

## **PROCJEMBENI ELABORAT 173/21-PR**



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Avenija hrvatskih branitelja, Zaprešić**

Naručitelj: **B2kapital d.o.o., Radnička 41 Zagreb**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16

Stalni sudski vještak za procjenu nekretnina

Ovjera:

Alfred Bernt dipl. ing. arh.

 **CeA**  
Centar Akcija d.o.o., Zagreb  
IB: 53462207679

Zagreb, svibanj 2021. godine

**VLASNIK:**

**Prema priloženom z.k. izvratku**

## **SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA**

### **Nekretnina**

Koordinate:

Adresa:

Zemljišnoknjižni uložak:

Zemljišnoknjižna čestica:

ZK Katastarska općina:

Općinski sud u

Katastarska čestica:

Katastarska općina:

Namjena:

Datum pregleda nekretnine:

Svrha procjenjivanja:

Pretpostavka procjenjivanja:

### **Građevinsko zemljište**

45.84147964913504, 15.8181268364537

Avenija hrvatskih branitelja, Zaprešić

3732, 3726, 3745

5872, 5873, 5876

Zaprešić

Novom Zagrebu

5872, 5873, 5876

Zaprešić

ZZ i IS

31.5.2021

Određivanje tržišne vrijednosti

Potrebe naručitelja

### **Pokazatelji vrijednosti**

Mišljenja sam da tržišna vrijednost

za nekretninu :

Građevinsko zemljište

na lokaciji:

Avenija hrvatskih branitelja, Zaprešić

iznosi :

**483.000,00 kn**

ili po tečaju

1 € = 7,509865 kn

**64.300,00 €**

### ***Napomena:***

***Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.***

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.

## Imenovanje procjenitelja



REPUBLIKA HRVATSKA  
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU  
Zagreb, Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su-143/2021  
Zagreb, 17. veljače 2021.

### RJEŠENJE

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

riješio je

**Tomislav Perković (OIB 56100190415), diplomir. arh.** iz Zagreba, Kačićeva 16, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNOSTI** na vrijeme od četiri godine.

#### Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE  
POSLOVA SUDSKE UPRAVE  
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Perković
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **SADRŽAJ:**

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o identifikaciji nekretnine, legalitetu i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
  - fotografije
  - dokumentacija

## 1. Popis primjenjenih propisa i literature

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

### • Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)  
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)

### • Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)  
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)  
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)  
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> etalonske građevine (NN 59/10)

### • Propisi o vlasništvu

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima  
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)

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)

- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 88/17)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
- HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 )
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.
- Posebni propisi jedinica lokalne samouprave
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18 i 36/19)

### Popis dokumentacije dostavljene na uvid :

1. Izvadak iz zemljišne knjige neslužbena kopija
2. Posjedovni list neslužbena kopija
3. Katastarski plan dostupan na <https://geoportal.dgu.hr/>

### Napomene i ograde:

**Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci.  
Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.**

**Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.**

**Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.**

## 2. Zadatak procjembenog elaborata

Zadatak ovog elaborata je utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine: građevinskog zemljišta upisanog u zk. ul. 3732, 3726, 3745

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana od strane procjenitelja 31.5.2021

Datum očevida: 31.5.2021

Datum kakvoće: 31.5.2021

Datum vrednovanja: 31.5.2021

Procjenjuje se tržišna vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, u viđenom stanju, prema mogućnostima prodaje.

***\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.***

*(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

## 3. Podaci o identifikaciji nekretnine i lokaciji

### ISKAZ PREDMETNE PARCELE - UPIS U ZEMLJIŠNE KNJIGE I U KATASTAR

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	kat.čest.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar
3723	Zaprešić	5872	5872	oranica	1.673,00	1.673,00
3726	Zaprešić	5873	5873	oranica	2.573,00	2.573,00
3745	Zaprešić	5876	5876	oranica	3.031,00	3.031,00
POVRŠINA UKUPNO ( m <sup>2</sup> ):					7.277,00	7.277,00



