

Broj elaborata: 63-2016.  
Datum: 14.11.2016.

## PROCJENDBENI ELABORAT GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE



Nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU, ŠPANSKO**  
k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6,  
4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1,  
4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo,

Lokacija: **ZAGREB, naselje ŠPANSKO**

Naručitelj: **STIB NEKRETNINE d.o.o. stečajna masa**  
**10000 ZAGREB, Lanište 24.**



ELABORAT IZRADIO:

Sudski vještak  
ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.





REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-748/13  
Zagreb, 04. travnja 2013. g.

**RJEŠENJE**

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zvonka Benjaka za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ( Narodne Novine 28/13) u vezi s člankom 11. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 88/08, 8/09 i 126/11),

**riješio je**

**Zvonko Benjak, dipl.ing.grad. iz Zaboka, Pavlovec Zabočki 119a, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.**



PREDSJEDNIK SUDA:  
Ivan Furudić

O tome obavijest:

1. Zvonko Benjak
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

## **SADRZAJ:**

### **1. RJEŠENJA**

- 1.1. Rješenje o imenovanju stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo

### **2. UVOD**

- 2.1. Općenito
- 2.2. Naručitelj
- 2.3. Predmet procjene
- 2.4. Primijenjeni propisi i pravilnici

### **3. LOKACIJA I IDENTIFIKACIJA**

- 3.1. Opis zemljišta
- 3.2. Lokacija
- 3.3. Identifikacija

### **4. STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PROSTORNOM PLANU**

- 4.1. Status zemljišta - izvod iz prostornog plana

### **5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE**

- 5.1. Opis zemljišta
- 5.2. Priključci
- 5.3. Fotografije zemljišta

### **6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA**

- 6.1. Odabir metode procjene
- 6.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta
- 6.3. Međuvremensko izjednačenje
- 6.4. Interkvalitativno izjednačenje
- 6.5. Izračun vrijednosti zemljišta

### **7. ZAKLJUČAK - ZAKLJUČAK**

### **8. DOKUMENTACIJA**

- 8.1. E-izvadak iz zemljišne knjige
- 8.2. E-izvod iz katastarskog plana



## 2. UVOD

### 2.1. Općenito

Temeljem Narudžbe pregledao sam predmet vještačenja - građevinska zemljišta u Zagrebu, naselje Špansko, kao i dokumentaciju vezanu za predmetna zemljišta, a radi utvrđivanja vrijednosti nekretnine; sve prema podacima iz dostupne dokumentacije i prostornom planu uređenja Grada Zagreba.

Očevidom na licu mjesta, dana 10. studenog 2016., godine pregledao sam predmetne nekretnine označene u zemljišnim knjigama i katastarskom operatu kao k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo.

Datum očevida: 10.11.2016.

Dan kakvoće: 10.11.2016.

Dan vrednovanja: 14.11.2016.

### 2.2. Naručitelj

**STIB NEKRETNINE d.o.o. stečajna masa**  
**10000 ZAGREB, Lanište 24.**

### 2.3. Predmet procjene

<u>Zemljište:</u>	k.č.br. 4974/4, k.o. Vrapče Novo	P =	417	m2
	k.č.br. 4974/5, k.o. Vrapče Novo	P =	187	m2
	k.č.br. 4976/2, k.o. Vrapče Novo	P =	174	m2
	k.č.br. 4977/1, k.o. Vrapče Novo	P =	37	m2
	k.č.br. 4978/2, k.o. Vrapče Novo	P =	632	m2
	k.č.br. 4978/3, k.o. Vrapče Novo	P =	95	m2
	k.č.br. 4978/4, k.o. Vrapče Novo	P =	23	m2
	k.č.br. 4978/5, k.o. Vrapče Novo	P =	293	m2
	k.č.br. 4991/6, k.o. Vrapče Novo	P =	330	m2
	k.č.br. 4991/7, k.o. Vrapče Novo	P =	70	m2
	k.č.br. 4992/1, k.o. Vrapče Novo	P =	2632	m2
	k.č.br. 4993/3, k.o. Vrapče Novo	P =	131	m2
	k.č.br. 4994/1, k.o. Vrapče Novo	P =	234	m2
	k.č.br. 4995/1, k.o. Vrapče Novo	P =	134	m2
	k.č.br. 4996/1, k.o. Vrapče Novo	P =	1184	m2
	k.č.br. 4997/1, k.o. Vrapče Novo	P =	167	m2
	k.č.br. 4997/2, k.o. Vrapče Novo	P =	26	m2
	k.č.br. 4998/1, k.o. Vrapče Novo	P =	146	m2
	k.č.br. 4998/3, k.o. Vrapče Novo	P =	186	m2
	k.č.br. 4999/1, k.o. Vrapče Novo	P =	506	m2
	ukupno:	P =	7604	m2



