ŠTEFANIĆ vještačenja d.o.o. za građevinska vještačenja
Antun Štefanić, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak i procjenitelj
Zagreb, Savska cesta 81; tel.: 01/611 19 94, mob. 099/56 55 101, e-mail: antun.stefanic@gmail.com

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

kč.br. 1013/19 zk.ul. 5354, k.o. Gornje Vrapče

Naručitelj procjene:

PLEPER d.o.o. u stečaju
Brestača 97,
44 330 Novska
OIB: 44707350008

Dan vrednovanja procjene: **2. svibanj 2026.**
Dan kakvoće nekretnine: **2. svibanj 2026.**

ANTUN ŠTEFANIĆ
c=HR, o=HRIDCA, ou=Signature, sn=ŠTEFANIĆ, givenName=ANTUN, serialNumber=PNOHR-78828400327, cn=ANTUN ŠTEFANIĆ

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine

Sadržaj

1.0 SAŽETAK PROCJENE: 2
2.0 Uvod 3
3.0 Metoda procjene 3
3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom 3
3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode 3
3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode 4
3.4 Obrazloženje za odabir metode 4
4.0 OPĆI PODACI 5
4.1 Lokacija nekretnine 5
4.2 Dokaz vlasništva 7
4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju 7
4.3.1 Prostorni plan Grada Zagreba 7
4.3.2 GUP 9
5.0 Tehnički opis 11
6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine 11
7.0 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni 15
8.0 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza zemljišta 16
8.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika 16
8.1.1 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište z.k.č. 1013/19 - rezultat 17
9.0 Informacije o poredbenim nekretninama 18
9.1 Zemljište poredbene nekretnine - kupoprodaja 18
10.0 ZAKLJUČAK 20
11.0 PRILOZI: 20
Prilog br. 1 – Fotografije predmetne nekretnine 21
Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige 23
Prilog br. 3 – Izvod iz katastarskog 24
Prilog br. 4 – Izjava 25
Prilog br. 5 – Rješenje 26

1.0 SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
OPĆA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Naručitelj procjene	**PLEPER d.o.o. u stečaju Brestača 97, 44 330 Novska OIB: 44707350008**
zk.ul.br.	5354
zk.č.br.	1013/19
k.o.	Gornje Vrapče
Površina katastarske čestice	7 m2
Tržišna vrijednost zemljište	**850,00 €**
Neposredan pristup javnom putu	DA
DALJNJA OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)	
Položaj (Lokacija)	Dobra
Kategorija zemljišta	II Kategorija zemljišta
Namjena zemljišta	Građevinsko- Stambeno
Datum vrednovanja	2/05/2026
Datum kakvoće	2/05/2026
Indeks na dan procjene	260,18

2.0 Uvod

Na zahtjev naručitelja, PLEPER d.o.o. u stečaju, Brestača 97, 44 330 Novska, OIB:44707350008, potrebno je izraditi procjenu vrijednosti nekretnina

- kč.br. 1013/19 u naravi dvorište površine 7 m2, upisano u zk.ul. 5354, k.o. Gornje Vrapče,

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.
Preuzeta obveza pretpostavlja izradu procjembenog elaborata temeljem pregleda predočene dokumentacije i očevida u stvarno stanje nekretnine na licu mjesta.
Ovom procjenom vrijednosti utvrđuje se:
Tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja procjene.

3.0 Metoda procjene

3.1 Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Metoda procjene temeljena je na Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 105/15).
Osnova proračuna je ploština površine nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 korisne površine iste.
Poredbena metoda u prvom je 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. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.
Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.
Ako se na području u kojem je smještena procjenjivana nekretnina ne pronalazi dovoljan broj kupoprodajnih cijena tada se za izvođenje poredbenih cijena mogu koristiti kupoprodajne cijene iz drugih poredbenih područja koje sa procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljno podudarna obilježja.

3.2 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju prihodovne metode

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.
U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju periodički različitih prihoda.
Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.
Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. Opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),

2. Pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. Prihodovne metode na temelju periodički različitih prihoda

3.3 Procjena vrijednosti nekretnine na temelju troškovne metode

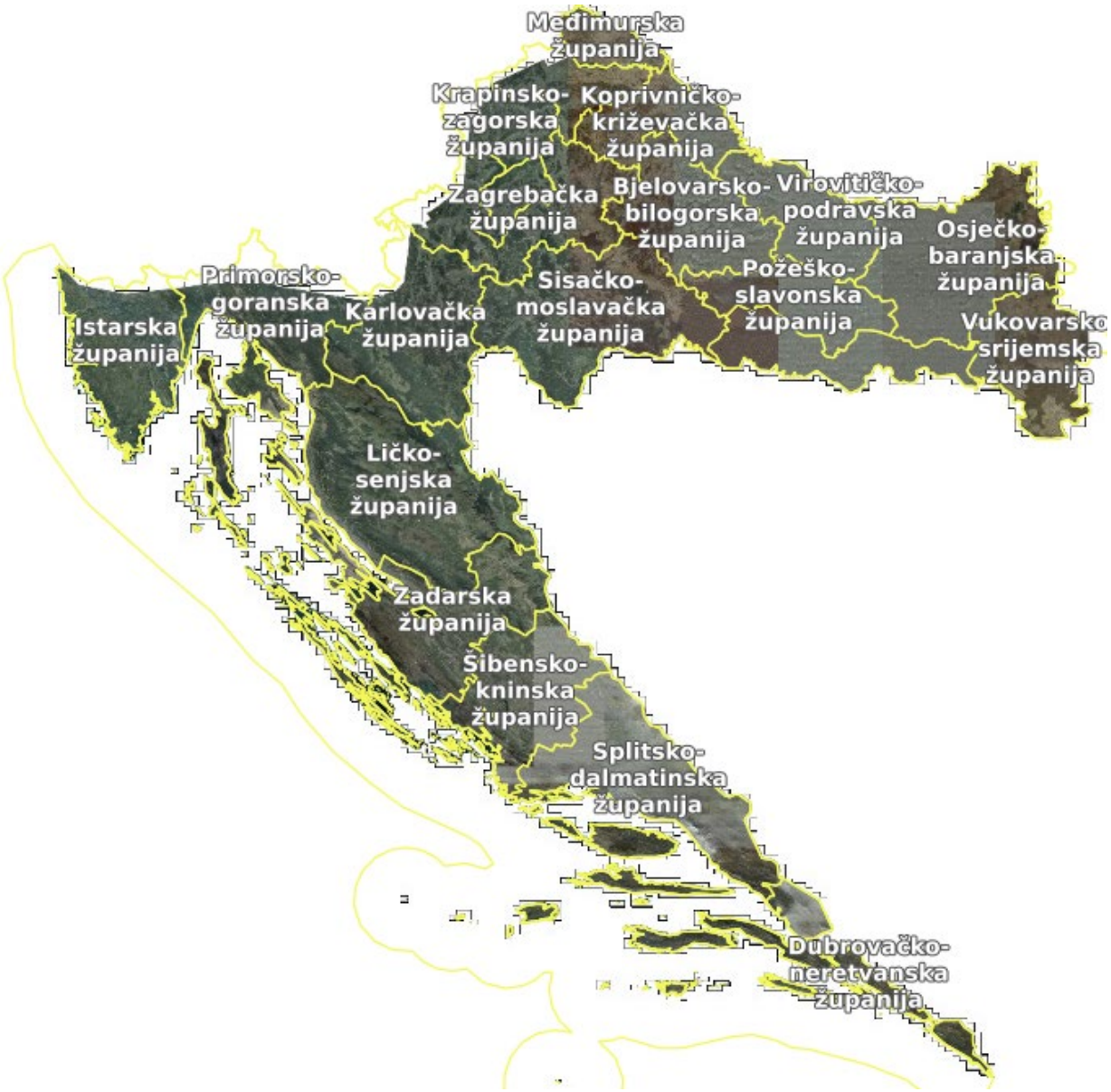
Troškovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive.
Troškovna metoda se može koristiti kao potpora prihodovnoj metodi pri čemu se mora uzeti u obzir ograničenja gospodarska iskoristivost nekretnina putem gospodarskog zastarijevanja. To vrijedi osobito za korištenje bivših nekretnina javne namjene, primjerice korištenje vojnih građevina u poduzetničke svrhe.
Troškovna metoda može se koristiti kod starijih građevina kojima je potrebno intenzivno održavanje i koje zahtijevaju visoke troškove rekonstrukcije i modernizacije ako troškovna metoda vodi do ostatka vrijednosti nakon odbitaka troškova navedenih radova, kao i kod procjene vrijednosti naknadnog ulaganja u građevine.
Prilikom primjene troškovne metode uzimaju se u obzir normalni troškovi gradnje, umanjenje vrijednosti zbog starosti, nedostaci i štete na građevini kao i druge okolnosti koje su od utjecaja na vrijednost.
Ako se u primjeni pojedine metode procjene vrijednosti nekretnina korišteni podatci ne mogu uzeti u obzir na zadovoljavajući način zbog odstupanja u obilježjima koja utječu na vrijednost nekretnine u odnosu na obilježja procjenjivane nekretnine, potrebno je u procjembenom elaboratu obrazložiti stanje ponude i potražnje i provesti korekcije privremene vrijednosti putem druge metode za potporu primjenom odgovarajućih dodataka i odbitaka.
Rezultat primijenjene metode treba kritički razmotriti prema kriteriju visine provedene korekcije za prijelaz s privremene vrijednosti na tržišnu vrijednost. Visoke korekcije za prilagodbu tržištu u smislu najviših razlika u vrijednosti korištenih dodataka ili odbitaka govore protiv prikladnosti korištene metode i takvi procjembeni elaborati neće se uzeti u obzir.
S obzirom da je troškovna metoda u prvom redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda nije korištena ova metoda u izračunu procjene.