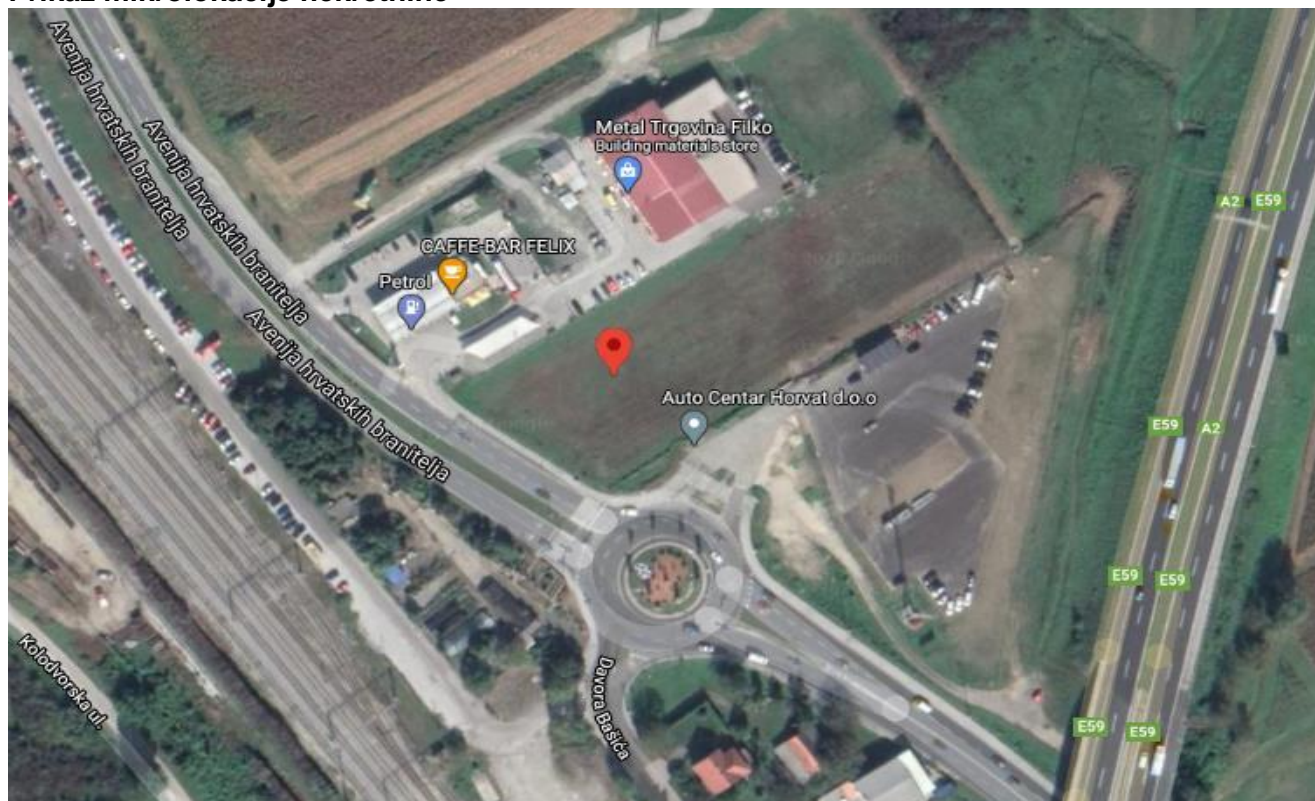
## LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na ulazu u grad Zaprešić uz Aveniju hrvatskih branitelja. Parcele su dijelom smještene u koridoru buduće prometnice.

### Prikaz makrolokacije nekretnine



### Prikaz mikrolokacije nekretnine



Izvor: <https://www.google.com/maps/>

#### 4. Nalaz na osnovi očevida

Predmet procjene je građevno zemljište upisano u zk.ul. 3732, 3726 i 3745 koje se nalazi na ulazu u grad Zaprešić.

Predmetno zemljište se dijelom nalazi unutar područja IS (infrastrukturnih sustava), a dijelom unutar obuhvata UPU RADNE ZONE JUG. Namjena dijela koji se nalazi unutar obuhvata UPU RADNE ZONE JUG je namjene ZZ (zaštitno zelenilo).

##### U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

Pristup na javnu prometnu površinu:	DA
Vodovod	DA
Kanalizacija	DA
Elektroopskrba	DA
Plin	DA
DTK	DA

##### Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

##### Prva kategorija

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima usporedivih zemljišta na okolnim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