## 2.4. Primijenjeni propisi i pravilnici

Elaborat je izrađen u skladu sa pozitivnim zakonskim napucima i normama koje reguliraju područje izračuna vrijednosti nekretnina, i to osobito :

### a/ Građevinski propisi

Zakon o prostornom uređenju (N.N. 153/13 )

Zakon o gradnji (N.N. 153/13 )

### b/ Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (N.N. 78/15 )

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (N.N. 105/15 )

### c/ 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, 141/06, 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)

Propisi jedinica lokalne samouprave      Grad Zagreb - UPU Oranice TEP tematski park (Sl. glasnik Grada Zagreba br. 21/05, 2/08)

- Podataka o utvrđenim početnim cijenama građevinskog zemljišta.

Nakon svestranog razmatranja predmeta vještačenja, pregleda nekretnine na licu mjesta i pripadne dokumentacije, daje se sljedeći nalaz i mišljenje.



### 3. LOKACIJA, IDENTIFIKACIJA

#### 3.1. Opis zemljišta

Parcele k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo, nalaze se u naselju Špansko, uz kompleks zgrada ulice Pavlenski put. Parcele su u naravi okućnice oko stambeno poslovnih zgrada i čine njihovu okućnicu. Zemljište nije ograđeno, radi se o zelenim površinama i pješačkim stazama. Zemljište je u funkciji zgrada oko kojih se nalazi.

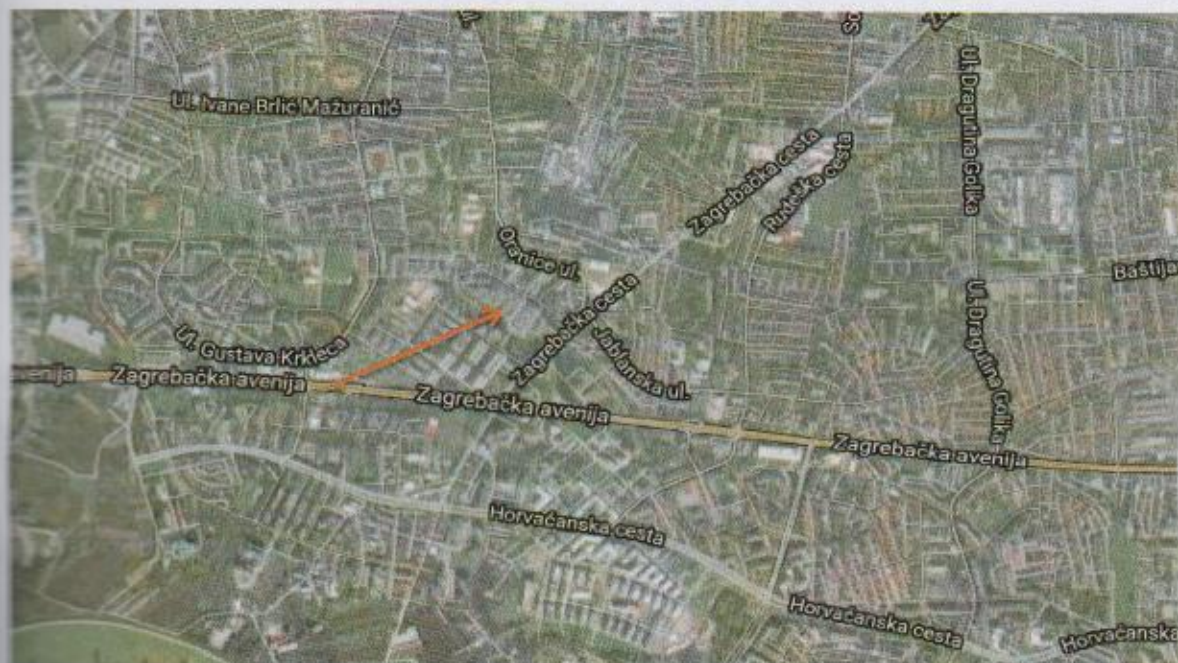
Zemljišta su nepravilnog oblika, u stvari ostaci parcela nakon formiranja građevinskih parcela za višekratne stambeno poslovne zgrade.

