zk.č.br. 1214/1 i 1214/2 upisana u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo
Naručitelj:	Punkt gradnja d.o.o. u stečaju, Vrućine II 5, Kaštel Novi
Nekretnine:	<ul style="list-style-type: none"> - garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. <p>Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)</p> <ul style="list-style-type: none"> - zemljišta zk.č.br. 1213/1 i 1213/3 upisana u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo - zemljišta zk.č.br. 1211 i 1212 upisana u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo - zemljišta zk.č.br. 1102/1 i 1102/2 upisana u zk.ul.br. 5104 k.o. Blato Novo - zemljišta zk.č.br. 1214/1 i 1214/2 upisana u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo
Dan pregleda:	11.12.2020.
Dan kakvoće:	11.12.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	11.12.2020.
Procjenitelj:	<p>Ing ekspert d.o.o.,</p> <p>Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina</p> <p>Škrlčeva 39, Zagreb</p>

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	3.840.398,10	kn	ZAOKRUŽENO:	3.840.000,00	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, 11. prosinca 2020. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Jaruščica 9d, Zagreb
----------	----------------------

-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-





- prikaz mikrolokacije s Geoportala Grada Zagreba -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) je upisano garažno parkirno mjesto oznake GPM 19 u podrumu. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50173

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19081/2020

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 19 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	1213/2	ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE BR. 9D I 9E (1764 M ²) I DVORIŠTE (3517 M ²), JARUŠĆICA			5281	
		UKUPNO:			5281	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.1	Zaprimljeno 02.03.2012. broj Z-12454/12 Zabilježuje se da je za zgradu mješovite uporabe br. 9D i 9E, Jarušćica, sagrađenu na kč.br. 1213/2, priložena uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/2009-01/216, Ur.broj: 251-13-22/115-09-5 od 28. kolovoza 2009. godine.	ZABILJEŽBA

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
19.	Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) garažno parkirno mjesto oznake GPM 19, u podrumu objekta, dilatacija A i B, Jarušćica 9d i 9e, neto korisne površine 10,31 m ² , u etažnom elaboratu sve označeno žutom bojom ZE PREMIUM PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41036913197, PANTOVČAK 45, 10000 ZAGREB	
19.1	Zaprimljeno 17.09.2020.g. pod brojem Z-19081/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POD POSL. BR. ST-5273/2016-28 17.09.2020	na 19 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2020.

U zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo je upisana zk.č.br. 1213/1 i 1213/3 k.o. Blato Novo kao oranice. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19081/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5098

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1213/1	ORANICA			452	
2.	1213/3	ORANICA			27	
		UKUPNO:			479	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
ZE PREMIUM PROMET D.O.O. U STEČAJU, OIB: 41036913197, PANTOVČAK 45, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 27.10.2015. g. pod brojem Z-23750/2015	na 1 (1.2)
	VIDI C-3.1	
1.4	Zaprimljeno 17.09.2020. g. pod brojem Z-19081/2020	na 1 (1.2)
	ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU POD POSL. BR. ST-5273/2016-28 17.09.2020	

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Temeljem ugovora o založnom pravu od 15.ožujka 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.230.046,86 KN (slovima: sedam milijuna dvjestotrideset i osamdeset šest kuna i osamdeset šest lipa) s pripadajućom budućom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AV. DUBROVNIK BR.32, ZAGREB	7.230.046,86 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.5104 K.O.BLATO NOVO		"ZABILJEŽBA"

U zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo je upisana zk.č.br. 1211 i 1212 k.o. Blato Novo kao oranice. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 50165

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22347/2017
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1211	ORANICA			888	
2.	1212	ORANICA			457	
		UKUPNO:			1345	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEGAGRAD D.O.O., ZAGREB, DUDOVEC 40	
1.2	Zaprimljeno 27.10.2015.g. pod brojem Z-23750/2015 VIDI C-3.1	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Temeljem ugovora o založnom pravu od 15.ožujka 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.230.046,86 KN (slovima: sedam milijun dvjestotridesettisuća četrdeset šest kuna i osamdeset šest lipa) s pripadajućom budućom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AV. DUBROVNIK BR. 32, ZAGREB	7.230.046,86 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.5104 K.O.BLATO NOVO		"ZABILJEŽBA"

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2020.

U zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo je upisana zk.č.br. 1102/1 i 1202/2 k.o. Blato Novo kao oranice. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22347/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 5104

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	1102/1	ORANICA			551	
2.	1102/2	ORANICA			132	
		UKUPNO:			683	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEGAGRAD D.O.O., DUDOVEC BR. 40, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 27.10.2015. g. pod brojem Z-23750/2015 VIDI C-3.1	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Temeljem ugovora o založnom pravu od 15. ožujka 2013. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.230.046,86 KN (slovima: sedam milijuna dvjestotridesetstisuća četrdesetšeststotina i osamdesetšestlita) s pripadajućom budućom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AV. DUBROVNIK BR. 32, ZAGREB	7.230.046,86 KN	"GLAVNI ULOŽAK"
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul.br. 50165, 5098 i 2453 K.O. BLATO NOVO		"ZABILJEŽBA"

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2020.

U zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo je upisana zk.č.br. 1102/1 i 1202/2 k.o. Blato Novo kao oranice. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 15.12.2020. 23:16

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22347/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 50165

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1211	ORANICA			888	
2.	1212	ORANICA			457	
		UKUPNO:			1345	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MEGAGRAD D.O.O., ZAGREB, DUDOVEC 40	
1.2	Zaprimljeno 27.10.2015.g. pod brojem Z-23750/2015 VIDI C-3.1	na 1 (1.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Temeljem ugovora o založnom pravu od 15.ožujka 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.230.046,86 KN (slovima: sedammilijunadvjestotridesetstisuća četrdesetšestkuna i osamdesetšestlpa) s pripadajućom budućom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA - POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AV. DUBROVNIK BR. 32, ZAGREB	7.230.046,86 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
2.			
2.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.5104 K.O.BLATO NOVO		"ZABILJEŽBA"

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 15.12.2020.

U zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo je upisana zk.č.br. 1214/1 i 1214/2 k.o. Blato Novo kao oranice. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-22347/2017
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 2453

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1214/1	ORANICA			1084	
2.	1214/2	ORANICA			238	
		UKUPNO:			1322	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
6. Suvlasnički dio: 1/2 MEGAGRAD D.O.O., ZAGREB, DUDOVEC 40		
6.1	Zaprimljeno 27.10.2015. g. pod brojem Z-23750/2015 VIDI C-4.1	na 6 (1.1), 7 (1.1)
7. Suvlasnički dio: 1/2 MEGAGRAD D.O.O., ZAGREB, DUDOVEC 40		
7.1	Zaprimljeno 27.10.2015. g. pod brojem Z-23750/2015 VIDI C-4.1	na 6 (1.1), 7 (1.1)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Priljeno: 17. studenog 1998. Z-21854/98 Temeljem Zapisnika sa Nagodbom o naknadi Gradskog ureda za imovinsko - pravne poslove KL: UP/I-944-01/98-01/2 UR. BR.: 251-18-30/02-98-8 od 21. svibnja 1998., Zapisnika sa Nagodbom o naknadi Gradskog ureda za imovinsko - pravne poslove, KL: UP/I-944-01/98 UR. BR.: 251-18-30/02-98-10 od 22. svibnja 1998., pravomoćnog rješenja o naslijeđivanju ovog suda br. O-7139/88 od 22. prosinca 1988., pravomoćnog rješenja o naslijeđivanju ovog suda br. O-7206/99 od 8. rujna 1999., Izjave od 18. svibnja i 21. svibnja 2001. (datum ovjere potpisa), Izjave od 21. lipnja 2001. (datum ovjere potpisa) i Uvjerjenja Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove, KL: 935-08/2001-03/386, UR. BR.: 251-15-04/2-2001-2 od 8. svibnja 2001. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje i polaganja visokotlačnog plinovoda na kčbr. 1214 u A I (jedan), za korist: HRVATSKA ELEKTROPRIVREDA D.D. ELEKTRANA - TOPLANA, ZAGORSKA BR. 1, ZAGREB		SLUŽNOST
2.			

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

10.12.2020. 12:58:56

Stranica: 1

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 2453C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Temeljem ugovora o založnom pravu od 15.ožujka 2013.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 7.230.046,86 KN (slovima: sedammilijunadvestotridesetstisuća četrdesetšestkuna i osamdesetšestlupa) s pripadajućom budućom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AV. DUBROVNIK BR.32, ZAGREB	7.230.046,86 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
3.			
3.1	Zaprimljeno 18.03.2013. broj Z-13319/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.5104 K.O.BLATO NOVO		"ZABILJEŽBA"

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.12.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) se nalazi u zgradi izgrađenoj na k.č.br. 1213/2 k.o. Blato koja je upisana u posjedovni list broj 3572 k.o. Blato. Posjedovni list se nalazi u nastavku:



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 3572

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
19	9/10000	MEGAGRAD D.O.O., DUDOVEC BR. 40, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	41036913197
52	9/10000	MEGAGRAD D.O.O., DUDOVEC BR. 40, ZAGREB (VLASNIK)	1/1	41036913197

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1213/2	JARUŠČICA	5281	57		
			ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, Zagreb, Jaruščica 9E, 9D	1764			
			DVORIŠTE	3517			
Ukupna površina katastarskih čestica				5281			

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



- grafički prikaz kč.br. 1213/2 k.o. Blato na katastarskom operatu -

U posjedovni list broj 3275 k.o. Blato je upisana k.č.br. 1102/1, 1102/2, 1211, 1212, 1213/1, 1213/3, 1214/1 i 1214/2 koji je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 09.12.2020. 23:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: **BLATO (Mbr. 335371)**

Posjedovni list: **3275**

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

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		1102/1	PRUD	551	57		
			ORANICA	551			
		1102/2	PRUD	132	57		
			ORANICA	132			
		1211	JARUŠČICA	888	57		
			ORANICA	888			
		1212	POD MELEKOM	457	57		
			ORANICA	457			
		1213/1	POD MELEKOM	452	55		
			ORANICA	452			
		1213/3	POD MELEKOM	27	57		
			ORANICA	27			
		1214/1	POD BREGOM	1084	57		
			ORANICA	1084			
		1214/2	POD BREGOM	238	57		
			ORANICA	238			
Ukupna površina katastarskih čestica				3829			

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



- grafički prikaz kč.br. 1102/1 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1102/2 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1211 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1212 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1213/1 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1213/3 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1214/1 k.o. Blato u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 1214/2 k.o. Blato u katastarskom operatu -

2.3.1 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Vrednovane čestice se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalaze u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **Infrastrukturni sustavi (IS)**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (**oznaka 2.9.**)



- GUP Grada Zagreba -

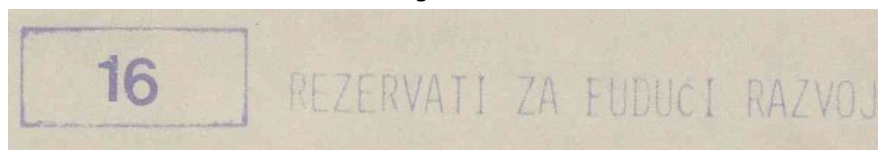
S obzirom da zemljište ima javnu namjenu, namjena i ostali uvjeti gradnje će u svrhu procjene biti utvrđeni na temelju načela prethodnog učinka.

Prema prostornom planu iz 1996. godine, a radi se o Izmjenama i dopunama GUP-a Grada Zagreba iz 1986. godine, vidljivo je da se čestice nalaze u namjeni Rezervati za budući razvoj (oznaka 16), a kako je vidljivo na slikama u nastavku:



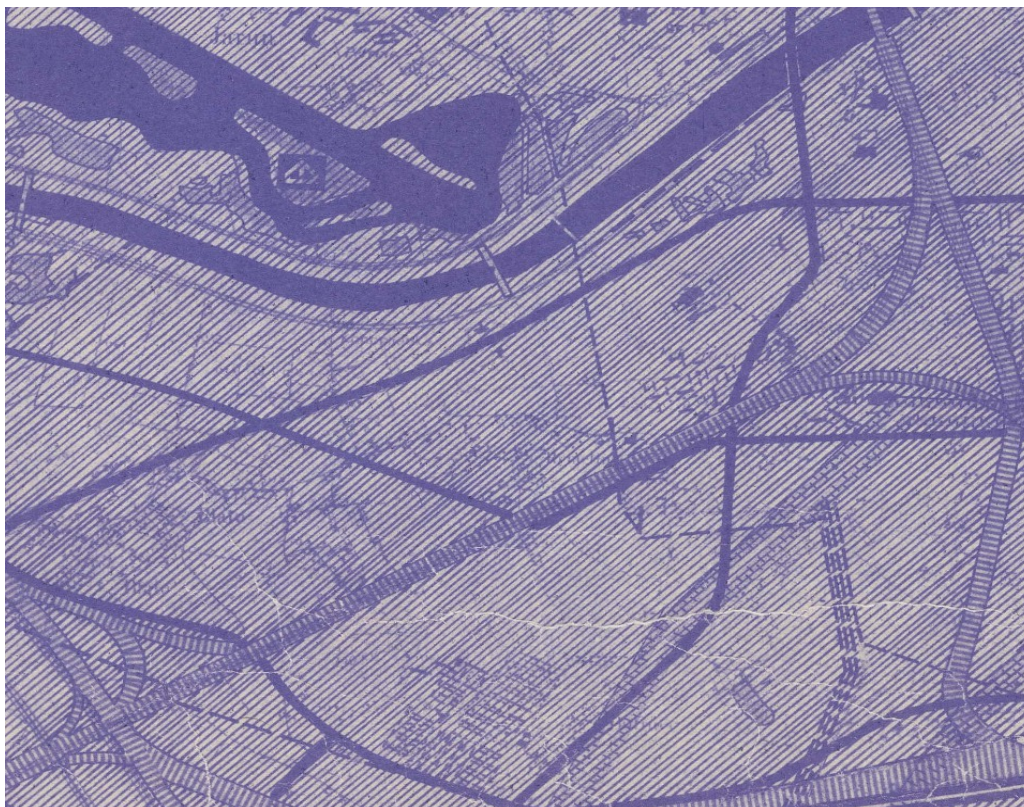
- Izmjene i dopune iz 1996. godine GUP-a grada Zagreba iz 1986. godine-

Legenda:



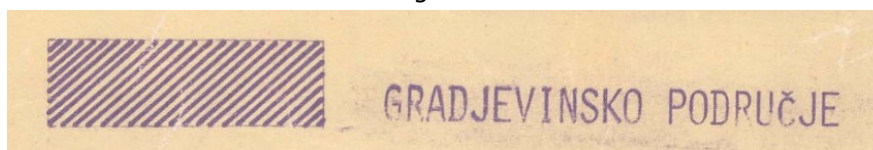
S obzirom da zemljište i prema prethodnom planu nema definiranu namjenu, namjena i ostali uvjeti gradnje će u svrhu procjene biti utvrđeni na temelju načela prethodnog učinka.

Prema GUP-u iz 1986. godine vidljivo je da je se čestice nalaze u namjeni Građevinsko područje (oznaka kose linije), a kako je vidljivo na slikama u nastavku:



- Izmjene i dopune iz 1996. godine GUP-a grada Zagreba iz 1986. godine-

Legenda:



S obzirom da je na temelju prethodnog učinka utvrđeno da se čestice nalaze u Građevinskom području naselja, namjena i uvjeti građenja bit će utvrđeni na temelju okolne namjene.

Tako se namjena za procjenu zemljišta uzima Mješovita namjena - pretežito stambena (M1) i urbano pravilo Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (oznaka 2.9.).

Prema urbanom pravilu 2.9. utvrđen je koeficijent iskoristivosti 3,0, a zemljišta su svrstana u 2. kategoriju zemljišta, s obzirom na lokaciju, oblik, površinu te činjenicu da ne mogu ispuniti uvjete za izgradnju.

2.3.2 POVRŠINA

SPREMIŠTE

Površina spremišta preuzeta je iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)	10,31

ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta preuzeta je iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 1213/1 upisano u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo	452,00
Zemljište zk.č.br. 1213/3 upisano u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo	27,00
Zemljište zk.č.br. 1211 upisano u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo	888,00
Zemljište zk.č.br. 1212 upisano u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo	457,00
Zemljište zk.č.br. 1102/1 upisano u zk.ul.br. 5104k.o. Blato Novo	551,00
Zemljište zk.č.br. 1102/2 upisano u zk.ul.br. 5104k.o. Blato Novo	132,00
Zemljište zk.č.br. 1214/1 upisano u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo	1.084,00
Zemljište zk.č.br. 1214/2 upisano u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo	238,00

2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 11.12.2020. GODINE

3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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 trenutanim 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. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

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

Građevinski propisi:

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

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

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

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu:

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

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

Ostalo:

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

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

Podaci o godišnjim indeksnim nizovima za zemljišta na području Grada Zagreba objavljeni na internetskoj stranici www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/159995

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

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

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama garažnog parkirnog mjesta, garaže i zemljišta pribavljeni su od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI GARAŽNOG PARKIRNOG MJESTA – POREDBENA METODA

3.1.1 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

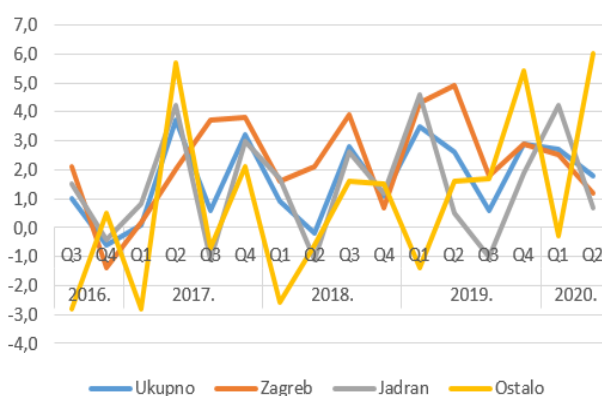
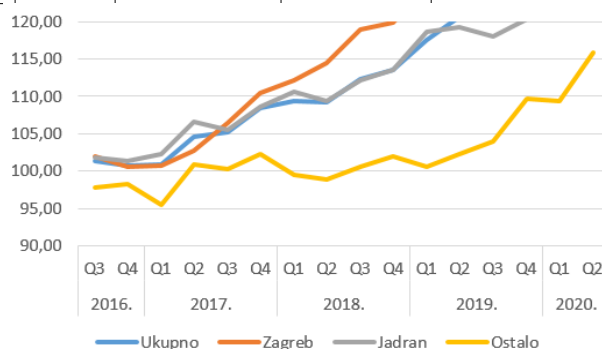
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

3.1.1.1.2 OBUHVAT

Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

3.1.1.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90



* Državni zavod za statistiku

3.1.2 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/1031, URBROJ: 251-19-02/008-20-4, Zagreb, od 26. studenog 2020. godine.