##### PRIKAZ LOKACIJE NA GEOPORTAL DGU PREGLEDNIKU



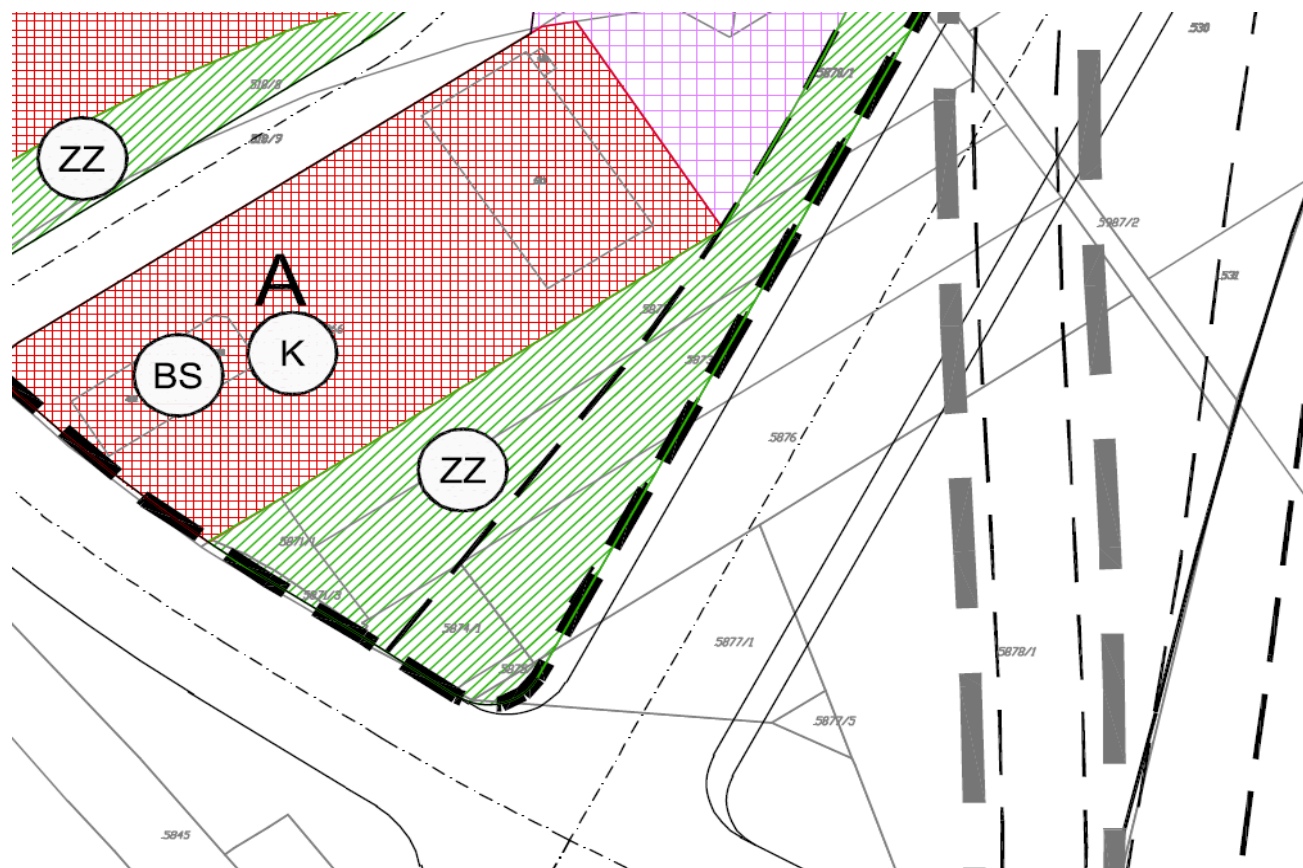


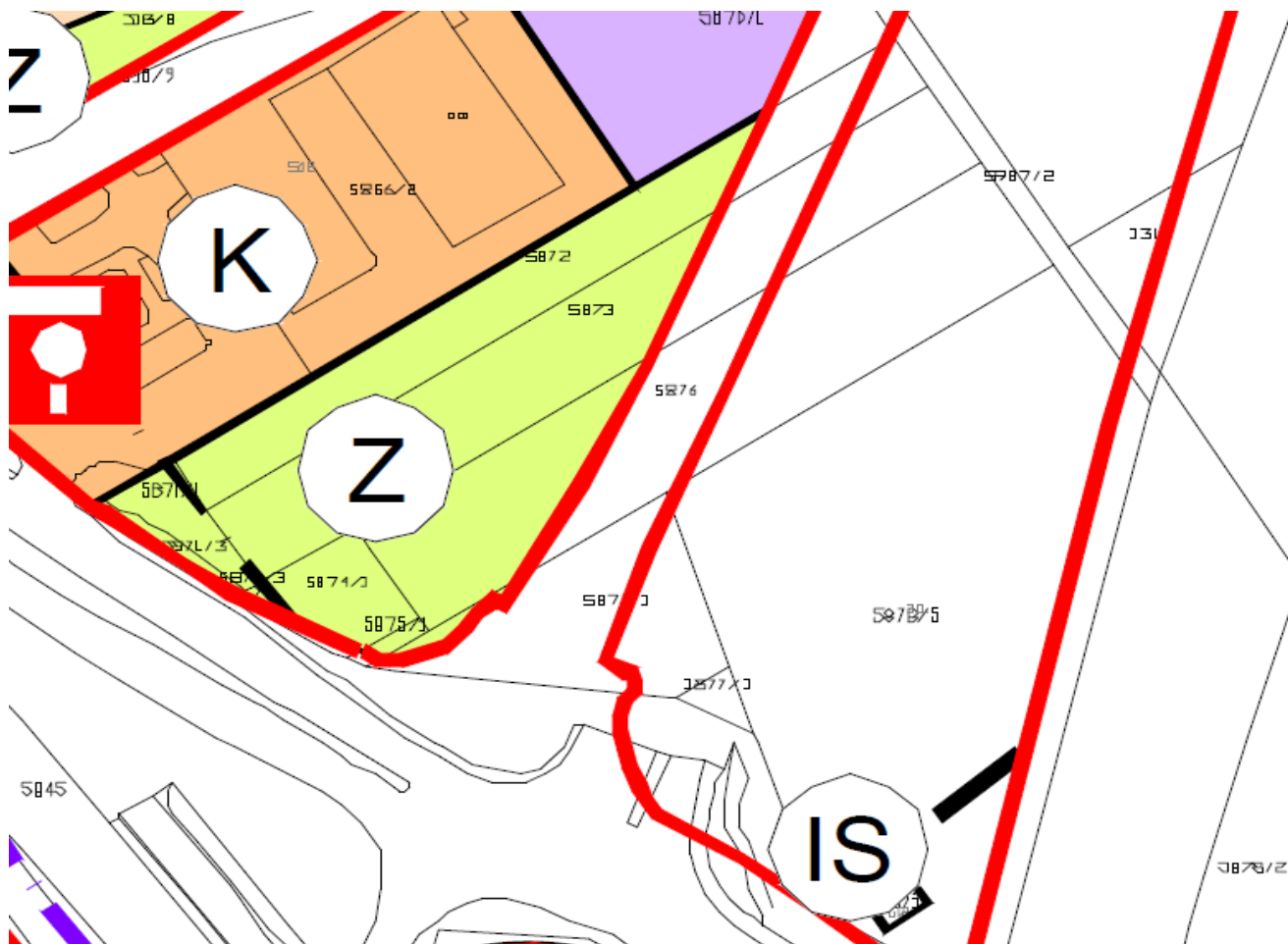
## Prostorno planski status lokacije

Važeći prostorni plan:

III. izmjene i dopune generalnog urbanističkog plana grada Zaprešića (Službene novine grada Zaprešića 7/18)

UPU RADNE ZONE JUG U ZAPREŠIĆU (Službene novine grada Zaprešića 02/09)





## 5. Prikaz površina

Površina katastarskih čestica iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta (web portali ePravosudje i katastar.hr)

z.k. uložak	ZK katastarska općina (k.o.)	z.k.č.	k.č.	oznaka zemljišta	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	
					z.k.	katastar
3723	Zaprešić	5872	5872	oranica	1.673,00	1.673,00
3726	Zaprešić	5873	5873	oranica	2.573,00	2.573,00
3745	Zaprešić	5876	5876	oranica	3.031,00	3.031,00
<b>POVRŠINA PREDMET PROCJENE UKUPNO ( m<sup>2</sup> ):</b>					<b>7.277,00</b>	<b>7.277,00</b>

## 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

### 6.1. Gospodarsko stanje u RH

Nakon petogodišnjeg oporavka, Hrvatska je 2019. konačno ostvarila veći realni gospodarski output nego prije krize. Procjenjuje se da je realni BDP u 2019. porastao za 3 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta u 2019. Zabilježen je snažan rast izvoza dobara i usluga nakon prilično slabih rezultata ostvarenih u 2018., ali je još brži rast uvoza negativno utjecao na rast outputa.