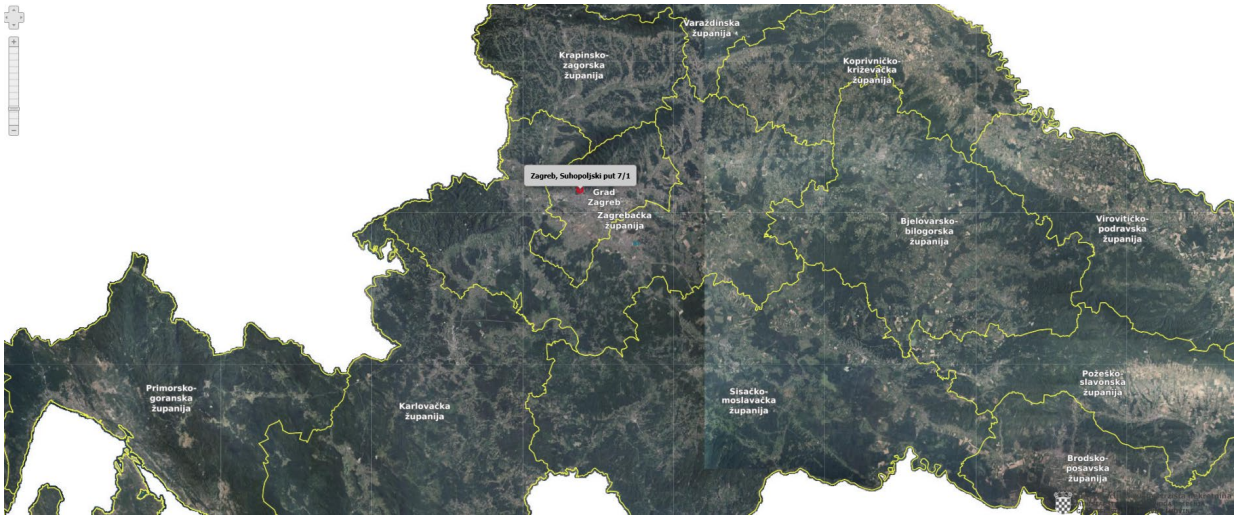
3.4 Obrazloženje za odabir metode

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata korištena je poredbena metoda za procjenu predmetnog zemljišta, a sve u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o procjeni nekretnina (NN 105/15).
Za potrebe izrade procjene korišteni su podaci iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena dobiveni od Odsjek za procjenu vrijednosti nekretnina, Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije. Podaci su dostupni i na Internet portalu http://nekretnine.mgipu.hr .

4.0 OPĆI PODACI

4.1 Lokacija nekretnine




Varaždinska županija
Krapinsko-zagorska županija
Koprivničko-križevačka županija
Zagreb, Suhopoljski put 7/1
Grad Zagreb
Zagrebačka županija
Bjelovarsko-bilogorska županija
Virovitičko-podravska županija
Primorsko-goranska županija
Karlovačka županija
Sisačko-moslavačka županija
Požeško-slavonska županija
Brodsko-posavska županija


Zagreb, Suhopoljski put 7/1
Grad Zagreb
Zagrebačka županija
Brdovec
Dugo Selo
Rugvica
Velika Gorica


Zagreb, Suhopoljski put 7/1
Grad Zagreb



Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Mikulići, u zapadnom dijelu Grada Zagreba, uz Suhopoljski put, u pretežito stambenom i mirnom rezidencijalnom okruženju obiteljskih kuća i manjih stambenih građevina. Lokaciju karakterizira niska gustoća izgradnje, izražena prisutnost zelenih i šumskih površina te blago brežuljkasta konfiguracija terena, tipična za podsljemensku zonu grada.
Mikrolokacija je dobro povezana s ostatkom grada putem Kusonjske ulice i glavnih prometnica zapadnog dijela Zagreba, dok se u neposrednoj blizini nalaze osnovni sadržaji potrebni za svakodnevni život, uključujući trgovine, javni prijevoz, obrazovne ustanove i ostale uslužne sadržaje. Lokacija pruža povoljan omjer privatnosti i dostupnosti urbanih sadržaja te je pogodna za stanovanje.
Predmetna katastarska čestica nalazi se uz lokalnu prometnicu Suhopoljski put te prema katastarskim podacima ima površinu od 7 m² i u naravi se vodi kao dvorište.

4.2 Dokaz vlasništva

Kao dokaz vlasništva nad predmetnom nekretninom predočen je izvadak iz zemljišne knjige, Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina 335568, GORNJE VRAPČE,
zk.ul.br. 5354 katastarska čestica broj 1013/19, DVORIŠTE, površine 7 m2,

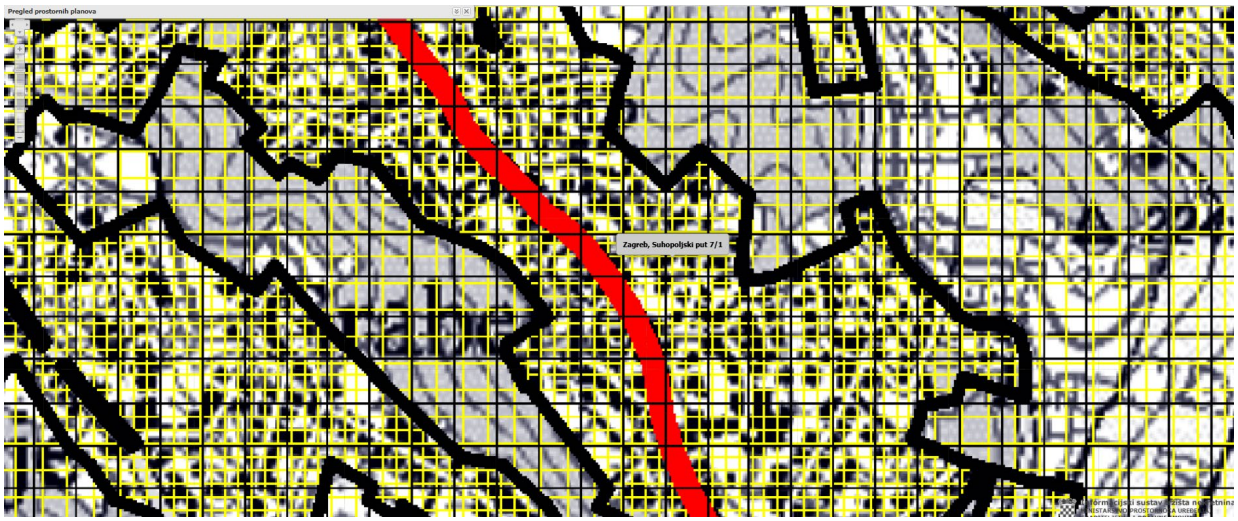
1. Vlasnički dio: 1/1
PLEPER D.O.O. IZ NOVSKE, BRESTAČA 97.