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/20-030/1031
URBROJ: 251-19-02/008-20-4
Zagreb, 26. studenog 2020.

ing ekspert
ZAPRIMLJENO

07 -12- 2020

UR. BROJ.....

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlečeva 39,
10000 Zagreb

PREDMET: Garaža, Jaruščica 9d i 9e,
k.č. 1213/2, k.o. Blato
- ID IZVATKA: 23226, 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 garaže na adresi Jaruščica 9d i 9e, k.č. 1213/2, k.o. Blato. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Jaruščica jug.

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

Za zahtjev za izdavanje izvotka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem,



PROČELNICA

dr.sc. Marina Zagorec, mag. iur.

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAŽE, PARKIRNO-GARAŽNOG MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 23226

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JARUŠČICA 9, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 10, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 1A, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	G	G	G	G	G	G
5	K.Č.	1199/1	1106	1197/1	1197/1	1106	1197/1
6	K.O.	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	11,09	11,17	11,55	11,55	11,32	11,18
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	11,09	11,17	11,55	11,55	11,32	11,18
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	1199/1	1106	1197/1	1197/1	1106	1197/1
11	K.O.	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO
12	GODINA IZGRADNJE	2003	2006	2008	2008	2006	2008
13	ETAŽA (KAT)	PD	PD	PD	PD	PD	PD
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	25.600,00	63.261,82	42.900,00	39.050,00	82.500,00	37.847,13
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	3.442,69	8.500,00	5.757,61	5.234,19	11.063,27	5.000,00
16	PODUEŽE NAPLATI PDV	NE	DA			DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	DA			DA	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	12.12.2019	07.01.2020	17.02.2020	17.02.2020	28.02.2020	27.04.2020
18	CIJENOVNI BLOK	JARUŠČICA IUG	JARUŠČICA IUG	JARUŠČICA IUG	JARUŠČICA IUG	JARUŠČICA AUG	JARUŠČICA IUG
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JARUŠČICA 1C, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 1, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	G	G	G	G	G	G	G
5	K.Č.	1106	1197/1	1106	1106	1106	1213/2	1213/2
6	K.O.	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	11,17	11,55	11,17	11,17	11,17	11,21	11,46
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	11,17	11,55	11,17	11,17	11,17	11,21	11,46
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	1106	1197/1	1106	1106	1106	1213/2	1213/2
11	K.O.	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO
12	GODINA IZGRADNJE	2005	2008	2006	2005	2006	2009	2009
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	60.673,86	27.030,60	67.774,80	71.951,19	71.882,50	52.000,00	50.800,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	8.000,00	3.590,17	9.090,00	9.500,00	9.500,00	7.004,15	6.736,19
16	PODVIJEŠE NAPLATI PDV	DA	NE	DA	DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	NE	DA	DA	DA	NE	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	29.05.2020	01.09.2020	17.09.2020	16.10.2020	30.10.2020	20.03.2017	13.04.2017
18	CIENOVNI BLOK	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 9E, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	G	G	G	G	G
5	K.Č.	1213/2	1213/2	1213/2	1213/2	1213/2
6	K.O.	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO
7	POVRŠINA IZ ZK.M.L. (m ²)	11,46	11,46	11,46	11,21	11,46
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	11,46	11,46	11,46	11,21	11,46
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU					
10	K.Č.	1213/3	1213/3	1213/2	1213/2	1213/2
11	K.O.	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO
12	GODINA IZGRADNJE	2009	2009	2009	2009	2009
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (KN)	59.440,96	30.000,00	45.000,00	30.000,00	45.000,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	8.000,00	4.042,38	6.082,94	4.045,24	6.083,65
16	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	DA	NE
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.01.2018	23.10.2018	07.12.2018	15.03.2019	12.09.2019
18	CENOVNI BLOK	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG	JARUŠČICA JUG
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JARUŠČICA 9 D odnosno na k.č. 1213/2 k.o. BLATO, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku JARUŠČICA JUG. 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: 940-01/20-030/1031

URBROJ: 251-19-02/008-20-3

ZAGREB, 26.11.2020.

IZRADIO/IZRADILA:
MARKO MATUN

Marko Matun

[Signature]
ODOBRIO/ODOBRILO:

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 – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

3.1.2.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1, 4, 5, 6, 8, 15 i 17 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog višestrukog odstupanja cijene od prosjeka, a s obzirom na lokaciju vrednovane nekretnine, sve nakon provođenja međuvremenskog izjednačavanja cijena. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA				POVRŠINA U PROMETU (m2)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)	K.Č.		K.O.											
1	KP	JARUŠČICA 9, GRAD ZAGREB	G	1199/1	BLATO NOVO	11,03	11,03	1199/1	BLATO	2009	PO	25.600,00	3.442,69	NE	NE	12.12.2019.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	2.320,94	
2	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	63.261,82	8.500,00	DA	DA	07.01.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	5.663,55	
3	KP	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	G	1197/1	BLATO NOVO	11,55	11,55	1197/1	BLATO	2008	PO	42.900,00	5.757,61			17.02.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	3.714,29	
4	KP	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	G	1197/1	BLATO NOVO	11,55	11,55	1197/1	BLATO	2008	PO	39.000,00	5.234,19			17.02.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	3.376,62	
5	KP	JARUŠČICA 1A, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,32	11,32	1106	BLATO	2006	PO	82.500,00	11.053,27	DA	DA	28.02.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	7.287,99	
6	KP	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	G	1197/1	BLATO NOVO	11,18	11,18	1197/1	BLATO	2008	PO	37.847,13	5.000,00	NE	NE	27.04.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	3.385,25	
7	KP	JARUŠČICA 1C, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	60.673,86	8.000,00	DA	DA	29.05.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	5.431,86	
8	KP	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	G	1197/1	BLATO NOVO	11,55	11,55	1197/1	BLATO	2008	PO	27.000,00	3.590,17	NE	NE	01.09.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	2.337,66	
9	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	67.774,80	9.000,00	DA	DA	17.09.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	6.067,57	
10	KP	JARUŠČICA 1, GRAD	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.931,19	9.500,00	DA	DA	16.10.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	6.439,68	