#### 3.2. Lokacija

Predmet procjene su parcele k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo, koja se prema UPU Oranice TEP tematski park (Sl. glasnik Grada Zagreba br. 21/05, 2/08) u zoni oznake M1 - površine mješovite namjene, pretežito stambene.

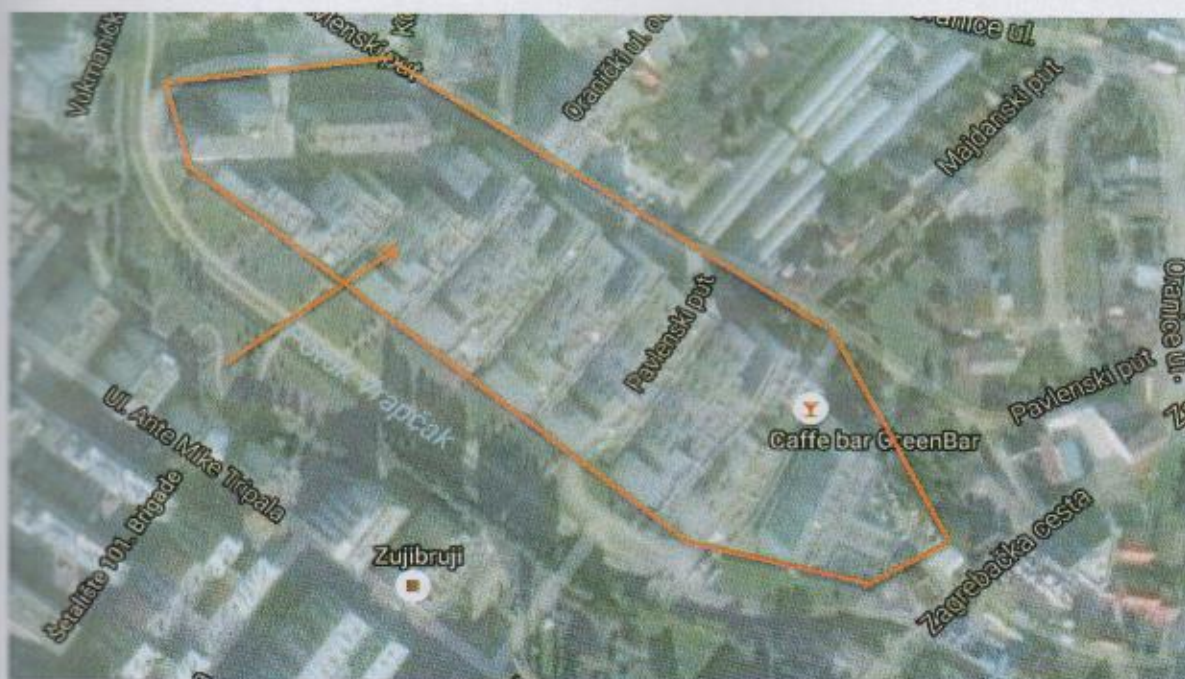
Lokacija je u Zagrebu, naselje Špansko, ulica Pavlenski put, na koju ima cijeli izgrađeni kompleks izlaz. Lokacija je cca 300 m od Zagrebačke avenije.