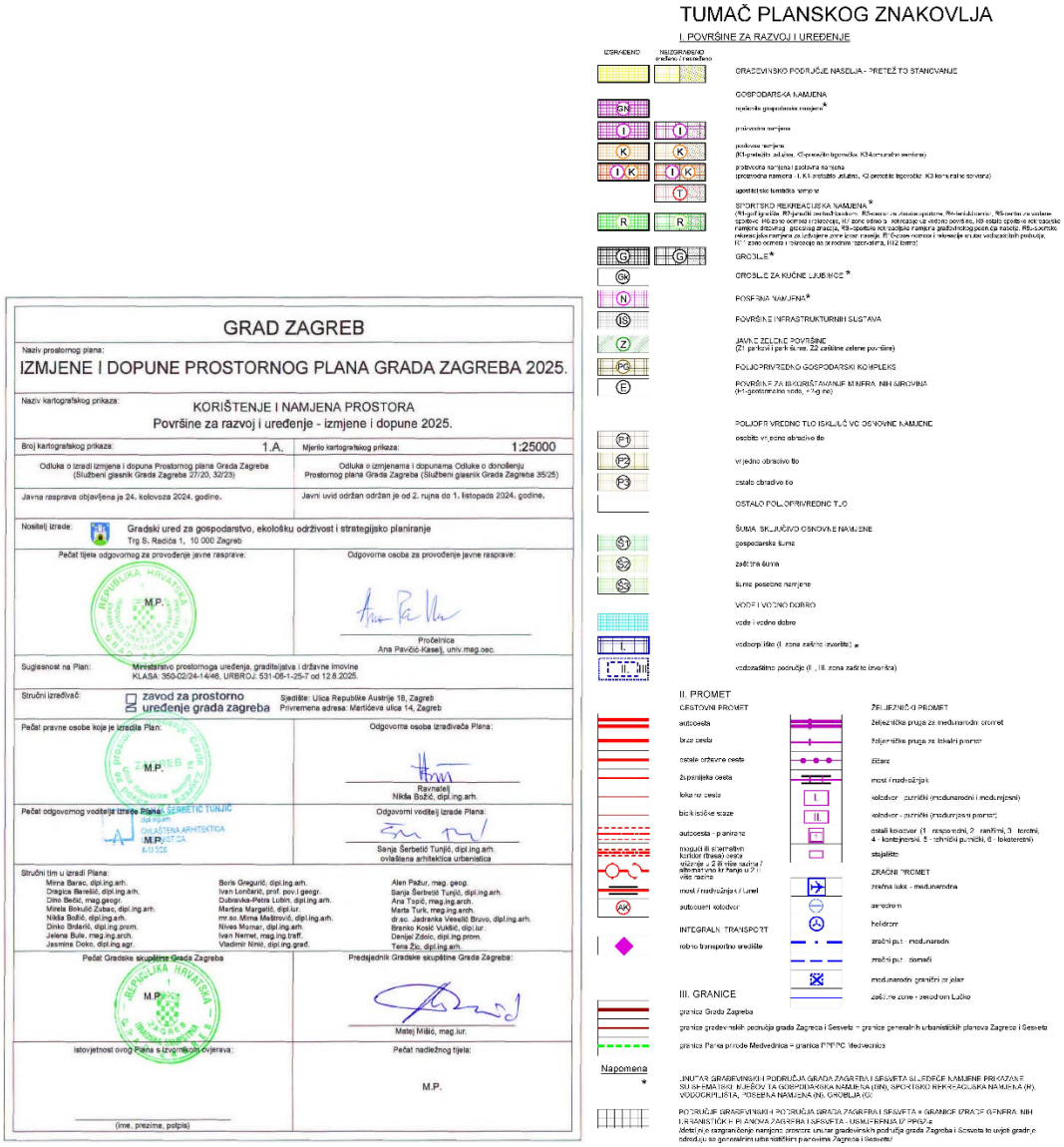
4.3 Osvrt na prostorno plansku dokumentaciju

4.3.1 Prostorni plan Grada Zagreba

Vrsta plana: PPGZ
Naziv revizije plana: PPGZ Grad Zagreb - IX. ID
Područje (županija/RH): Grad Zagreb
Područje (grad/općina):
Oznaka plana: HR-ISPU-PPZP-00021-R10
Namjena plana:

Površina na kopnu (ha): 64135
Napomena: Sl.Gl. 27/2020 Odluka o izradi izmjena i dopuna PPGZ Sl.Gl. 32/2023 Odluka o izmjenama i dopuni Odluke o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Zagreba
Datum objave: 21.10.2025
Podaci o objavi: Službeni glasnik Grada Zagreba broj 8/01, 16/02, 11/03, 2/06, 1/09, 8/09, 21/14, 23/14 - pročišćeni tekst, 26/15, 3/16 - pročišćeni tekst, 22/17, 3/18 - pročišćeni tekst, 35/25, 39/25 - pročišćeni tekst
Adrese izvora:
https://www1.zagreb.hr/sluzbeni-glasnik/
https://zagreb.hr/prostorni-plan-grada-zagreba-usvojene-izmjene-i-do/200594
PREGLEDAJ SVE METAPODATKE





GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana:
IZMJENE I DOPUNE PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA 2025.

Naziv kartografskog prikaza:
KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
Površine za razvoj i uređenje - izmjene i dopune 2025.

Broj kartografskog prikaza: 1.A. Mjerilo kartografskog prikaza: 1:25000

Odluka o izradi izmjena i dopuna Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 27/20, 32/23)

Odluka o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Prostornog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 35/25)

Javna rasprava objavljena je 24. kolovoza 2024. godine.

Javni uvid održan održan je od 2. rujna do 1. listopada 2024. godine.

Nositelj izrade: Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje
Trg S. Radića 1, 10 000 Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.

Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave:
Pročelnica
Ana Pavičić-Kaselj, univ.mag.oec.

Suglasnost na Plan: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
KLASA: 350-02/24-14/46, URBROJ: 531-06-1-25-7 od 12.8.2025.

Stručni izrađivač: zavod za prostorno uređenje grada zagreba
Sjedište: Ulica Republike Austrije 18, Zagreb
Privremena adresa: Martićeva ulica 14, Zagreb

Pečat pravne osobe koje je izradila Plan: M.P.

Odgovorna osoba izrađivača Plana:
Ravnatelj
Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade Plana: M.P.

Odgovorni voditelj izrade Plana:
Sanja Šerbetić Tunjić, dipl.ing.arh.
ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi Plana:
Mirna Barac, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Dino Božić, mag.geogr.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Dinko Bralić, dipl.ing.prom.
Jelena Bule, mag.ing.arch.
Jasmina Deke, dipl.ing.agr.
Boris Gregurić, dipl.ing.arh.
Ivan Lončarić, prof. pov.i geogr.
Dubravka-Petra Lučin, dipl.ing.arh.
Martina Margetić, dipl.ur.
mr.sc. Mirna Meštrović, dipl.ing.arh.
Nives Monar, dipl.ing.arh.
Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Vladimir Nimić, dipl.ing.grad.
Alen Pažur, mag. geog.
Sanja Šerbetić Tunjić, dipl.ing.arh.
Ana Topić, mag.ing.arch.
Marta Turk, mag.ing.arch.
dr.sc. Jadranka Veselić Bravo, dipl.ing.arh.
Branko Kosić Vukšić, dipl.ur.
Danijel Zdolc, dipl.ing.prom.
Tena Žic, dipl.ing.arh.