U nadolazećem razdoblju očekuje se usporavanje gospodarskog rasta. Procjenjuje se će realni BDP u 2020. porasti za 2,6 %, a u 2021. za 2,3 %.

Hrvatska postiže dobre rezultate u područjima obuhvaćenim UN-ovim ciljevima održivog razvoja.

Hrvatska je postigla znatan napredak u ostvarenju cilja održivog razvoja br. 8 (Pristojna radna mjesta i gospodarski rast) s nizom pokazatelja koji se približavaju prosjeku EU-a.

(Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2020. g. od 26.2.2020.g.)

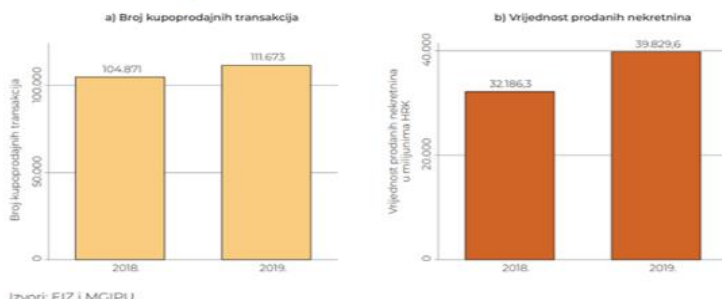
### 6.2. Tržište nekretnina na područje RH

Prema podacima Državnog zavoda za statistiku u 2018. godini ukupno su izgrađene 4.933 zgrade, od čega je izgrađeno 3.824 stambenih zgrada i 1.109 nestambenih zgrada (DZS, 2019). Usporede li se ti podaci s 2017. godinom, u 2018. godini se uočava pad ukupnog broja izgrađenih zgrada za 0,1 posto, porast broja izgrađenih stambenih zgrada za 3,4 posto, te pad izgradnje nestambenih zgrada za 10,6 posto.

Na tržištu nekretnina u 2019. godini ostvarene su 111.673 transakcije, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja rast od 6,5 posto. Najveći broj transakcija pritom se odnosi na transakcije poljoprivrednog zemljišta, njih 38.315, što čini 34,3 posto ukupnog broja transakcija. Zatim slijede transakcije stanova/apartmana kojih je ostvareno 26.480, odnosno 23,7 posto od ukupnog broja te transakcije građevinskog zemljišta kojih je zabilježeno 17.100 (15,3 posto ukupno ostvarenih transakcija). Kupoprodajnih transakcija obiteljskih kuća zabilježeno je 14.006, što je činilo 12,5 posto ukupnog broja ostvarenih transakcija na tržištu nekretnina 2019. godine.

U usporedbi s 2018., rast broja transakcija 2019. godine zabilježen je kod gotovo svih tipova nekretnina. Najveće relativno povećanje broja transakcija zabilježeno je kod nekretnina za povremeni boravak, za 96,2 posto, iza koje slijede poslovne nekretnine, s rastom broja transakcija od 32,2 posto. Nadalje, značajni međugodišnji rast prodaje bilježe i obiteljske kuće, u visini od 23,6 posto te garaže od 22,7 posto. Broj transakcija stanova istovremeno bilježi međugodišnji rast od 11,6 posto.

Slika 2.1. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih nekretnina u milijunima HRK u 2018. i 2019. godini



**\*Izvor: Publikacija "Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske: 2019", Ekonomski institut Zagreb, od lipnja 2020, HNB, [www.https://repozitorij.eizg.hr/](https://repozitorij.eizg.hr/)**

## 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

### 7.1. Opis metoda procjenjivanja

#### 7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

#### 7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.



### **7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM**

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

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

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

#### ***Zaključak:***

***S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.***

***Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije u prometu nekretnina prema Zakonu NN78/15 i Pravilniku NN105/15, odnosno podaci sa portala eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.***

## 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

### 8.1. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta u Z zoni

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da se dio predmetnog zemljišta nalazi u zelenoj zoni, a dio u zoni infrastrukturnih sustava. Prema izmjeri pomoću alata dostupnih na <https://geoportal.dgu.hr/> površina unutar Z zone iznosi 2922 m<sup>2</sup>.