#### Makro lokacija





## Mikro lokacija





### 3.3. Identifikacija

Prema kopiji katastarskog plana i upisu u zemljišnim knjigama čestice su označene oznakom k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo

Procjena vrijednosti zemljišta će se izvesti prema podacima iz zemljišne knjige.

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta / naziv parcele	površina (m <sup>2</sup> )	vlasnik
4974/4	13139	livada, dvorište i oranica	417	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4974/5	13138	oranica Pašica	187	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4976/2	7444	livada Pavlenski put	174	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4977/1	5750	livada Pavlenski put	37	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4978/2	6268	livada Pavlenski put	632	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4978/3	6268	livada Pavlenski put	95	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4978/4	6268	livada Pavlenski put	23	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4978/5	6268	livada Pavlenski put	293	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4991/6	7108	oranica Pavlenski put	330	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4991/7	7108	oranica Pavlenski put	70	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4992/1	7444	livada Pavlenski put	2632	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4993/3	4014	livada Pavlenski put	131	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4994/1	123	livada Pavlenski put	234	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4995/1	1817	livada Pavlenski put	134	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4996/1	7335	livada Pavlenski put	1184	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4997/1	123	livada Pavlenski put	167	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4997/2	123	livada Pavlenski put	26	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4998/1	7335	livada Pavlenski put	146	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4998/3	7335	livada Pavlenski put	186	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
4999/1	123	livada Pavlenski put	506	STIB NEKRETNINE d.o.o. u stečaju ZAGREB, Lanište 24.
sveukupno:			7604	



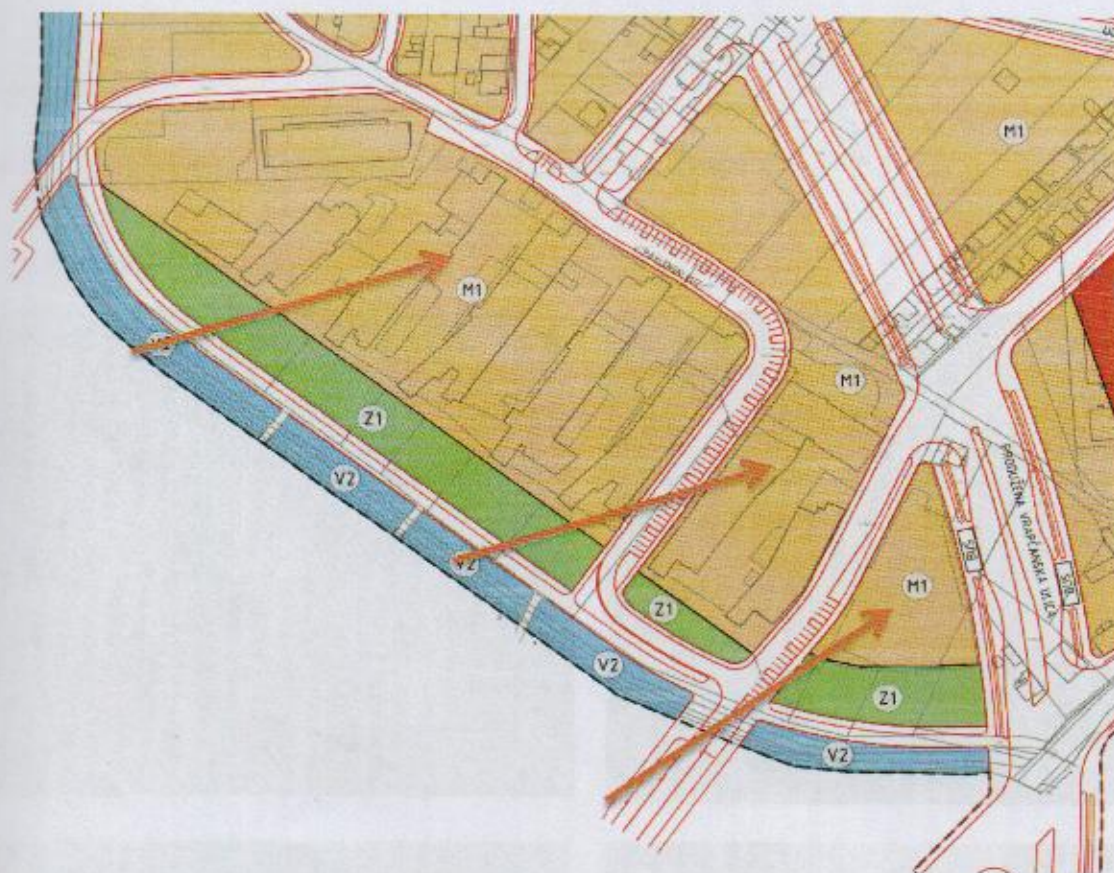
## 4. STATUS ZEMLJIŠTA PREMA PROSTORNOM PLANU