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNOSTI	ZEMLJIŠNA KNJIGA				KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNOSTI IZ UGOVORA (EUR)	PODRIJEZE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	CIJENA (kn/m2)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)	POVRŠINA U PROMETU (m2)	K.Č.	K.O.										
		ZAGREB																	
11	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.882,50	9.500,00	DA	DA	30.10.2020.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	6.435,32
12	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,21	11,21	1213/2	BLATO	2009	PO	52.000,00	7.004,15	NE	NE	20.03.2017.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	4.638,72
13	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	50.000,00	6.736,29	NE	NE	13.04.2017.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	4.363,00
14	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	59.440,96	8.000,00	NE	NE	26.01.2018.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	5.186,82
15	KP	JARUŠČICA 9E, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	30.000,00	4.042,18	NE	NE	23.10.2018.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	2.617,80
16	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.082,94	NE	NE	07.12.2018.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	3.926,70
17	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,21	11,21	1213/2	BLATO	2009	PO	30.000,00	4.045,24	DA	DA	15.03.2019.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	2.676,18
18	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.089,65	NE	NE	12.09.2019.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	3.926,70

3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POMETU (m2)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m2)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.									
2	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	63.261,82	8.500,00	07.01.2020.	5.663,55	140,79	142,54	5.733,95
3	KP	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	G	1197/1	BLATO NOVO	11,55	11,55	1197/1	BLATO	2008	PO	42.900,00	5.757,61	17.02.2020.	3.714,29	140,79	142,54	3.760,46
7	KP	JARUŠČICA 1C, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	60.673,86	8.000,00	29.05.2020.	5.431,86	142,54	142,54	5.431,86
9	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	67.774,80	9.000,00	17.09.2020.	6.067,57	142,54	142,54	6.067,57
10	KP	JARUŠČICA 1, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.931,19	9.500,00	16.10.2020.	6.439,68	142,54	142,54	6.439,68
11	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.882,50	9.500,00	30.10.2020.	6.435,32	142,54	142,54	6.435,32
12	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,21	11,21	1213/2	BLATO	2009	PO	52.000,00	7.004,15	20.03.2017.	4.638,72	100,72	142,54	6.564,77
13	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	50.000,00	6.736,29	13.04.2017.	4.363,00	102,69	142,54	6.056,11
14	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	59.440,96	8.000,00	26.01.2018.	5.186,82	112,19	142,54	6.589,98
16	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.082,94	07.12.2018.	3.926,70	119,82	142,54	4.671,27

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m2)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m2)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	MEĐUVREMENSKA IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.									
18	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.089,65	12.09.2019.	3.926,70	133,46	142,54	4.193,85

3.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 3 odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$ te će biti isključena iz daljnjeg proračuna.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
2	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	63.261,82	8.500,00	07.01.2020.	5.663,55	5.733,95	1,82
3	KP	JARUŠČICA 5, GRAD ZAGREB	G	1197/1	BLATO NOVO	11,55	11,55	1197/1	BLATO	2008	PO	42.900,00	5.757,61	17.02.2020.	3.714,29	3.760,46	-33,22
7	KP	JARUŠČICA 1C, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	60.673,86	8.000,00	29.05.2020.	5.431,86	5.431,86	-3,54
9	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	67.774,80	9.000,00	17.09.2020.	6.067,57	6.067,57	7,75
10	KP	JARUŠČICA 1, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.931,19	9.500,00	16.10.2020.	6.439,68	6.439,68	14,35
11	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.882,50	9.500,00	30.10.2020.	6.435,32	6.435,32	14,28
12	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,21	11,21	1213/2	BLATO	2009	PO	52.000,00	7.004,15	20.03.2017.	4.638,72	6.564,77	16,58
13	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	50.000,00	6.736,29	13.04.2017.	4.363,00	6.056,11	7,54
14	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	59.440,96	8.000,00	26.01.2018.	5.186,82	6.589,98	17,02
16	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.082,94	07.12.2018.	3.926,70	4.671,27	-17,05
18	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.089,65	12.09.2019.	3.926,70	4.193,85	-25,53
PROSJEK:																5.631,35	

3.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
2	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	63.261,82	8.500,00	07.01.2020.	5.663,55	5.733,95	-1,45
7	KP	JARUŠČICA 1C, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	60.673,86	8.000,00	29.05.2020.	5.431,86	5.431,86	-6,64
9	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	67.774,80	9.000,00	17.09.2020.	6.067,57	6.067,57	4,28
10	KP	JARUŠČICA 1, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.931,19	9.500,00	16.10.2020.	6.439,68	6.439,68	10,68
11	KP	JARUŠČICA 1D, GRAD ZAGREB	G	1106	BLATO NOVO	11,17	11,17	1106	BLATO	2006	PO	71.882,50	9.500,00	30.10.2020.	6.435,32	6.435,32	10,60
12	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,21	11,21	1213/2	BLATO	2009	PO	52.000,00	7.004,15	20.03.2017.	4.638,72	6.564,77	12,83
13	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	50.000,00	6.736,29	13.04.2017.	4.363,00	6.056,11	4,08
14	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	59.440,96	8.000,00	26.01.2018.	5.186,82	6.589,98	13,26
16	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.082,94	07.12.2018.	3.926,70	4.671,27	-19,72
18	KP	JARUŠČICA 9D, GRAD ZAGREB	G	1213/2	BLATO NOVO	11,46	11,46	1213/2	BLATO	2009	PO	45.000,00	6.089,65	12.09.2019.	3.926,70	4.193,85	-27,92
PROSJEK:																5.818,44	

Procijenjena vrijednost garaže prema podacima dostavljenim iz zbirke kupoprodajnih cijena iznosi **5.818,44 kn/m²**.

Prema iskustvu vještaka može se utvrditi da je procijenjena tržišna vrijednost garažno parkirnog mjesta iznosi 85% procijenjene vrijednosti garaže i tako ona iznosi **4.945,68 kn/m²**.