**Usporedba 1** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4455910

**Lokacija:** Zagreb, Miroševac

**Datum ugovora:** 9.4.2021

**ICSN:** 119,45

**K.č.:** 3572

**K.o.:** Granešina N.

**Površina:** 213,00 m<sup>2</sup>

**Cijena:** 2.638,66 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,579600

**Cijena po m<sup>2</sup>:** 12,39 €

**Namjena zemljišta prema prostornom planu:**

**Z**

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1418613
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4455910
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		13.04.2021
Površina u prometu		213,00
Vrijednost nekretnine (KN)		20.000,00
Datum ugovora		09.04.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok		MIROŠEVAC ZAPAD



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4416203

Lokacija: Zagreb, Resnik

Datum ugovora: 11.2.2021

ICSN: 119,45

K.č.: 1752

K.o.: Resnik

Površina: 2.920,00 m<sup>2</sup>

Cijena: 29.028,35 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,5099

Cijena po m<sup>2</sup>: 9,94 €

Namjena zemljišta prema prostornom planu: Z

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1385795
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4416203
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		17.02.2021
Površina u prometu		2.920,49
Vrijednost nekretnine (KN)		218.000,00
Datum ugovora		11.02.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		RESNIČKI GAJ
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Z1 - JAVNE ZELENE POVRŠINE ? JAVNI PARK



**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4451797

**Lokacija:** Zagreb, Šestine

**Datum ugovora:** 8.1.2021

**ICSN:** 119,45

**K.č.:** 3716/2

**K.o.:** Šestine

**Površina:** 885,00 m<sup>2</sup>

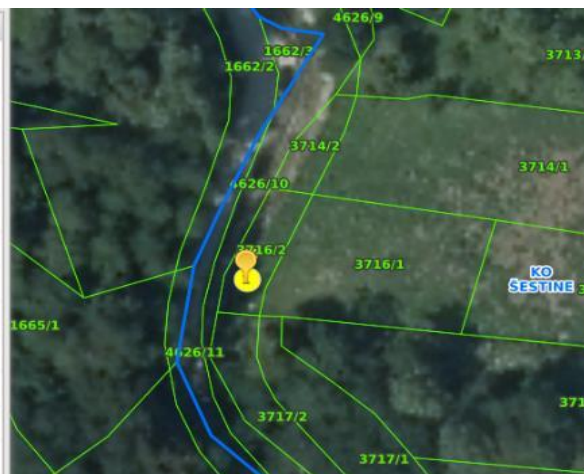
**Cijena:** 10.061,71 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,508200

**Cijena po m<sup>2</sup>:** 11,37 €

**Namjena zemljišta prema prostornom planu:** Z

Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1415010
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)		4451797
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		05.04.2021
Površina u prometu		884,77
Vrijednost nekretnine (KN)		75.545,35
Datum ugovora		08.01.2021
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		NE
• Stopa PDV-a (%)		25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		NE
• Optiranje		NE
Status podatka		PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok		JELENOVAC - KRALJEVEC
Pretežita namjena cjenovnog bloka		Z2 - JAVNE ZELENE POVRŠINE ? GRADSKI PARK ŠUME



Pošto na predmetnoj lokaciji nije bilo raspoloživih transakcija zemljišta u Z zoni korištene su transakcije s područja svrstanog u istu (VIII) skupinu stupnja razvijenosti prema Odluci o razvrstavanju jedinica lokalne i regionalne samouprave prema stupnju razvijenosti (N. N. 132/2017)

**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje**

**ICSN:** 119,45

## 8.2. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranjoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 8.2.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKA CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

izvor: www.dzs.hr\*

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Zagreb, Miroševac	2.638,66	119,45	119,45	1,0000	2.638,66	12,39
Zagreb, Resnik	29.028,35	119,45		1,0000	29.028,35	9,94
Zagreb, Šestine	10.061,71	119,45		1,0000	10.061,71	11,37



## 8.2.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

### 8.2.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Ista mjera korištenja.

### 8.2.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

Građevinsko zemljište dio k.č.br. 5872, 5873, 5876	Procjenjivana nekretnina	Usporedba 1	Usporedba 2	Usporedba 3	
	Građevinsko zemljište dio k.č.br. 5872, 5873, 5876	Zagreb, Miroševac	Zagreb, Resnik	Zagreb, Šestine	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	2.638,66	29.028,35	10.061,71	
<b>Površina zemljišta</b>	2.922,00	213,00	2.920,00	885,00	
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	8,42	12,39	9,94	11,37	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	11,23	12,39	9,94	11,37	
<b>Veličina zemljišta</b>	2.922,00	213,00	2.920,00	885,00	
Prilagodba	1,00	0,90	1,00	0,95	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
<b>Oblik zemljišta</b>	prosječan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
<b>Gradivost</b>	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
<b>Cestovni pristup</b>	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
<b>Ostalo</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	10,63	11,15	9,94	10,80	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		-10%	0%	-5%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>10,63</b>	<b>11,15</b>	<b>9,94</b>	<b>10,80</b>	

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			-0,52	0,69	-0,17	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			5%	6%	2%	
Kvadrat odstupanja:			0,27	0,47	0,03	
Standardno odstupanje:	0,51	5%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	1,02	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

<b>Vrijednost zemljišta poredbenoj metodi:</b>	<b>31.062,03 €</b>
--	--------------------

### 8.3. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina zemljišta u IS zoni

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da se dio predmetnog zemljišta nalazi u zelenoj zoni, a dio u zoni infrastrukturnih sustava. Prema izmjeri pomoću alata dostupnih na <https://geoportal.dgu.hr/> površina unutar Z zone iznosi 4355 m<sup>2</sup>. Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N. N. 78/2015) zemljište u koridoru prometnice i infrastrukturnih sustava biti će procijenjeno sukladno pravilu prethodnog učinka. Prema GUP-u grada Zagreba iz 1971. predmetne čestice su bile poljoprivredne namjene.