### 4.1. Status zemljišta - izvod iz prostornog plana

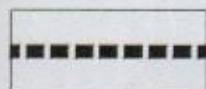
Predmet procjene su parcele k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4978/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo, koje se prema Izmjenama i dopunama UPU Oranice TEP tematski park nalaze u građevinskom području mješovite namjene - pretežito stambene oznake M1

IZVOD IZ UPU Oranice TEP tematski park - grafički dio.

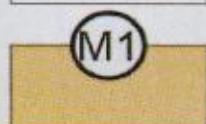
Izvor podataka: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta?tk=2>



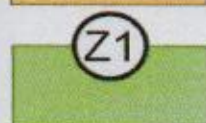
#### LEGENDA:



GRANICA OBUHVATA PLANA



MJEŠOVITA NAMJENA  
- PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA



JAVNE ZELENE POVRŠINE  
- JAVNI PARK



## 5. TEHNIČKI OPIS NEKRETNINE

### 5.1. Opis zemljišta

Parcele k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo, nalaze se u naselju Špansko, uz kompleks zgrada ulice Pavlenski put. Parcele su u naravi okućnice oko stambeno poslovnih zgrada i čine njihovu okućnicu. Zemljište nije ograđeno, radi se o zelenim površinama i pješačkim stazama. Zemljište je u funkciji zgrada oko kojih se nalazi.

Zemljišta su nepravilnog oblika, u stvari ostaci parcela nakon formiranja građevinskih parcela za višekratne stambeno poslovne zgrade.

### 5.2. Priklučci

Priklučci na komunalnu infrastrukturu okolnih zgrada su izvedeni.

### 5.3. Fotografije zemljišta





## 6. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

### 6.1. Odabir metode procjene

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se slijedeće propisane metode:

- Usporedna
- Prihodovna
- Troškovna

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode.

U ovom postupku odabrana je USPOREDNA metoda procjene vrijednosti nekretnine:

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

### 6.2. Određivanje jedinične cijene zemljišta

Usporednom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.


Jedinična cijena zemljišta za navedenu lokaciju određuje se na temelju poredbenih cijena na tržištu na bliskim i sličnim lokacijama.

Za izvođenje usporednih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.


Obzirom na dostupnost podataka o tržištu nekretnina iz Informacijskog sustava E-Nekretnine, u obzir su uzeti podaci o realiziranim transakcijama sa navedene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja: <https://nekretnine.mgipu.hr/>, koji se koriste u izračunu vrijednosti zemljišta po usporednoj metodi.




## USPOREDBA 1

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		266426	
Datum pregleda		13.11.2015.	
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)		2931416	
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		8.777,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		7.200.000,00	
Datum ugovora		19.12.2013	
Status podatka		Preuzeto od PU	

## USPOREDBA 2

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		267778	
Datum pregleda		13.11.2016.	
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)		2814032	
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		124,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		178.774,48	
Datum ugovora		29.03.2013	
Status podatka		Preuzeto od PU	

## USPOREDBA 3

Građevinsko zemljište - Zbirka kupoprodajnih cijena			
Naziv atributa		Vrijednost atributa	
ID ZKC		266436	
Datum pregleda		13.11.2016.	
Vrsta nekretnine		GZ - Građevinsko zemljište	
ID PN (PU)		2707497	
Vrsta ugovora		KP - kupoprodaja	
Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)		756,00	
Vrijednost nekretnine iz ugovora (KN)		819.472,06	
Datum ugovora		01.10.2012	
Status podatka		Preuzeto od PU	

Sve usporedne parcele su na lokaciji kao i parcele koje su predmet procjene.