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost garažnog parkirnog mjesta iznosi kako je prikazano u tablici u nastavku:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)	10,31	4.945,68	50.989,96

3.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

3.4.1 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.4.1.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.4.1.1.1 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:

3.4.1.1.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

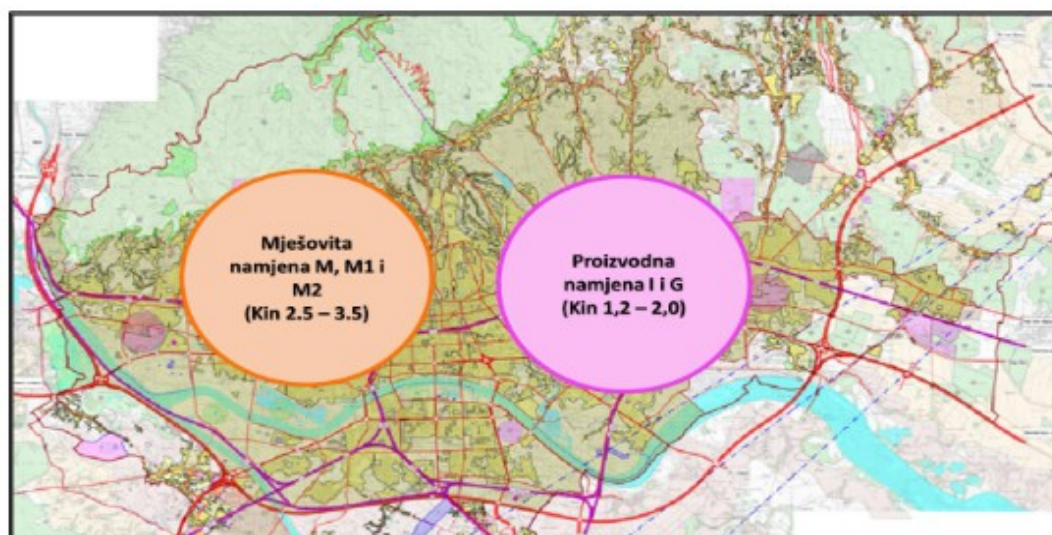
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

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 izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

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

3.4.1.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA III				
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.				
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:		Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata 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:	2019.	120.1	118.4	131.8
	2018.	116.8	114.6	116.4
	2017.	113.9	107.6	105.1
	2016.	113.3	105.2	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6	102.2
	2013.	99.6	113.0	103.5
	2012.	100.2	117.1	109.9
OZNAKA NIZA		III-1	III-2	III-3



- Godišnji indeksni nizovi za vrednovana zemljišta -

3.4.2 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/1029, URBROJ: 251-19-02/006-20-3, Zagreb, od 02. prosinca 2020. godine.


Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/20-030/1029
URBROJ: 251-19-02/006-20-3
Zagreb, 2. prosinca 2020.

ing ekspert
ZAPRIMLJENO

08 -12- 2020

UR. BROJ.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlečeva 39
1000 ZAGREB

Predmet: k.č. 1213/1 i dr. k.o. Blato
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- ID izvatka 23333
- 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 ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 1213/1 i 1213/3. k.o. Blato, sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti predmetna nekretnina nalazi se u cjenovnom bloku Jarušćica jug.

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

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

S poštovanjem


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

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARIKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvotka: 23333

1	2	3	4	5	6
1	2	3	4	5	6
2	3	4	5	6	7
3	4	5	6	7	8
4	5	6	7	8	9
5	6	7	8	9	10
6	7	8	9	10	11
7	8	9	10	11	12
8	9	10	11	12	13
9	10	11	12	13	14
10	11	12	13	14	15
11	12	13	14	15	16
12	13	14	15	16	17
13	14	15	16	17	18
14	15	16	17	18	19
15	16	17	18	19	20
16	17	18	19	20	21
17	18	19	20	21	22
18	19	20	21	22	23
19	20	21	22	23	24
20	21	22	23	24	25

1 od 3

1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	N.B.R. NEKRETNOST	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	JARUŠEČKA, GRAD ZAGREB	REMETINSKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1347/1	911/14,091/13,99 1/2	1575	1574/1	1576	1574/3	1575
6	K.O.	BLATO NOVO	BLATO NOVO, BLATO NOVO, BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO	BLATO NOVO
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	3390	3223	1254	1935	960	1935	1254
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	3390	3223	118	1082	781	853	1089
9	SUVLASNIŠKO UDILO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	1347/1	911/2	1575	1574/1	1576	1574/1	1575
11	K.O.	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT POSREDOVANOSTI	Ki max	3	3	3	3	3	3
		Kin max	3	3	2	2	2	2
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KM/m²)	2.949,85	1.241,07	740,00	740,00	533,83	533,83	533,83
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	209,15	165,09	100,00	100,00	72,03	72,03	72,03
17	POSREDOVANJE POD							
	UKLJUČEN POD							
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.09.2019	05.04.2018	09.08.2018	09.08.2018	02.05.2019	02.05.2019	02.05.2019
19	CENOVNI BLOK	JARUŠEČKA, ILO	LAMŠTE	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO	BLATO
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 1412/5 k.o. BLATO	
6	k.č. 1412/6 k.o. BLATO	U CILJNU JE URAČUNATA PROJEKTA DOKUMENTACIJA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi KARLOVAČKA CESTA 0 odnosno na k.č. 1213/3; 1213/1 k.o. BLATO, GRAD ZAGREB; BLATO, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku JARUŠČICA JUG.

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka 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: 940-01/20-030/1029

URBROJ: 251-19-02/006-20-3

ZAGREB, 2.12.2020.

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRILO/ODOBRILO:

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VIRTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PMZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiiteljska kuća, KP – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

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 – energetika, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine usaglašene (akwakultura), 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 – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimsko športove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPP,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, 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 – idravnstvena, 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, I – 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 – odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske parkirne šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje

3.4.3 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. I isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m2)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	PODUEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max								
1	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1578/1	BLATO NOVO	1.773,00	1.032,00		1578/1	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	900,52	119,49			16.12.2016.	BLATO	IZVORNO UNESEN	
2	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	823/1	BLATO NOVO	1.166,00	69,00		823/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19			19.02.2018.	ROTOR ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	
3	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	806/1	BLATO NOVO	1.216,00	128,00		806/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19			19.02.2018.	ROTOR ZAPAD	PROVEDENA EVALUACIJA	
4	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1412/3, 1412/4	BLATO NOVO	2.085,00	2.085,00		1412/3, 1412/4	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	DA	NE	04.12.2018.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	
5	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/5	BLATO NOVO	935,00	935,00		1412/5	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	DA	NE	04.12.2018.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	
6	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/6	BLATO NOVO	3.309,00	3.309,00		1412/6	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	1.118,16	151,40	DA	NE	14.12.2018.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	U CIJENU JE URAČUNATA PROJEKTNJA DOKUMENTACIJA
7	KP	JARUŠČICA, GRAD ZAGREB	GZ	1347/1	BLATO NOVO	3.390,00	3.390,00		1347/1	BLATO	M1	1.	3,0	3,0	2.949,85	399,15			19.09.2019.	JARUŠČICA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA	
8	KP	REMETINEČKA CESTA, GRAD	GZ	911/14, 9191/13	BLATO NOVO	3.223,00	3.223,00		991/2	BLATO	M1	2.	3,0	3,0	1.241,07	166,99			03.04.2018.	LANIŠTE	PROVEDENA EVALUACIJA	

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODUEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max								
		ZAGREB		, 991/2																		
9	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	118,00		1571	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00			09.08.2018.	BLATO		
10	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	1.082,00		574/15	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00			09.08.2018.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	
11	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1576	BLATO NOVO	960,00	781,00		1576	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03			02.05.2019.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	
12	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	853,00		1574/1	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03			02.05.2019.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	
13	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	1.069,00		1575	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03			02.05.2019.	BLATO	PROVEDENA EVALUACIJA	

3.4.4 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 Zagreba 15.07.2020. godine. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 120,10.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1578/1	BLATO NOVO	1.773,00	1.032,00	1578/1	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	900,52	119,49	16.12.2016.	113,30	120,10	954,57
2	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	823/1	BLATO NOVO	1.166,00	69,00	823/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	116,80	120,10	2134,07
3	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	806/1	BLATO NOVO	1.216,00	128,00	806/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	116,80	120,10	2134,07
4	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1412/3, 1412/4	BLATO NOVO	2.085,00	2.085,00	1412/3, 1412/4	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	116,80	120,10	578,81
5	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/5	BLATO NOVO	935,00	935,00	1412/5	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	116,80	120,10	578,81
6	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/6	BLATO NOVO	3.309,00	3.309,00	1412/6	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	1.118,16	151,40	14.12.2018.	116,80	120,10	1149,75
7	KP	JARUŠČICA, GRAD ZAGREB	GZ	1347/1	BLATO NOVO	3.390,00	3.390,00	1347/1	BLATO	M1	1.	3,0	3,0	2.949,85	399,15	19.09.2019.	120,10	120,10	2949,85
8	KP	REMETINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	911/14, 9191/13, 991/2	BLATO NOVO	3.223,00	3.223,00	991/2	BLATO	M1	2.	3,0	3,0	1.241,07	166,99	03.04.2018.	116,80	120,10	1276,13
9	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	118,00	1571	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	116,80	120,10	761,83
10	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	1.082,00	574/15	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	116,80	120,10	761,83
11	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1576	BLATO NOVO	960,00	781,00	1576	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	120,10	120,10	533,83

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
12	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	853,00	1574/1	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	120,10	120,10	533,83
13	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	1.069,00	1575	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	120,10	120,10	533,83

3.5 INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

U interkvalitativnom izjednačenju sve kupoprodaje su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $k_i=3,0$. S obzirom da predmetna nekretnina ima stambenu namjenu, cijene su preračunate prema Prilogu 11 Pravilnika. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOE.F.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.			K _i max	K _{in} max						
1	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1578/1	BLATO NOVO	1.773,00	1.032,00	1578/1	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	900,52	119,49	16.12.2016.	954,57	1,27	1.212,30
2	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	823/1	BLATO NOVO	1.166,00	69,00	823/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	2.134,07	1,12	2.390,16
3	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	806/1	BLATO NOVO	1.216,00	128,00	806/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	2.134,07	1,12	2.390,16
4	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1412/3, 1412/4	BLATO NOVO	2.085,00	2.085,00	1412/3, 1412/4	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	578,81	1,27	735,09
5	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/5	BLATO NOVO	935,00	935,00	1412/5	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	578,81	1,27	735,09
6	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/6	BLATO NOVO	3.309,00	3.309,00	1412/6	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	1.118,16	151,40	14.12.2018.	1.149,75	1,27	1.460,18
7	KP	JARUŠČICA, GRAD ZAGREB	GZ	1347/1	BLATO NOVO	3.390,00	3.390,00	1347/1	BLATO	M1	1.	3,0	3,0	2.949,85	399,15	19.09.2019.	2.949,85	1,00	2.949,85
8	KP	REMETINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	911/14, 9191/13, 991/2	BLATO NOVO	3.223,00	3.223,00	991/2	BLATO	M1	2.	3,0	3,0	1.241,07	166,99	03.04.2018.	1.276,13	1,00	1.276,13
9	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	118,00	1571	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	761,83	1,27	967,52
10	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	1.082,00	574/15	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	761,83	1,27	967,52

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOEf.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
11	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1576	BLATO NOVO	960,00	781,00	1576	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	533,83	1,27	677,96
12	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	853,00	1574/1	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	533,83	1,27	677,96
13	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	1.069,00	1575	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	533,83	1,27	677,96

3.6 IZJEDNAČAVANJE S OBZIROM NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o stambenoj namjeni, smatra se da vrijednost zemljišta druge kategorije iznosi 65 % vrijednosti zemljišta prve kategorije. Kupoprodaje zemljišta prve kategorije preračunate su na drugu kategoriju množenjem s faktorom $65/100=0,65$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVN O IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOEK.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVN O I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1578/1	BLATO NOVO	1.773,00	1.032,00	1578/1	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	900,52	119,49	16.12.2016.	1.212,30	0,65	788,00
2	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	823/1	BLATO NOVO	1.166,00	69,00	823/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	2.390,16	0,65	1.553,60
3	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	806/1	BLATO NOVO	1.216,00	128,00	806/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	2.390,16	0,65	1.553,60
4	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1412/3, 1412/4	BLATO NOVO	2.085,00	2.085,00	1412/3, 1412/4	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	735,09	0,65	477,81
5	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/5	BLATO NOVO	935,00	935,00	1412/5	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	735,09	0,65	477,81
6	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/6	BLATO NOVO	3.309,00	3.309,00	1412/6	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	1.118,16	151,40	14.12.2018.	1.460,18	0,65	949,12
7	KP	JARUŠČICA, GRAD ZAGREB	GZ	1347/1	BLATO NOVO	3.390,00	3.390,00	1347/1	BLATO	M1	1.	3,0	3,0	2.949,85	399,15	19.09.2019.	2.949,85	0,65	1.917,40
8	KP	REMETINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	911/14, 9191/13, 991/2	BLATO NOVO	3.223,00	3.223,00	991/2	BLATO	M1	2.	3,0	3,0	1.241,07	166,99	03.04.2018.	1.276,13	1,00	1.276,13
9	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	118,00	1571	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	967,52	1,00	967,52
10	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	1.082,00	574/15	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	967,52	1,00	967,52

