

NARUČITELJ: KUMULUS d.o.o. u stečaju
Velebitska 20,
Split

PREDMET: PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
TD: 1-KS-1/24

NEKRETNINA: Građevinsko zemljište, zemljišnoknjižne čestice u vlasništvu ili suvlasništvu, KUMULUS d.o.o., u stečaju i to: 941/1, 943/1, 942/1, 940, 937, 938, 953, 954, 955, 956, 957, 951, 939, 964, dio 973, dio 969, 961, 962, dio 963, 2784/101, 2784/102, 2784/311, 2784/98, 2784/99, 2784/100, 948/1, 936/2, 949/1, 950/1, 959, 960, 2784/269, dio 974/6,7,8,9,10,13, 952, dio 997,958 sve k.o. Resnik

IZRADIO: ZeBAU d.o.o.
Braće Bukovina 38C
10290 Zaprešić

VJEŠTAK: Zoran Zeba struč.spec.ing.aedif.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



DATUM: Siječanj, 2024

SADRŽAJ PROCJEMBENOG ELABORATA:

1. UVOD	1
1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA	1
1.2. ZADATAK PROCJEMBENOG ELABORATA.....	4
1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	4
1.4. SVRHA.....	5
1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE	5
1.6. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE - IDENTIFIKACIJA	6
2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
2.1. PODACI O OČEVIDU.....	9
2.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE	9
2.3. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA	10
3. FOTODOKUMENTACIJA	15
4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	16
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	16
4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	20
4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	20
4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA ZA GOSPODARSKU NAMJENU.....	21
4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA ZA JAVNE ZELENE POVRŠINE.....	24
4.6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENJIVANIH ZK ČESTICA.....	30
5. ZAKLJUČAK	41
6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA	42
6.1. POJMOVI	43
7. UPORABA DOKUMENATA-PRILOZI	46
7.1. PRILOG BR. 1. - IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ID:43954	46
7.2. PRILOG BR. 2. - IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ID:44113	51
7.3. ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:25:OVR-3657/2018-171	57

1. UVOD

1.1. IMENOVANJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-237/2021-4
Velika Gorica, 14. svibnja 2021.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Zorana Zebe, struč. spec. ing. aedif., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 14. svibnja 2021.

riješio je

Zoran Zeba, struč. spec. ing. aedif., OIB: 28563233119, iz Zaprešića, Šibice, Braće Bukovina 38c, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Zoran Zeba, struč. spec. ing. aedif., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, presliku diplome i potvrde Tehničkog veleučilišta u Zagrebu o stečenom stručnom nazivu stručni specijalist inženjer građevinarstva, policu osiguranja od odgovornosti, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, rješenje Hrvatske komore inženjera građevinarstva od 4. prosinca 2017. klasa: UP/I-360-01/17-01/286, urbroj: 500-03-17-2 o upisu u Imenik ovlaštenih inženjera građevinarstva, uvjerenje Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva, popis predmeta i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-293/17-4 od 15. svibnja 2017. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je potvrdu o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa i uprave, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:
NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:
14-05-2021
08:37:45



OSI
OIB:
OŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
OŠEŠEVAČKI PROJEKTI I STRUČNE USLUGE
Lj. VELIKA GORICA
S. RAMUŠČAK
NIKOLA
NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Zoran Zeba
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: **eb2fa-cb8b3**

Kontrolni broj: **04416-3a255-bb631**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

1.2. ZADATAK PROCJEMENOG ELABORATA

NARUČITELJ: KUMULUS d.o.o. u stečaju, Velebitska 20, Split , OIB: 46189125711 , po ZAKLJUČKU Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 28. travnja 2021.g., Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

ZADATAK VJEŠTAKA: Procjena tržišne vrijednosti nekretnine-zemljišta, za zemljišnoknjižne čestice u vlasništvu i dijelove u suvlasništvu pravne osobe; **KUMULUS d.o.o. u stečaju, SPLIT, VELEBITSKA 20**

NEKRETNINA: ZEMLJIŠTA z.k.č.br.: 941/1, 943/1, 942/1, 940, 937, 938, 953, 954, 955, 956, 957, 951, 939, 964, dio 973, dio 969, 961, 962, dio 963, 2784/101, 2784/102, 2784/311, 2784/98, 2784/99, 2784/100, 948/1, 936/2, 949/1, 950/1, 959, 960, 2784/269, dio 974/6,7,8,9,10,13, 952, dio 997,958 sve k.o. Resnik

DAN VREDNOVANJA: 28. studeni 2023.g.