Mjesto	opis / namjena	Cijena(kn )	površina (m²)	kn/m²
Zagreb, Pavlenski put	građ. zemljište	7.200.000,00	8.777,00	820,33
Zagreb, Pavlenski put	građ. zemljište	178.774,48	124,00	1.441,73
Zagreb, Pavlenski put	građ. zemljište	819.472,06	756,00	1.083,96
PROSJEČNO:				1.115,34



### 6.3. Međuvremensko izjednačenje

Pomoću indeksnih nizova uređujemo međuvremensko izjednačenje kuporodajnih cijena poredbenih nekretnina koje su vremenski bliže danu vrednovanja ( do 4 godine od dana vrednovanja).


13.1.3.

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

#### HOUSE PRICE INDICES

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

		Indeksi (Q 2010 = 100) Indices (Q 2010 = 100)					
Godina Year	Trimesečje Quarter	 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2011.	Q1	98,50	98,40	98,55	97,94	99,11	98,78
	Q2	100,05	101,72	98,86	99,14	101,68	98,97
	Q3	100,75	102,55	99,47	100,44	101,75	99,60
	Q4	101,38	104,42	99,18	101,01	102,22	100,89
2012.	Q1	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	Q2	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	Q3	98,76	101,50	96,70	97,26	99,83	99,62
	Q4	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	Q1	95,31	99,66	92,37	93,58	96,65	94,98
	Q2	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	95,23
	Q3	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	Q4	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	Q1	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,54
	Q2	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	Q3	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	95,30
	Q4	92,46	95,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	Q1	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	Q2	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	Q3	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	Q4	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	Q1	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	Q2	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15

redni broj	Lokacija	vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	površina (m2)	jedin. cijena iz ugovora kn/m2	dan sklapanja ugovora	bazni indeks - dan ugovaranja 1	bazni indeks - dan vrednovanja 2	faktor korekc. 2/1
1.	Zagreb, Pavler	7.200.000,00	8.777,00	820,33	19.12.2013.	95,34	92,15	0,97
2.	Zagreb, Pavler	178.774,48	124,00	1441,73	29.03.2013.	94,98	92,15	0,97
3.	Zagreb, Pavler	819.472,06	756,00	1083,96	01.10.2012.	95,91	92,15	0,96

Međuvremensko izjednačavanje cijena pomoću hedonističkih indeksa	
1.	792,88
2.	1.398,77
3.	1.041,46
prosječna vrijednost	1.077,70



#### 6.4. Interkvalitativno izjednačenje

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti usporednih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno usporednih pokazatelja katastarskih čestica do kojih dolazi do razlike u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći). Postupak se provodi pomoću koeficijenata za preračunavanje.

	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>				
- prodajna cijena (kn)		7.200.000,00	178.774,48	819.472,06
- neto površina (m2)	razne veličine	8.777,00	124,00	756,00
- cijena zemljišta kn/m2		792,88	1.398,77	1041,46
- datum transakcije		19.12.2013.	29.03.2013.	01.10.2012.
<b>EKONOMSKI ASPEKTI</b>				
1. vrsta transakcije		transakcija	transakcija	transakcija
- prilagodba		1	1	1
2. prilagodba tržišnim uvjetima				
- prilagodba		1	1	1
3. vlasnička prava				
- prilagodba		1	1	1
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>				
1. oblik	nepravilni	pravokutni	pravokutni	pravokutni
- prilagodba		0,95	0,95	0,95
2. kakvoća pristupa	dobra	dobra	dobra	dobra
- prilagodba		1	1	1
3. izgrađivost kis	nije moguća gradnja			
- prilagodba		0,2	0,2	0,2
4. veličina	razne veličine	8.777,00	124,00	756,00
- prilagodba		1	1	1
5. mikrolokacija		ista	ista	ista
- prilagodba		1	1	1
6. Buka	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
7. Komunalna infrastruktura	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji	na lokaciji
- prilagodba		1	1	1
8. Konfiguracija terena	ravno	ravno	ravno	ravno
- prilagodba		1	1	1
9. Orijentacija		jednaka	jednaka	jednaka
- prilagodba		1	1	1
10. Zagađenje okoliša	nema	nema	nema	nema
- prilagodba		1	1	1
KOEFICIJENT PRILAGODBE		0,19	0,19	0,19
PRILAGOĐENA VRIJEDNOST		150,65	265,77	197,88
PROSJEČNA VRIJEDNOST		204,76		
ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST			200,00	kn/m2