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.

Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba:
Matej Mišić, mag.iur.

Istovjetnost ovog Plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime, potpis)

Pečat nadležnog tijela: M.P.

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

I. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE

IZGRAĐENO / NEIZGRAĐENO

GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - PRETEŽITO STANOVANJE

GOSPODARSKA NAMJENA
- pretežito gospodarska namjena*
- proizvodna namjena
- poslovna namjena (K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna)
- proizvodna namjena i poslovna namjena (proizvodna namjena - I, K1-pretežito uslužna, K2-pretežito trgovačka, K3-komunalno servisna)
- ugostiteljsko turistička namjena

SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA*

GROBLJE*

GROBLJE ZA KUĆNE LJUBIMCE*

POSEBNA NAMJENA*

POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA

JAVNE ZELENE POVRŠINE
(Z1- park-šuma, Z2-park, Z3-zaštitne zelene površine)

POLJOPRIVREDNO GOSPODARSKI KOMPLEKS

POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
(E-eksploatacijska polja, E-geotermalna voda, E-ugljikovodik)

POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- osobito vrijedno obradivo tlo
- vrijedno obradivo tlo
- ostalo obradivo tlo

OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO

ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
- gospodarska šuma
- zaštitna šuma
- šuma posebne namjene

VODE I VODNO DOBRO
- vode i vodno dobro
- vodocrpilište (I. zona sanitarne zaštite izvorišta)*
- vodozaštitno područje (II., III. zona zaštite izvorišta)

II. PROMET

CESTOVNI PROMET
- autocesta
- brza cesta
- ostale državne ceste
- županijske ceste
- lokalne ceste
- biciklističke staze
- autocesta - planirana
- most / nadvožnjak / tunel
- autocestovni kolodvor

INTEGRALNI TRANSPORT
- robno transportno središte

ŽELJEZNIČKI PROMET
- željeznička pruga za međunarodni promet
- željezničke pruge za lokalni promet
- žičare
- most / nadvožnjak
- kolodvor - putnički (međunarodni i međunarodni)
- kolodvor - putnički (međunarodni/regionalni)
- ostali kolodvori (1 - respondentni, 2 - ranžirni, 3 - teretni, 4 - kontejnerski, 5 - robno-putnički, 6 - lokacijski)
- stajalište

ZRAČNI PROMET
- zračna luka - međunarodna
- aerodrom
- heliodrom
- zračni put - međunarodni
- zračni put - domaći
- međunarodni granični prijelaz
- zaštitne zone - zeleni prsten Lučko

III. GRANICE
- granica Grada Zagreba
- granice građevinskih područja grada Zagreba i Gesveta - granice generalnih urbanističkih planova Zagreba i Gesveta
- granica Parka prirode Medvednica - granica PP/PO Medvednica

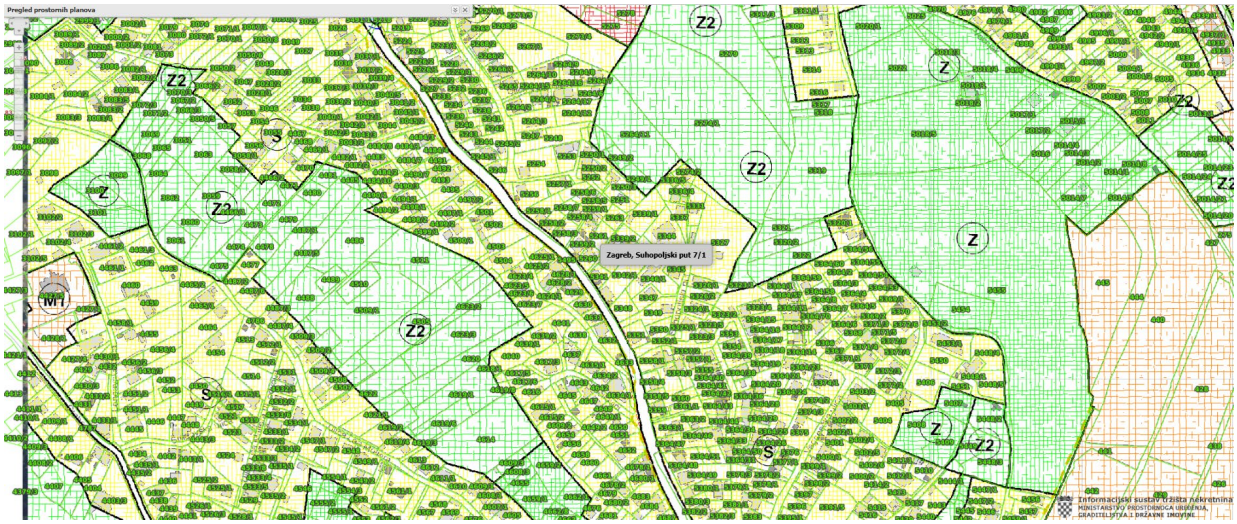
Napomena *

UNUTAR GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA ZAGREBA I GRADA SVETA SLEDEĆE NAMJENE PRIKAZANE SUSJEDNIMA: INJEKTOVI TA GOSPODARSKA NAMJENA (GN), SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA (R), VODOOPRIVREDNA, POSEBNA NAMJENA (N), GROBLJA (G)

PODRUČJE GRAĐEVINSKOG PODRUČJA GRADA ZAGREBA I GRADA SVETA I GRANICE IZRADE GENERALNIH URBANISTIČKIH PLANOVA ZAGREBA I GRADA SVETA - USKLAĐENJA DT PROJEKTA
Metal je naznačen obuhvat područja grada Zagreba i Gesveta te uvjeti gradnje na područjima za koja su generalnim urbanističkim planovima Zagreba i Gesveta

4.3.2 GUP

Vrsta plana: GUP
Naziv revizije plana: GUP grada Zagreba - V. ID
Područje (županija/RH): Grad Zagreb
Područje (grad/općina): GRAD ZAGREB
Oznaka plana: HR-ISPU-GUP1-01333-R09
Namjena plana:
Površina na kopnu (ha): 22065
Napomena:Datum objave: 12.9.2025
Podaci o objavi: Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst, 17/24, 19/24 - pročišćeni tekst, 28/25 i 33/25 - pročišćeni tekst
Adrese izvora:
https://www1.zagreb.hr/sluzbeni-glasnik/
PREGLEDAJ SVE METAPODATKE