#### Usporedba 1 ..... ID Nekretnine (PU) ..... 3560514

Lokacija:	Zaprešić	
Datum ugovora:	26.1.2017	ICSN: 95,53
K.č.:	5878/5	
K.o.:	Zaprešić	
Površina:	6.794,00 m <sup>2</sup>	
Cijena:	39.579,93 €	Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,579600
Cijena po m <sup>2</sup> :	5,83 €	

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		720249
Datum pregleda		31.5.2021.
Vrsta nekretnine		POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)		3560514
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u		
Površina u prometu		6.794,00
Vrijednost nekretnine (KN)		300.000,00
Datum ugovora		26.01.2017
<b>POREZI:</b>		
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.		
• Promet podliježe plaćanju PDV-a		25
• Stopa PDV-a (%)		
• PDV uključen u prikazanoj cijeni		
• Optiranje		
Status podatka	PREUZETO OD PU	
Cjenovni blok	STARI CENTAR - POSLOVNO 5	



**Usporedba 2** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4316836

**Lokacija:** Zaprešić

**Datum ugovora:** 3.7.2020

**ICSN:** 113,35

**K.č.:** 318

**K.o.:** Zaprešić

**Površina:** 6.056,00 m<sup>2</sup>

**Cijena:** 39.947,27 €

Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije: 7,5099

**Cijena po m<sup>2</sup>:** 6,60 €

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1310654
Datum pregleda	31.5.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4316836
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	14.09.2020
Površina u prometu	6.056,00
Vrijednost nekretnine (KN)	300.000,00
Datum ugovora	03.07.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<div>NE</div> <div>25</div> <div>NE</div> <div>NE</div>
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	STARI CENTAR - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1




**Usporedba 3** ..... ID Nekretnine (PU) ..... 4255118

**Lokacija:** Zatrešić  
**Datum ugovora:** 28.4.2020 **ICSN:** 115,90  
**K.č.:** 1457  
**K.o.:** Zatrešić  
**Površina:** 1.460,00 m<sup>2</sup>  
**Cijena:** 12.253,27 € **Srednji tečaj HNB-a na dan transakcije:** 7,508200  
**Cijena po m<sup>2</sup>:** 8,39 €

Poljoprivredno zemljište (PZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1269740
Datum pregleda	31.5.2021.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	4255118
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	1.460,00
Vrijednost nekretnine (KN)	92.000,00
Datum ugovora	28.04.2020
<b>POREZI:</b>	
<b>NAPOMENA:</b> za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
<ul style="list-style-type: none"><li>Promet podliježe plaćanju PDV-a</li><li>Stopa PDV-a (%)</li><li>PDV uključen u prikazanoj cijeni</li><li>Optiranje</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>NE</li><li>25</li><li>NE</li><li>NE</li></ul>
Status podatka	PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok	STARI CENTAR - OSOBITO VRIJEDNO OBRADIVO TLO 1



Sukladno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (N. N. 78/2015) zemljište u koridoru prometnice i infrastrukturnih sustava biti će procijenjeno sukladno pravilu prethodnog učinka. Prema GUP-u grada Zagreba iz 1971. predmetne čestice su bile poljoprivredne namjene.

**Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje** **ICSN:** 119,45





## 8.4. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

### 8.4.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

#### INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA\*

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA <sup>1)</sup>							
HOUSE PRICE INDICES <sup>1)</sup>							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
		Indeksi (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
		Indices (Ø 2015 = 100) <sup>2)</sup>					
Godina	Trmjesecje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45

izvor: www.dzs.hr\*

Lokacija	Kupoprodajna cijena	Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A)	Bazni* indeks na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€)	€/m <sup>2</sup>
Zaprešić	39.579,93	95,53	119,45	1,2504	49.490,44	7,28
Zaprešić	39.947,27	113,35		1,0538	42.097,06	6,95
Zaprešić	12.253,27	115,90		1,0306	12.628,59	8,65

## 8.4.2. Interkvalitativno izjednačavanje (za odstupanje u kakvoći)

### 8.4.2.1. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 21.)

Ista mjera korištenja.

### 8.4.2.2. Odstupanje u kakvoći zemljišta

<b>Poljoprivredno zemljište dio k.č.br. 5872, 5873, 5876</b>	Procjenjivana nekretnina <small>Poljoprivredno zemljište dio k.č.br. 5872, 5873, 5876</small>	Usporedba 1  Zaprešić	Usporedba 2  Zaprešić	Usporedba 3  Zaprešić	
<b>OSNOVNI ULAZNI PODACI</b>					
<b>Međuvremenski izjednačena cijena</b>	--	49.490,44	42.097,06	12.628,59	
<b>Površina zemljišta</b>	4.355,00	6.794,00	6.056,00	1.460,00	
<b>Cijena po metru kvadratnom</b>	5,72	7,28	6,95	8,65	
<b>FIZIČKI ASPEKTI</b>					
<b>Lokacija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Veličina zemljišta</b>	4.355,00	6.794,00	6.056,00	1.460,00	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Oblik zemljišta</b>	prosječan	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Konfiguracija</b>	dobra	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Gradivost</b>	gradivo	gradivo	gradivo	gradivo	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Cestovni pristup</b>	srednji	sličan	sličan	sličan	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Komunalna infrastruktura</b>	prosječna	slična	slična	slična	
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
<b>Ostalo</b>					
Prilagodba	1,00	1,00	1,00	1,00	
Prilagođena prodajna cijena po m <sup>2</sup>	7,63	7,28	6,95	8,65	
Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) :		0%	0%	0%	
<b>Indikator vrijednosti po m<sup>2</sup></b>	<b>7,63</b>	7,28	6,95	8,65	

<b>STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:</b>						
Odstupanje od prosjeka:			0,34	0,68	-1,02	
Odstupanje od prosjeka u postotku:			3%	6%	10%	
Kvadrat odstupanja:			0,12	0,46	1,04	
Standardno odstupanje:	0,73	10%	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	
Dvostruko standard. odstupanje:	1,47	2-sigma	zadovoljava	zadovoljava	zadovoljava	

<b>Vrijednost zemljišta poredbenoj metodi:</b>	<b>33.222,04 €</b>
--	--------------------

## 8.5. Izračun odbitaka i dobitaka

Prilikom očevida na predmetnoj parceli nisu zamijećeni postojeći objekti.