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIKIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOEf.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
11	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1576	BLATO NOVO	960,00	781,00	1576	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	677,96	1,00	677,96
12	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	853,00	1574/1	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	677,96	1,00	677,96
13	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	1.069,00	1575	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	677,96	1,00	677,96

3.6.1 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, 3, 4, 5, 7, 11, 12 i 13 (označene crveno) odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene te će biti isključene iz daljnjeg proračuna.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POMETU (m ²)	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA POSREDOVANJE	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1578/1	BLATO NOVO	1.773,00	1.032,00	1578/1	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	900,52	119,49	16.12.2016.	788,00	-20,97
2	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	823/1	BLATO NOVO	1.166,00	69,00	823/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	1.553,60	55,81
3	KP	RIJEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	806/1	BLATO NOVO	1.216,00	128,00	806/1	BLATO	M1	1.	2,5	2,5	2.075,43	279,19	19.02.2018.	1.553,60	55,81
4	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1412/3, 1412/4	BLATO NOVO	2.085,00	2.085,00	1412/3, 1412/4	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	477,81	-52,08
5	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/5	BLATO NOVO	935,00	935,00	1412/5	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	562,91	75,99	04.12.2018.	477,81	-52,08
6	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/6	BLATO NOVO	3.309,00	3.309,00	1412/6	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	1.118,16	151,40	14.12.2018.	949,12	-4,81
7	KP	JARUŠČICA, GRAD ZAGREB	GZ	1347/1	BLATO NOVO	3.390,00	3.390,00	1347/1	BLATO	M1	1.	3,0	3,0	2.949,85	399,15	19.09.2019.	1.917,40	92,3
8	KP	REMETINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	911/14, 9191/13, 991/2	BLATO NOVO	3.223,00	3.223,00	991/2	BLATO	M1	2.	3,0	3,0	1.241,07	166,99	03.04.2018.	1.276,13	27,98
9	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	118,00	1571	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	967,52	-2,97
10	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	1.082,00	574/15	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	967,52	-2,97

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
11	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1576	BLATO NOVO	960,00	781,00	1576	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	677,96	-32,01
12	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	853,00	1574/1	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	677,96	-32,01
13	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	1.069,00	1575	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	533,83	72,03	02.05.2019.	677,96	-32,01
PROSJEK:																	997,11	

3.6.2 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			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMIJENA POSREDOVANJE	KATEGORIJA POSREDOVANJE	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1578/1	BLATO NOVO	1.773,00	1.032,00	1578/1	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	900,52	119,49	16.12.2016.	788,00	-20,38
6	KP	REMETINEC, GRAD ZAGREB	GZ	1412/6	BLATO NOVO	3.309,00	3.309,00	1412/6	BLATO	M1	1.	2,0	2,0	1.118,16	151,40	14.12.2018.	949,12	-4,1
8	KP	REMETINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	911/14, 9191/13, 991/2	BLATO NOVO	3.223,00	3.223,00	991/2	BLATO	M1	2.	3,0	3,0	1.241,07	166,99	03.04.2018.	1.276,13	28,95
9	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1575	BLATO NOVO	1.254,00	118,00	1571	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	967,52	-2,24
10	KP	KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	1574/1	BLATO NOVO	1.935,00	1.082,00	574/15	BLATO	M1	2.	2,0	2,0	740,90	100,00	09.08.2018.	967,52	-2,24
PROSJEK:																	989,66	

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **989,66 kn/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 1213/1 upisano u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo	452,00	989,66	447.326,32
Zemljište zk.č.br. 1213/3 upisano u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo	27,00	989,66	26.720,82
Zemljište zk.č.br. 1211 upisano u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo	888,00	989,66	878.818,08
Zemljište zk.č.br. 1212 upisano u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo	457,00	989,66	452.274,62
Zemljište zk.č.br. 1102/1 upisano u zk.ul.br. 5104 k.o. Blato Novo	551,00	989,66	545.302,66
Zemljište zk.č.br. 1102/2 upisano u zk.ul.br. 5104 k.o. Blato Novo	132,00	989,66	130.635,12
Zemljište zk.č.br. 1214/1 upisano u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo	1.084,00	989,66	1.072.791,44
Zemljište zk.č.br. 1214/2 upisano u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo	238,00	989,66	235.539,08

4 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne 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.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina **na današnji dan** iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Garažno parkirno mjesto upisano u zk.ul.br. 50173 k.o. Blato Novo, 19. Suvlasnički dio: 9/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19)	10,31	4.945,68	50.989,96
Zemljište zk.č.br. 1213/1 upisano u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo	452,00	989,66	447.326,32
Zemljište zk.č.br. 1213/3 upisano u zk.ul.br. 5098 k.o. Blato Novo	27,00	989,66	26.720,82
Zemljište zk.č.br. 1211 upisano u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo	888,00	989,66	878.818,08
Zemljište zk.č.br. 1212 upisano u zk.ul.br. 50165 k.o. Blato Novo	457,00	989,66	452.274,62
Zemljište zk.č.br. 1102/1 upisano u zk.ul.br. 5104k.o. Blato Novo	551,00	989,66	545.302,66
Zemljište zk.č.br. 1102/2 upisano u zk.ul.br. 5104k.o. Blato Novo	132,00	989,66	130.635,12
Zemljište zk.č.br. 1214/1 upisano u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo	1.084,00	989,66	1.072.791,44
Zemljište zk.č.br. 1214/2 upisano u zk.ul.br. 2453 k.o. Blato Novo	238,00	989,66	235.539,08
UKUPNO:			3.840.398,10
ZAOKRUŽENO:			3.840.000,00

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.

U Zagrebu, 11. prosinca 2020. godine