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA

- S – STAMBENA NAMJENA
- M – MJEŠOVITA NAMJENA
- M3 – MJEŠOVITA NAMJENA GRADSKOG SREDIŠTA
- M1 – MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
- M2 – MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
- D – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA
- D1 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - UPRAVNA
- D2 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - SOCIJALNA
- D3 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ZDRAVSTVENA
- D4 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - PREDŠKOLSKA
- D5 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - ŠKOLSKA
- D6 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI
- D7 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - KULTURNA
- D8 – JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA - VJERSKA
- G – GOSPODARSKA NAMJENA
- I – GOSPODARSKA NAMJENA - PROIZVODNA
- K1 – GOSPODARSKA NAMJENA - POSLOVNA
- K2 – GOSPODARSKA NAMJENA - TRGOVAČKI KOMPLEKSI
- T – GOSPODARSKA NAMJENA - UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
- R1 – SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT S GRAĐNJOM
- R2 – SPORTSKO-REKREACIJSKA NAMJENA - SPORT BEZ GRAĐNJE
- Z1 – JAVNE ZELENE POVRŠINE - JAVNI PARK
- Z2 – JAVNE ZELENE POVRŠINE - GRADSKE PARK ŠUME
- Z3 – JAVNE ZELENE POVRŠINE - TEMATSKI PARK
- Z4 – JAVNE GRADSKE POVRŠINE - TEMATSKE ZONE
- Z – ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
- N – POSEBNA NAMJENA
- IS – POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
- ZIS – POVRŠINE ZELENOG I INFRASTRUKTURNOG SUSTAVA
- GROBLJE
- V1 – VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POD VODOM
- V2 – VODE I VODNA DOBRA - POVRŠINE POVREMENO POD VODOM
- V3 – VODE I VODNA DOBRA - VODOTOK SA ZAŠTITNIM KORIDOROM
- KORIDOR POSEBNOG REŽIMA DALEKOVODA
- SUHO KORITO POTOKA POVREMENO POD VODOM
- KORIDOR POSEBNOG REŽIMA POTOKA
- TR – TRŽNICA
- R – SPREMIŠTE TRAMVAJA I AUTOBUSA
- REZERVACIJA PROŠIRENJA POSTOJEĆE ULICE
- GRANICA GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA

GRAD ZAGREB

Naziv prostornog plana:
IZMJENE I DOPUNE GENERALNOGA URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA 2025.

Naziv kartografskog prikaza:
1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA – izmjene i dopune 2025.

Broj kartografskog prikaza: 1.	Mjerilo kartografskog prikaza: 1 : 5000
Odluka o izradi izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba" br.15/23)	Odluka o donošenju izmjena i dopuna Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba („Službeni glasnik Grada Zagreba" br. 28/25)
Javna rasprava objavljena je 27. lipnja 2024. Ponovna javna rasprava objavljena je 21. rujna 2024. Druga ponovna javna rasprava objavljena je 12. veljače 2025.	Javni uvid održan je od 28. lipnja 2024. do 12. srpnja 2024. Ponovni javni uvid održan je od 23. rujna do 7. listopada 2024. Drugi ponovni javni uvid održan je od 13. do 20. veljače 2025.

Nositelj izrade: GRADSKI URED ZA GOSPODARSTVO, EKOLOŠKU ODRŽIVOST I STRATEGIJSKO PLANIRANJE
Trg S. Radića 1, Zagreb

Pečat tijela odgovornog za provođenje javne rasprave: M.P.
Odgovorna osoba za provođenje javne rasprave: Pročelnica Ana Pavičić Kaselj, univ.mag.oec.

Suglasnost na Plan: Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine
KLASA: 350-02/24-10/3 URBROJ: 531-06-1-25-30 DATUM: 1. kolovoz 2025.

Stručni izrađivač: zavod za prostorno uređenje grada zagreba
Sjedište: Ul. Republike Austrije 18, Zagreb
Privremeno sjedište: Martićeva ulica 14, Zagreb

Pečat pravne osobe koja je izradila Plan: M.P.
Odgovorna osoba izrađivača Plana: Ravnatelj Nikša Božić, dipl.ing.arh.

Pečat odgovornog voditelja izrade Plana: NIVES MORNAR dipl.ing.arh. OVLAŠTENA ARHITEKTICA URBANISTICA A-U 234 M.P.
Odgovorni voditelj izrade Plana: Nives Mornar, dipl.ing.arh. ovlaštena arhitektica urbanistica

Stručni tim u izradi Plana:
Nataša Avalica, dipl.ing.arh.
Mirna Barac, dipl.ing.arh.
Dragica Barešić, dipl.ing.arh.
Dino Bečić, mag.geogr.
Mirela Bokulić Zubac, dipl.ing.arh.
Nikša Božić, dipl.ing.arh.
Maja Bučić, arh.tehn.
Jelena Bule, mag.ing.arch.
Jasmina Doko, dipl.ing.agr.
Sorta Gregurić, dipl.ing.arh.
Ivan Lončarić, prof.pov. i geogr.
Dubravka Petra Lubin, dipl.ing.arh.
Martina Margetić, dipl.ur.
mr.sc. Mirna Meštrović, dipl.ing.arh.
Katica Mihanović, dipl.ing.šum.
Domagoj Mlinarić, mag.ing.arch.
Ivan Nemet, mag.ing.traff.
Vladimir Nimić, dipl.ing.grad.
Sabina Pavlić, dipl.ing.arh.
Sanja Pavlović, dipl.ur., univ.spec.admin.urb.
Alen Pažur, mag.geogr.
Ana-Marija Račić, dipl.ing.arh.
Jasmina Sirovec Vanić, dipl.ing.arh.
Sanja Šerbetić Tunjić, dipl.ing.arh.
Ivan Šuentić, dipl.ing.arh.
Ana Topić, mag.ing.arch.
Tea Truta, mag.ing.arch.
Marta Turk, mag.ing.arch.
dr.sc. Jadranka Veselić Sruvo, dipl.ing.arh.
Daniel Zdolc, dipl.ing.prom.
Suradnja: VITA PROJEKT d.o.o. Zagreb

Pečat Gradske skupštine Grada Zagreba: M.P.
Predsjednik Gradske skupštine Grada Zagreba: Matej Mišić, mag.iur.

Istovjetnost Plana s izvornikom ovjerava: (ime, prezime, potpis)
Pečat nadležnog tijela: M.P.

5.0 Tehnički opis

Predmetna nekretnina nalazi se u naselju Mikulići, u zapadnom dijelu Grada Zagreba, uz Suhopoljski put, u pretežito stambenom i mirnom rezidencijalnom okruženju obiteljskih kuća i manjih stambenih građevina. Predmetna katastarska čestica nalazi se uz lokalnu prometnicu Suhopoljski put te prema katastarskim podacima ima površinu od 7 m² vodi se kao dvorište a u naravi je ostatak čestice koji je trebao biti pripojen susjednoj.
Predmetna čestica nema samostalnu građevinsku iskoristivost te u naravi predstavlja ostatni zemljišni pojas između građevinske čestice i javne prometnice.

6.0 Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i utrživost nekretnine

Državni zavod za statistiku objavio je podatke o kretanju cijena stambenih nekretnina u posljednjem tromjesečju 2025. Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u razdoblju listopad-prosinac porasle su 3,4% u odnosu na tromjesečje ranije dok je na godišnjoj razini prosječni rast cijena stambenih objekata ubrzao na 16,1% (s 13,8% u trećem tromjesečju 2025.). Stoga su u 2025. cijene stambenih nekretnina porasle u prosjeku za 14,1% u odnosu na 2024.