### **ODBICI:**

1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	0,00 €
2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4))	
Odvodnja	0,00 €
Vodovod	0,00 €
DTK i stupovi rasvjete	0,00 €
3. Odbitak zbog troškova uklanjanja otpada	0,00 €

### **DOBICI:**

1. Vodni doprinos	0,00 €
2. Komunalni doprinos	0,00 €
3. Priključci	0,00 €

---

<b>Sveukupna tržišna vrijednost:</b>	<b>64.284,07 €</b>
--------------------------------------	--------------------

### **Napomena:**

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina parcele m2 :	7.277
Vrsta:	Z i IS
Mjera:	-
Kategorija:	1.
Lokacija:	Avenija hrvatskih branitelja, Zaprešić
Dan vrednovanja:	31.5.2021



## 8.6. Rekapitulacija procjene vrijednosti prema zk ulošcima

### VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 3723 (zk.č.br. 5872, k.o. Zaprešić)

	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	vrijednost (€/m <sup>2</sup> )		
zemljište - dio k.č.br. 5872 - ZZ namjena	1.139	10,63	€	12.108,03
zemljište - dio k.č.br. 5872 - IS namjena	534	7,63	€	4.073,61
<b>VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 3723</b>				<b>16.181,63 €</b>

### VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 3726 (zk.č.br. 5873, k.o. Zaprešić)

	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	vrijednost (€/m <sup>2</sup> )		
zemljište - dio k.č.br. 5873 - ZZ namjena	1.307	10,63	€	13.893,93
zemljište - dio k.č.br. 5873 - IS namjena	1.266	7,63	€	9.657,66
<b>VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 3726</b>				<b>23.551,59 €</b>

### VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 3745 (zk.č.br. 5876, k.o. Zaprešić)

	površina zemljišta (m <sup>2</sup> )	vrijednost (€/m <sup>2</sup> )		
zemljište - dio k.č.br. 5876 - ZZ namjena	476	10,63	€	5.060,07
zemljište - dio k.č.br. 5876 - IS namjena	2.555	7,63	€	19.490,77
<b>VRIJEDNOST ZK ULOŠKA 3745</b>				<b>24.550,84 €</b>

<b>VRIJEDNOST SVEUKUPNO</b>				<b>64.284,07 €</b>
				<b>64.300,00 €</b>

## 9. Rekapitulacija procjene - zaključak

### Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište

na adresi: Avenija hrvatskih branitelja, Zaprešić

ZK kat.č.: 5872, 5873, 5876

ZK k.o.: Zaprešić

ZK ul.: 3732, 3726, 3745

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna\* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

483.000,00 kn

1€ = 7,509865 kn

64.300,00 €

8,84 €/m<sup>2</sup> Pz

#### Napomena:

*Iskazana tržišna vrijednost ne uključuje porez na promjenu vlasništva.*

Procjenitelj:

Centar Akcija d.o.o.

Zagreb, Kačićeva 16



*\*Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

*(Definicija Eurpske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA )*

Zagreb, svibanj 2021. godine

## 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena ), a koji su dobiveni od strane Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Internatskih stranica: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

*Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao potpisnik ovog elaborata nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.*

**Centar Akcija d.o.o.**  
**Zagreb, Kačićeva 16**



Zagreb, svibanj 2021. godine

## **11. Prilozi**

## FOTOGRAFIJE







## REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 3732

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27475/2019  
Aktivne plombe: Z-18628/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

**A**  
**Posjedovnica**  
**PRVI ODJELJAK**

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5872	ORANICA RUŠEVJE			1673	
		UKUPNO:			1673	

**B**  
**Vlastovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 INTERPETROL D.O.O., ZAGREB, AV. DUBROVNIK 10	

**C**  
**Teretovnica**

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 10 srpnja 1990. br. Z-10870/90  Temeljem prav. rješenja Općine Zaprešić, Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove kl: UP/I-465/02/88-01/43 Ur. br. 2209-20-03-88-2 od 19. srpnja 1988. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje (postavljanja i održavanja) istočnog transportnog kolektora u Zaprešiću na kčbr. 5872, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>"ZAPREŠIĆ" KOMUNALNA RADNA ORGANIZACIJA, ZAPREŠIĆ, P. LONČARA 2</b>		"SLUŽNOST"
2.	2.1 Zaprmljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-21084/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OD 31.07.2019. (IZVORNIK SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD POSL.BR. Z-20487/19), RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. Z-20487/19 OD 20.09.2019., u iznosu 1.166.171,70 EUR, što u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi 8.932.883,39 HRK, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate i druge troškove, te prema ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>  2.2 Zaprmljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-21084/2019  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, upisan u zkul. 2724 k.o. Klara (E-7 i E-8)	1.166.171,70 EUR	SPOREDNI ULOŽAK           na 2.1





# NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 3726

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27475/2019

Aktivne plombe: Z-18628/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

### A

#### Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5873	ORANICA RUŠEVJE			2573	
		UKUPNO:			2573	

### B

#### Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 INTERPETROL D.O.O., ZAGREB, AV. DUBROVNIK 10	