#### OBRAZLOŽENJE:

Zemljište je u zoni građenja, ali se na može koristiti za građenje budući je u naravi zemljište oko parcela na kojima su izgrađene višekratne stambeno poslovne zgrade.

Zemljište su zelene površine i pješačke staze.

Nije moguće komercijalno korištenje navedenog zemljišta.



## 6.5. Izračun vrijednosti zemljišta

broj z.k.čest.	z.k. uložak	oznaka zemljišta	površina (m <sup>2</sup> )	površina (čhv)	Jedinična vrijednost kn/m <sup>2</sup>	vrijednost zemljišta (kn)
4974/4	13139	livada, dvorište i oranica	417	116	200,00	83.400,00
4974/5	13139	oranica Pašica	187	52	200,00	37.400,00
4976/2	7444	livada Pavlenski put	174	48	200,00	34.800,00
4977/1	5750	livada Pavlenski put	37	10	200,00	7.400,00
4978/2	6268	livada Pavlenski put	632	176	200,00	126.400,00
4978/3	6268	livada Pavlenski put	95	26	200,00	19.000,00
4978/4	6268	livada Pavlenski put	23	6	200,00	4.600,00
4978/5	6268	livada Pavlenski put	293	81	200,00	58.600,00
4991/6	7108	oranica Pavlenski put	330	92	200,00	66.000,00
4991/7	7108	oranica Pavlenski put	70	19	200,00	14.000,00
4992/1	7444	livada Pavlenski put	2632	732	200,00	526.400,00
4993/3	4014	livada Pavlenski put	131	36	200,00	26.200,00
4994/1	123	livada Pavlenski put	234	65	200,00	46.800,00
4995/1	1817	livada Pavlenski put	134	37	200,00	26.800,00
4996/1	7335	livada Pavlenski put	1184	329	200,00	236.800,00
4997/1	123	livada Pavlenski put	167	46	200,00	33.400,00
4997/2	123	livada Pavlenski put	26	7	200,00	5.200,00
4998/1	7335	livada Pavlenski put	146	41	200,00	29.200,00
4998/3	7335	livada Pavlenski put	186	52	200,00	37.200,00
4999/1	123	livada Pavlenski put	506	141	200,00	101.200,00
			<b>7604</b>	<b>2114,22</b>	<b>UKUPNO:</b>	<b>1.520.800,00</b>



## 7. MIŠLJENJE - ZAKLJUČAK

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnina:

**GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE U ZAGREBU, ŠPANSKO**

k.č.br. 4974/4, 4974/5, 4976/2, 4977/1, 4978/2, 4978/3, 4978/4, 4878/5, 4991/6, 4991/7, 4992/1, 4993/3, 4994/1, 4995/1, 4996/1, 4997/1, 4997/2, 4998/1, 4998/3 i 4999/1; sve k.o. Vrapče Novo,

na adresi: **ZAGREB, naselje ŠPANSKO**

predloženih od: **STIB NEKRETNINE d.o.o. stečajna masa**  
**10000 ZAGREB, Lanište 24.**

utvrđuje se da:

**A/ Tržišna vrijednost (TV) zemljišta iznosi:**

broj z.k.čest.	z.k. uložak	površina (m2)	vrijednost zemljišta (kn)
4974/4	13139	417	83.400,00
4974/5	13139	187	37.400,00
4976/2	7444	174	34.800,00
4977/1	5750	37	7.400,00
4978/2	6268	632	126.400,00
4978/3	6268	95	19.000,00
4978/4	6268	23	4.600,00
4978/5	6268	293	58.600,00
4991/6	7108	330	66.000,00
4991/7	7108	70	14.000,00
4992/1	7444	2632	526.400,00
4993/3	4014	131	26.200,00
4994/1	123	234	46.800,00
4995/1	1817	134	26.800,00
4996/1	7335	1184	236.800,00
4997/1	123	167	33.400,00
4997/2	123	26	5.200,00
4998/1	7335	146	29.200,00
4998/3	7335	186	37.200,00
4999/1	123	506	101.200,00
ukupno:		<b>7604</b>	<b>1.520.800,00</b>

**V = 1.520.800,00 KN**

1 € = 7,50 kn

**V = 202.773,33 €**

ELABORAT IZRADIO:

Sudski vještak

ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.





## NAPOMENA:

Tržišna vrijednost predstavlja iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na datum procjene između voljnog kupca i voljnog prodavatelja u transakciji koja se realizira po tržišnim uvjetima nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana dobro obaviještena o svim relevantnim činjenicama te je postupila razborito i bez prisile.

U Zaboku, 14.11.2016. godine.

ELABORAT IZRADIO:

Sudski vještak

ZVONKO BENJAK, dipl. ing. građ.





## 8. PRILOZI

1. E-izvadak iz zemljišne knjige
2. E-izvod iz katastarskog plana





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 13139

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4974/4	DVORIŠTE (POVRŠINE 164 ČM), LIVADA (POVRŠINE 61 ČM) I ORANICA (POVRŠINE 192 ČM)			417	Pripis iz uložka 100191
		UKUPNO:			417	

### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 13138

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4974/5	ORANICA PAŠINEC			187	Pripis iz uložka 6411
		UKUPNO:			187	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 7444

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4976/2	LIVADA PAVLENSKI PUT			174	
2.	4992/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			2632	
		UKUPNO:			2806	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24		

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 5750

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015

Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4977/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			37	
		UKUPNO:			37	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 6268

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015

Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4978/2	LIVADA PAVLENSKI PUT			632	
2.	4978/3	LIVADA PAVLENSKI PUT			95	
3.	4978/4	LIVADA PAVLENSKI PUT			23	
4.	4978/5	LIVADA PAVLENSKI PUT			293	
		UKUPNO:			1043	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
5. Vlasnički dio: 1/1	STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





## NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 7108

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4991/6	ORANICA PAVLENSKI PUT			330	
2.	4991/7	ORANICA PAVLENSKI PUT			70	
		UKUPNO:			400	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Vlasnički dio: 1/1		
STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24		

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.



**NESLUŽBENA KOPIJA**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 4014

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:**IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE****A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4993/3	LIVADA PAVLENSKI PUT			131	
		UKUPNO:			131	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 123

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4994/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			234	
2.	4997/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			167	
3.	4997/2	LIVADA PAVLENSKI PUT			26	
4.	4999/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			506	
		UKUPNO:			933	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 1817

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4995/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			134	
		UKUPNO:			134	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 12.11.2016. 23:07

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, VRAPČE NOVO

Broj ZK uložka: 7335

Broj zadnjeg dnevnika: Z-28332/2015  
Aktivne plombe:

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4996/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			1184	
2.	4998/1	LIVADA PAVLENSKI PUT			146	
3.	4998/3	LIVADA PAVLENSKI PUT			186	
		UKUPNO:			1516	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
STIB NEKRETNINE D.O.O. - U STEČAJU, OIB: 32786151659, ZAGREB, LANIŠTE BR. 24		

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 12.11.2016.





KATASTAR

Katastarska općina Vrapče

Stanje katastarskog plana na dan 08.11.2016



© Državna geodetska uprava, 2012.

Koordinata (HTRS96/TM): 453981.7, 5073357.8



ISP15