U skladu s objavljenim podacima, Hrvatska je i četvrtu uzastopnu godinu ostvarila dvoznamenkast rast cijena stambenih nekretnina. U razdoblju siječanj-prosinac 2025. u odnosu na isto razdoblje prethodne godine, postojeći stambeni objekti su porasli za 14,3%, a novi stambeni objekti za 13,1%. Promatrano prema regijama koje pokriva indeks, cijene su na Jadranu bile više u prosjeku za 11,8%, u Gradu Zagrebu za 14,2%, dok je u kategoriji Ostalo godišnja stopa iznosila 19,3%.
Dinamika rasta tako i dalje ostaje iznad prosjeka EU i europodručja. Na razini cijele 2025. od zemalja jedinstvenog valutnog područja snažniji rast na godišnjoj razini imao je samo Portugal (17,6%) i Bugarska (14,63%), dok su na razini europodručja cijene u prosjeku porasle za 5,2%. Pozitivne promjene zabilježene su u svim državama članicama, osim u Finskoj (-2,5%). Prema podacima Eurostata, u realnom izrazu, korigiranom za porast cijena, u Hrvatskoj je zabilježen rast stambenih nekretnina za 10,0% godišnje u promatranom razdoblju. Na razini europodručja ta je promjena također pozitivna, ali je rast znatno skromniji i iznosi oko 3,2%.
U potporne čimbenike potražnje na tržištu stambenih nekretnina koji posljedično podržavaju rast cijena mogu se ubrojiti, primjerice, nastavak iznad potencijalnog gospodarskog rasta uz kontinuiran rast zaposlenosti i plaća, relativno niske kamatne stope odnosno povoljni uvjeti zaduživanja, porezne olakšice za kupnju prve nekretnine (povrat dijela PDV-a), sklonost investiranja u nekretnine u okružju još uvijek snažnog rasta potrošačkih cijena. Iako je prema podacima Porezne uprave broj transakcija iz inozemstva nešto skromniji, njihov broj je i dalje solidan te pruža određenu podršku ukupnoj potražnji.
S druge strane, iako se nekretnine za stanovanje na lokalnom tržištu dobrim dijelom kupuju bez korištenja stambenog kredita, u smjeru postepenog „hlađenja“ mogle bi djelovati makrobonitetne mjere uvedene prošle godine preko slabljenja kreditne aktivnosti. U tom smjeru trebalo bi djelovati očekivano postepeno usporavanje domaćeg gospodarstva (i kao posljedica aktualne geopolitičke situacije), i dalje relativno slaba gospodarska situacija na inozemnim tržištima, potencijalno povećanje ponude na tržištu uslijed vladine nove porezne politike, već dosegnuta razina cijena stambenih nekretnina.

U skladu s navedenim, nije za očekivati izraženije smanjenje potražnje, a time i oštro usporavanje rasta promatranih cijena. Ipak, uz visoku bazu i postepeno usklađivanje ponude i potražnje na tržištu, očekujemo da će se rast umiriti, a godišnja promjena ove godine vratiti u jednoznamenkasto područje.

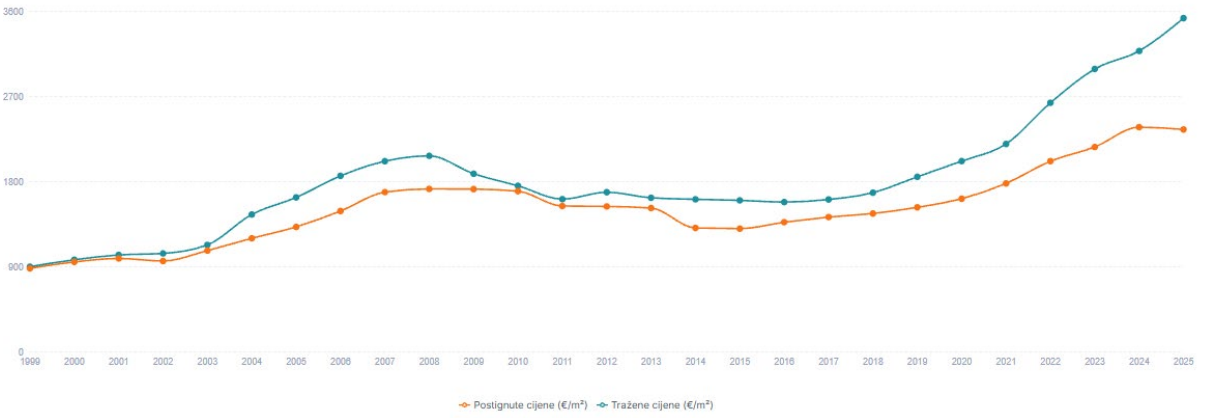
BN Indeks

U siječnju 2026. BN indeks stambenih nekretnina zabilježio je porast od 1% u odnosu na prošli mjesec. Na godišnjoj razini indeks je porastao za 11%. Najveći doprinos porastu dala je regija Zagreba, dok Jadranska regija bilježi umjereniji trend. Tražene i postignute cijene nastavljaju rasti, s naglaskom na stanogradnju u urbanim središtima. Prema podacima iz baze Burze nekretnina, prosječne postignute cijene po m² za stanogradnju u Hrvatskoj ostaju u uzlaznom trendu.



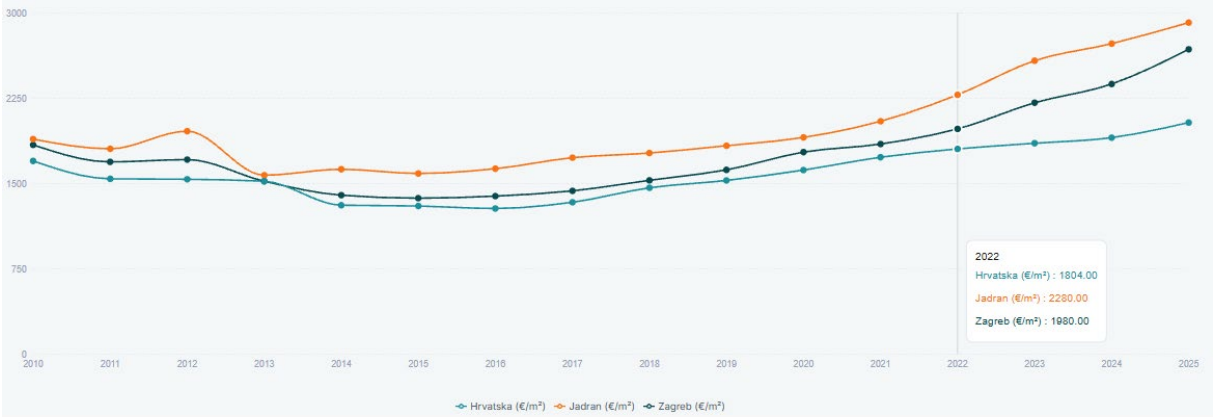
Tražene i postignute cijene

Graf pokazuje kretanje traženih i postignutih cijena, od 1997.-2021.g., u HR za stanogradnju



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku, a na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 16,1%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,1%.
Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 14,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za 3,4%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. za 16,4%.
Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2025. u odnosu na treće tromjesečje 2025. u prosjeku su više za Grad Zagreb, za 1,2%, za Jadran, za 4,9%, i za Ostalo, za 5,2%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2024. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,9%, za Jadran za 14,5%, a za Ostalo za 23,3%.

Indeks cijena stambenih objekata

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

HOUSE PRICE INDICES [1)]

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)[3)] *Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)* [3)]						Godišnje stope promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100)[3)] *Annual rates of change , % (same quarter of previous year = 100)* [3)]					
		Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *Newly built dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
	Q4	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4	6,4	0,2	7,3	5,9	6,0	8,9
2021.	Q1	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1	4,6	5,3	4,6	3,3	5,9	5,9
	Q2	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6	6,5	6,7	6,5	7,0	6,4	5,4
	Q3	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4	9,0	8,5	9,2	9,6	8,9	8,2
	Q4	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4	9,1	15,0	8,4	8,8	11,7	4,1
2022.	Q1	168,63	147,28	132,32	5,0	9,2	4,4	6,5	3,3	6,4	13,5	20,3	12,5	16,0	10,9	14,4
	Q2	175,12	151,52	140,80	3,7	0,9	4,2	3,8	2,9	6,4	13,6	15,9	13,3	14,8	12,8	15,2
	Q3	182,31	155,80	139,65	2,8	2,6	2,9	4,1	2,8	-0,8	14,8	17,4	14,5	17,9	12,8	13,9
	Q4	193,94	160,87	146,19	4,7	3,1	5,0	6,4	3,3	4,7	17,3	16,5	17,4	22,5	12,9	17,5
2023.	Q1	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5	14,0	7,7	15,0	14,7	13,2	16,6
	Q2	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5	13,7	12,4	13,9	14,0	12,8	17,7
	Q3	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9	10,9	12,3	10,6	12,1	8,2	16,5
	Q4	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8	9,5	3,7	10,4	6,5	11,3	14,4
2024.	Q1	210,30	181,47	170,84	1,7	3,3	1,4	1,8	1,4	2,2	9,1	6,2	9,5	8,8	8,9	10,8
	Q2	218,40	188,98	180,96	4,3	4,5	4,2	3,9	4,1	5,9	10,0	5,4	10,6	9,4	10,6	9,2
	Q3	220,10	195,35	189,95	2,4	1,5	2,5	0,8	3,4	5,0	12,3	4,4	13,5	7,7	15,9	16,8
	Q4	226,36	195,50	189,84	1,4	1,3	1,4	2,8	0,1	-0,1	10,1	11,0	9,9	9,5	9,2	13,6
2025Q1	Q1	237,37	201,93	202,52												
2025Q2	Q2	245,11	212,31	213,86												
2025Q3	Q3	257,03	213,36	222,36												
	Q4	260,18	223,91	234,02												

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i provedbenom Uredbom Komisije (EU) br. 2020/1148 od 31. srpnja 2020. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) br. 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata. Prema Uredbi Komisije (EU) br. 2020/1148 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata 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 objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika ''Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina''.