### C

#### Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Primljeno: 12.svibnja 1990. br. Z-11018/90  Temeljem pravomoćnog rješenja Općine Zaprešić Komiteta za građevinarstvo komunalne i stambene poslove KL: UP/ I- 465 -02/88-01/43 Ur.br. 2209-02-03-88-2 od 19. srpnja 1988. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje (postavljanja i održavanja) istočnog transportnog kolektora u Zaprešiću na kč.br. 5873, a kao nositelj tog prava upisuje se: " ZAPREŠIĆ" KOMUNALNA RO ZAPREŠIĆ P.LONČARA 2, ZAPREŠIĆ		"SLUŽNOST"
2.			
2.1	Zaprimljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-21084/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNOSTIMA OD 31.07.2019. (IZVORNIK SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD POSL.BR. Z-20487/19), RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. Z-20487/19 OD 20.09.2019., u iznosu 1.166.171,70 EUR, što u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi 8.932.883,39 HRK, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate i druge troškove, te prema ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist: B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB	1.166.171,70 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-21084/2019  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, upisan u zkul. 2724 k.o. Klara (E-7 i E-8)		na 2.1



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAPREŠIĆ  
Stanje na dan: 13.09.2020. 22:50

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335762, ZAPREŠIĆ

Broj ZK uložka: 3745

Broj zadnjeg dnevnika: Z-4837/2020

Aktivne plombe: Z-18628/2020

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

## A

Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5876	ORANICA PRI HIŽI RUŠEVLJE			3031	
		UKUPNO:			3031	

## B

## Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1 INTERPETROL D.O.O., ZAGREB, AV. DUBROVNIK 10	

## C

## Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 12.srpnja 1990. br. Z-11017/90  Temeljem pravomoćnog rješenja Općine Zaprešić, Komiteta za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove Klasa : UP/I-465-02/88-01/43 UR.BR. 2209-02-03-88-2 od 19.srpnja 1988. uknjižuje se pravo služnosti izgradnje (postavljanja i održavanja) istočnog transportnog kolektora u Zaprešiću na kčbr.5876, a kao nositelj tog prava upisuje se: <b>"ZAPREŠIĆ" KOMUNALNA RADNA ORGANIZACIJA, ZAPREŠIĆ, P. LONČARA 2</b>		"SLUŽNOST"
2.	2.1 Zaprmljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-21084/2019  UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA OD 31.07.2019. (IZVORNIK SE NALAZI U OVOSUDNOJ ZBIRCI ISPRAVA POD POSL.BR. Z-20487/19), RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU POSL.BR. Z-20487/19 OD 20.09.2019., u iznosu 1.166.171,70 EUR, što u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB na dan otvaranja predstečajnog postupka iznosi 8.932.883,39 HRK, uvećano za pripadajuće redovne i zatezne kamate i druge troškove, te prema ostalim uvjetima iz sporazuma, za korist: <b>B2 KAPITAL D.O.O., OIB: 57509775367, RADNIČKA CESTA 41, 10000 ZAGREB</b>  2.2 Zaprmljeno 25.09.2019.g. pod brojem Z-21084/2019  ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, upisan u zkul. 2724 k.o. Klara (E-7 i E-8)	1.166.171,70 EUR	SPOREDNI ULOŽAK          na 2.1

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	<p>Zaprimljeno 24.02.2020.g. pod brojem Z-4837/2020</p> <p>ZABILJEŽBA, ZAHTJEV ZA POKRETANJE POSTUPKA NEPOTPUNOG IZVLAŠTENJA (OSNIVANJE PRAVA SLUŽNOSTI) OD 28.10.2019., ČL. 33 I ČL. 34 ZAKONA O IZVLAŠTENJU I ODREĐIVANJU NAKNADE (NN 74/14, 69/17, 98/19), postupak nepotpunog izvlaštenja na dijelu kčbr. 5876 upisane u A I (jedan) u površini od 57 m2, radi građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - cjevovod za prelivne vode iz RB-IV, 2. skupine, građenja građevine infrastrukturne namjene, vodnogospodarskog sustava odvodnje otpadnih voda - crpna stanica, 2. skupine, građenja građevine infrastrukturne namjene, energetskog sustava prijenosa električne energije - podzemni elektroenergetski kabel za potrebe opskrbe crpne stanice el. energijom, 2. skupine</p>		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.09.2020.



**REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ZAPREŠIĆ**

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 30.05.2021. 22:49

**PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA**

**Katastarska općina: ZAPREŠIĆ (Mbr. 335762)**

**Posjedovni list: 3635**

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/3	MEŠTROVIĆ VLADIMIR, STJEPAN, SPORTSKA ULICA 19, DONJA BISTRA, HRVATSKA (VLASNIK)	21712398399
1/3	MEŠTROVIĆ MIRKO, STJEPAN, PERJAVIČKA PUTINA 9, ZAGREB (VLASNIK)	44303291102
1/3	MEŠTROVIĆ JOSIP, STJEPANOV, STUBIČKA ULICA 108, IVANEC BISTRANSKI, HRVATSKA (VLASNIK)	61560835575

**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
		5872	RUŠEVJE	1673	55		
			ORANICA	1673			
		5873	RUŠEVJE	2573	55		
			ORANICA	2573			
		5876	RUŠEVJE PRI HIŽ	3031	55		
			ORANICA	3031			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>7277</b>			

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA  
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNOSTI ZAPREŠIĆ

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ZAPREŠIĆ, 335762  
k.č. br.: 5872

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000  
Izvorno mjerilo plana 1:1000