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.
Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u kunama, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

Osnovni izvor podataka za izradu pondera jest vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih u prethodnoj godini. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno. (Izvor: https://podaci.dzs.hr/2024/hr/76997)

7.0 Korištena dokumentacija i regulativa pri procjeni

Ovaj procjembeni elaborat nekretnine izrađen je temeljem očevida na nekretnini i temeljem dostavljene dokumentacije.

Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

- Zakon o procjeni nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/15)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- 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, 81/15, 94/17)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN, 155/25)
- Zakon o gradnji (NN 155/25)
- Vladimir Krtalić: Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- http://nekretnine.mgipu.hr

8.0 Procjena tržišne vrijednosti zemljišta - analiza zemljišta

8.1 Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje, statistika

	REDNI BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ULAZNI PODATCI - USPOREDNE NEKRETNINE (UN)	ADRESA	KUSTOŠIJANSKA ULICA		KUSTOŠIJANSKA ULICA	ULICA MIRE PETRINA	ULICA LEA MÜLLERA 36A	KUSTOŠIJANSKA ULICA
	ID ZKC	2342774	2354386	1991996	1847336	2472111	1767551
	K.Č.	5348	5444/1	5348	3033	4670/2	4504
	K.O.	MIKULIĆI	MIKULIĆI	MIKULIĆI	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE
	VRSTA NEKRETNINE	Građevinsko zemljište (GZ)	Građevinsko zemljište (GZ)	Građevinsko zemljište (GZ)	Građevinsko zemljište (GZ)	Građevinsko zemljište (GZ)	Građevinsko zemljište (GZ)
	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	539,50 m2	181,00 m2	539,50 m2	220,00 m2	231,00 m2	1369,78 m2
	VRIJEDNOST NEKRETNINE (€)	60.000,00 €	5.430,00 €	165.000,00 €	9.000,00 €	30.000,00 €	110.000,00 €
	JEDINIČNA CIJENA	111,21 €/m2	30,00 €/m2	305,84 €/m2	40,91 €/m2	129,87 €/m2	80,30 €/m2
	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.12.2024.	07.05.2024.	27.10.2023.	18.07.2022.	08.07.2022.	01.07.2022.
	NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA	S - STAMBENA NAMJENA
	URBANA PRAVILA	2.2.	2.2.	2.2.	2.2.	2.2.	2.2.
	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI						
	Ulazni podatak	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	Odabrana vrijednost	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Čl. 10. Pravilnika*	1. kategorija		1. kategorija	2. kategorija	1. kategorija	1. kategorija
	CJENOVNI BLOK	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA	GORNJA KUSTOŠIJA
MEĐUVREMENSKO I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE	ULAZI U PRORAČUN	DA	DA	NE	DA	DA	DA
	RAZLOG ISKLJUČENJA IZ USPOREDBE			PREVELIKA CIJENA			
	MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE						
	Indeks na dan transakcije	226,36	218,40		182,31	182,31	182,31
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,15	1,19		1,43	1,43	1,43
	INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČAVANJE						
	Koeficijent za preračunavanje (KP)	0,78	0,78		0,78	0,78	0,78
	Koeficijent preračunavanja mjera građevinskog korištenja (PN/UN)	1,00	1,00		1,00	1,00	1,00
	ODNOS KATEGORIJE ZEMLJIŠTA						
	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%	II Kategorija zemljišta: 50-80%	I Kategorija zemljišta: 100%	I Kategorija zemljišta: 100%
	ODABRANI ODNOS	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
	Korektivni faktor (PN/UN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA	127,83 €/m2	35,74 €/m2		58,38 €/m2	185,34 €/m2	114,61 €/m2
STATISTIKA	**PROSJEČNA IZJEDNAČENA JEDINIČNA CIJENA:**	**104,38 €/m2**					
	APSOLUTNO ODSTUPANJE	23,45 €/m2	-68,64 €/m2		-46,00 €/m2	80,96 €/m2	10,23 €/m2
	RELATIVNO ODSTUPANJE	22,47%	-65,76%		-44,07%	77,56%	9,80%
	ULAZI U PRORAČUN	DA	NE		NE	NE	DA
	VRIJEDNOST USPOREDNE NEKRETNINE	127,83 €/m2					114,61 €/m2
	KVADRAT APSOLUTNIH ODSTUPANJA	549,93					104,56
	SUMA KVADRATNIH APSOLUTNIH ODSTUPANJA	654,49					
	STANDARDNA DEVIJACIJA	25,58		21,11%			
	DVOSTRUKA STAND. DEVIJACIJA	51,17					
	TRŽIŠNA JEDINIČNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA	**121,22 €/m2**					

8.1.1 Procjena tržišne vrijednosti - zemljište z.k.č. 1013/19 - rezultat

NEKRETNINA		**ZEMLJIŠTE**
Prosječna cijena		121,22 €/m2
Ukupna površina zemljišta		7,00 m2
Dio zemljišta u osnovnoj kategoriji zemljišta	100,00%	7,00 m2
Dio zemljišta u drugoj kategoriji zemljišta:		
III Kategorija zemljišta	0,00%	0,00 m2
Vrijednosni odnos u odnosu na prosječnu cijenu	100,00%	157,12 €/m2
Suvlasnički udio 1/1 (100,00 %)		100,00%
VRIJEDNOST PRIJE KOREKCIJE		**848,53 €**
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
POLOŽAJNA OBILJEŽJA		
Lokacija:	Dobra: 0 do + 5 %	0,00%
Okoliš - zelenilo:	Prosječni standard: 0 %	0,00%
Emisije objekata iz okoliša:	Nema	0,00%
UKUPNO POLOŽAJNA OBILJEŽJA		**0,00 €**
ODBICI		
Utjecaj buke	Neznatan: 0 %	0,00%
Utjecaj zagađenja zraka	Nema: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBICI		**0,00**
DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**IZNOS**
Teret služnosti	Nema	0,00 €
Troškovi rušenja, odvoza i čišćenja		0,00 €
UKUPNO DODATNA OBILJEŽJA ZEMLJIŠTA		**0,00 €**
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA		**848,53 €**
ZAOKRUŽENO		**850,00 €**
JEDINIČNA CIJENA ZEMLJIŠTA		**121,43 €/m2**
NAPOMENE:		

9.0 Informacije o poredbenim nekretninama

9.1 Zemljište poredbene nekretnine - kupoprodaja

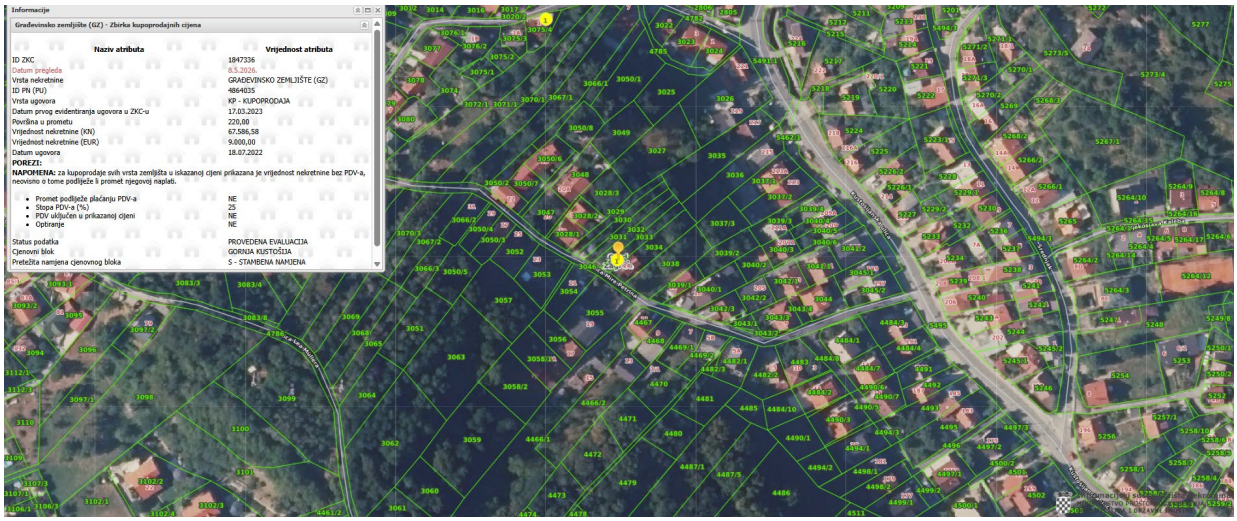
Nekretnina 1



Nekretnina 2



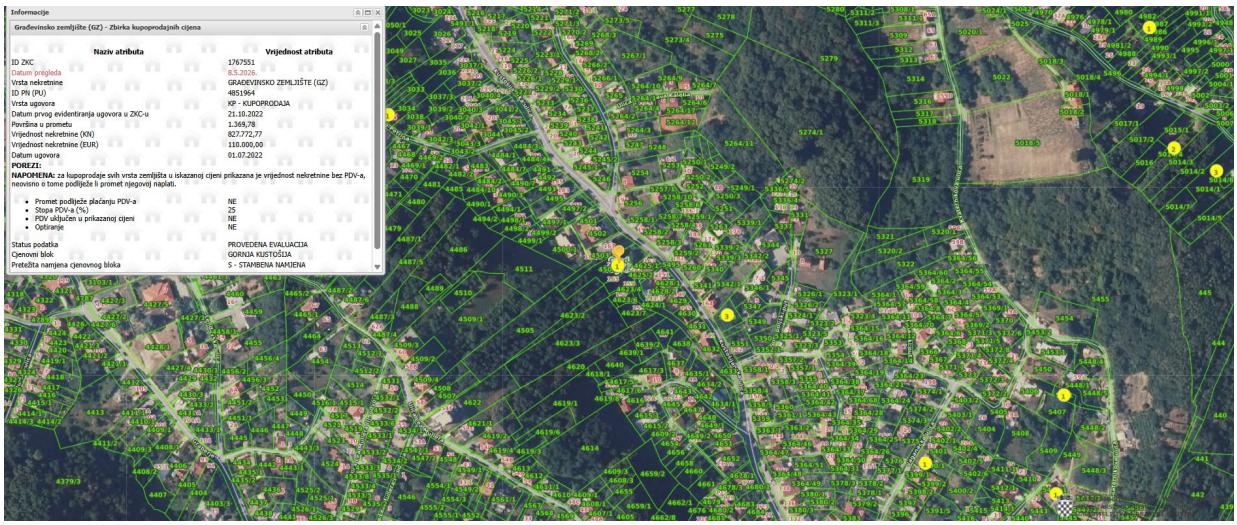
Nekretnina 3



Nekretnina 4



Nekretnina 5



10.0 ZAKLJUČAK

Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost nekretnina upisane u zemljišne knjige, Općinskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina 999901, GRAD ZAGREB,

- kč.br. 1013/19 u naravi dvorište površine 7 m2, upisano u zk.ul. 5354, k.o. Gornje Vrapče, vrijednost iznosi 850,00 €.

Ovim procjembenim elaboratom vrijednost nekretnine utvrđuje se tržišna vrijednost nekretnine. U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

NAPOMENA:
U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

U Zagrebu, 6. svibnja 2026.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine

11.0 PRILOZI:

Prilog br. 1 - Fotografije predmetne nekretnine
Prilog br. 2 Izvadak iz zemljišne knjige
Prilog br. 3 Izvod iz katastarskog plana
Prilog br. 4 Izjava o neovisnosti i nepristranosti
Prilog br. 5 Rješenje

Prilog br. 1 – Fotografije predmetne nekretnine













Prilog br. 2 – Izvadak iz zemljišne knjige

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.02.2026. 18:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uloška: 5354

Broj zadnjeg dnevnika: Z-7638/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1013/19	DVORIŠTE			7	
		UKUPNO:			7	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1 PLEPER D.O.O., BRESTAČA BR. 97, NOVSKA		

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.02.2026.

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade) **05.02.2026. 19:10:41** Stranica: 1

Prilog br. 3 – Izvod iz katastarskog

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MIKULIĆI
k.č.br.: 5346/2

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 07.05.2026.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Prilog br. 4 – Izjava

Izjava o neovisnosti i nepristranosti

Ovaj nalaz i mišljenje odnosno procjena vrijednosti nekretnine sačinjena je sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima, Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), i Pravilniku o procjeni nekretnina (NN 79/14).
Djelujem kao neovisna stranka te moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su mi predočeni. Sav radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja ovog zadatka biti će pohranjena u arhivi vještaka.
Moje potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavam pravo uključivanja vašeg poduzeća u listu klijenata. Ja ću, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene mi dokumente te moje izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Antun Štefanić, dipl. ing. građ.
stalni sudski vještak za područja građevinarstva
i procjene vrijednosti nekretnine

Prilog br. 5 – Rješenje

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I UPRAVE

KLASA: UP/I-710-03/23-01/336
URBROJ: 514-03-03-02/02-23-07

Zagreb, 8. studenog 2023.

Ministarstvo pravosuđa i uprave, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23.), povodom zahtjeva Antuna Štefanića, diplomiranog inženjera građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

R J E Š E NJ E

I. Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, Savska cesta 81, OIB: 78828400327, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Antun Štefanić, diplomirani inženjer građevinarstva iz Zagreba, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, elektronički zapis iz Knjige državljana, ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kojom je stekao stručno zvanje diplomiranog inženjera građevinarstva, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, ovjerenu presliku potvrde o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva Hrvatske komore inženjera građevinarstva, elektronički zapis o podacima evidentiranim u Hrvatskom zavodu za mirovinsko osiguranje, potvrdu poslodavca o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, policu osiguranja od odgovornosti, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti, rješenje Županijskog suda u Zagrebu, broj: 4 Su-1218/2019 od 25. listopada 2019. kojim se imenuje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana

m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw

osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Budući da je podnositelj zahtjeva zatražio imenovanje stalnim sudskim vještakom za područja graditeljstva, arhitekture i procjene vrijednosti nekretnina te zahtjevu priložio ovjerenu presliku diplome Građevinskog fakulteta, Sveučilišta u Zagrebu, o završenom sveučilišnom dodiplomskom studiju građevinarstva kao i dokaze o radu na poslovima u struci podnositelj zahtjeva imenovan je stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Uvidom u kaznenu evidenciju ovog Ministarstva utvrđeno je da imenovani nije pravomoćno osuđen za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je pribavljeno mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da imenovani ispunjava uvjete iz članka 126. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 3. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s područjem imenovanja iz izreke ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.

MINISTAR

dr. sc. Ivan Malenica

DOSTAVITI:
1. Antun Štefanić, Zagreb, Savska cesta 81
2. Pismohrana-ovdje

m_livHv5f0SvMYF_6nvgJw