DAN KAKVOĆE:

- Za čestice koje se nalaze u gospodarskoj namjeni K2 i javne zelene površine Z2: **28. studeni 2023.g.**
- Za čestice koje se nalaze u prometnom koridoru: **prema načelu prethodnog učinka stanje iz 1950. g.**

OSNOVA PROCJENE: Tržišna vrijednost

METODA PROCJENE: Poredbena metoda

NAMJENA PROCJENE: Pravni poslovi

Dana 28. studenog 2023. izvršen je očevid na nekretnini u Zagrebu, SLAVONSKA AVENIJA, te je nakon prikupljanja svih dostupnih podatka i izrade fotodokumentacije sačinjen ovaj nalaz i mišljenje.

1.3. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Procjenu je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina koji je iskusen u izradi procjene tržišne vrijednosti nekretnina. Vještak posjeduje potrebna znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da izradi kvalitetnu procjenu. Potvrđuje se da vještak osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine. Za potrebe realizacije ovog procjemenog elaborata proveden je pregled nekretnine te je izvršeno istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljeni podatci obrađeni su i protumačeni korištenjem zakonske regulative, standarda, kao i primjenom znanja, iskustva i vještina imenovanog vještaka.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Zoran Zeba, struč.spec.ing.aedif.



1.4. SVRHA

Osnovica za vrednovanje nekretnina sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jest **tržišna vrijednost nekretnine** koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina. Istraživanje koje smo proveli da bismo dali svoje mišljenje, obavljeno je uz pretpostavku da se mišljenje traži u cilju prodaje na otvorenom tržištu. Dakle, pretpostavka je da je **potrebno utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – neizgrađeno zemljište**, koja označava procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile (Čl.4., st.41. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

U izraženoj vrijednosti nisu uključeni porezi na promet nekretnina.

1.5. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica)
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina; Vladimir Krtalić, svibanj 2007.
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji; Institut IGH d.d.
- Posebne uzance o građenju (NN 137/21)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19)
- GUP Zagreb
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- 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, 143/12, 152/14)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 63/19)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke
- Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 43954 (klasa: 940-01/23-028/939; ur.broj: 251-11-31/006-23-4 od 15.12.2023.)
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena ID 44113 (klasa: 940-01/23-028/938; ur.broj: 251-11-31/006-23-4 od 22.12.2023.)

1.6. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE - IDENTIFIKACIJA

Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE			Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	KATASTARSKO STANJE		
				Površina čestice/suvlasničkog dijela za procjenu (m ²)							k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)
				m2	j	čhv							
1	31	941/1	RESNIK	647		180	647	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	647
2	10193	943/1	RESNIK	229		64	229	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3617/1 3617/3 d 3616/1	RESNIK RESNIK RESNIK	229
3	6382	942/1	RESNIK	453		126	453	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	453
4	23938	940	RESNIK	662		184	658	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615	RESNIK	662
							4	K2	2,10		d 3616/1		
5	23989	937	RESNIK	874		243	790	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3614/3	RESNIK	874
							84	JAVNE ZELENE POVRSINE	1,9				
6	23989	938	RESNIK	816		227	728	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3614/3	RESNIK	816
							88	JAVNE ZELENE POVRSINE	1,9				
7	23992	953	RESNIK	655		182	655	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3608	RESNIK	655
8	23992	954	RESNIK	3298		917	3298	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3607	RESNIK	3298
9	23992	955	RESNIK	331		92	216	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3607	RESNIK	331
							115	JAVNE ZELENE POVRSINE	1,9		d 3607		
10	77	956	RESNIK	367		102	249	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3606	RESNIK	367
							118	JAVNE ZELENE POVRSINE	1,9		d 3606		
11	77	957	RESNIK	2820		784	2820	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3606	RESNIK	2820
12	23994	951	RESNIK	1662		462	1394	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3611	RESNIK	1662
							268	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3611		
13	23962	939	RESNIK	1424		396	1000	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3614/4	RESNIK	1424
							302	KORIDOR PROMETNICE	2,6		3614/4		
							122	JAVNE ZELENE POVRSINE	1,9		3614/4		

Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Površina čestice/suvlasničkog dijela za procjenu (m ²)			Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)	
				m2	j	čhv								
14	5250	964	RESNIK	3784		1587	2752	K2	2,10	Suvlasnički dio: 7574/11426 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 4039	RESNIK	1549	
							1032				2,10		d 4040/15	1203
													d 4039	868
										d 4040/15	RESNIK	164		
15	5221	973	RESNIK	460		151	460	K2	2,10	Suvlasnički dio: 460/542 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, SPLIT, VELEBITSKA 20	d 4040/15	RESNIK	460	
16	6070	969/1	RESNIK	91		25	91	K2	2,10	Suvlasnički dio: 200/1357 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	91	
17	59	961	RESNIK	550		153	306	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	306	
							244	Z2	1,9		d 4040/15	RESNIK	244	
18	59	962	RESNIK	3906		1086	3906	K2	2,1	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	3906	
19	24163	963	RESNIK	2331		648	2269	K2	2,10	Suvlasnički dio 18656/19640 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	2269	
							62	Z2	1,9		d 4040/15	RESNIK	62	
20	1699	2784/101	RESNIK	1157		322	875	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603 d 3604	RESNIK RESNIK	875	
							282	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3604	RESNIK RESNIK	282	
21	1799	2784/102	RESNIK	2613		726	1723	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603 d 3604 d 3609	RESNIK RESNIK RESNIK	1723	
							890	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3604 d 3609 d 3620/1	RESNIK RESNIK RESNIK	890	
22	1799	2784/311	RESNIK	554		154	554	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3604 d 3621/1	RESNIK RESNIK	554	
23	8244	2784/98	RESNIK	410		114	104	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603	RESNIK	104	
							306	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3622/1	RESNIK RESNIK	306	
24	8245	2784/99	RESNIK	1018		283	650	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603	RESNIK	650	
							368	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3622/1	RESNIK RESNIK	368	
25	1701	2784/100	RESNIK	1342		373	1030	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603	RESNIK	1030	
							312	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3622/1	RESNIK RESNIK	312	
26	10202	948/1	RESNIK	406		113	406	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3613 d 3618/1	RESNIK RESNIK	406	

ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE											KATASTARSKO STANJE		
Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Površina čestice/suvlasničkog dijela za procjenu (m ²)			Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)
				m2	j	čhv							
27	4520	936/2	RESNIK	849		236	807	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3614/1 d 3614/2	RESNIK RESNIK	807
							42	Z2	1,9		d 3614/1 d 3614/2	RESNIK RESNIK	42
28	4808	949/1	RESNIK	1431		398	246	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3612	RESNIK	246
							1185	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3612 3613 d 3618/1 d 3619/1	RESNIK RESNIK RESNIK RESNIK	1185
29	4808	950/1	RESNIK	349		97	349	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3612 d 3619/1	RESNIK RESNIK	349
30	24282	959	RESNIK	967		269	919	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3601 d 3602	RESNIK RESNIK	919
							48	Z2	1,9		d 3601	RESNIK	48
31	6710	960	RESNIK	1072		298	1031	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3599 d 3600	RESNIK RESNIK	1031
							41	Z2	1,9		d 3600	RESNIK	41
32	24302	2784/269	RESNIK	32		9	32	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3622/1	RESNIK	32
33	3138	974/6, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 974/13	RESNIK	55		15	55	K2	2,10	Suvlasnički dio 14/295 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	55
34	24023	952	RESNIK	1673		465	1673	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., SPLIT, VELEBITSKA 20	3610	RESNIK	1673
35	5289	997	RESNIK	76		21	76	K2	2,10	Suvlasnički dio 21/119 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4039	RESNIK	76
36	4996	958	RESNIK	878		244	878	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	3605	RESNIK	878

2. OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE

2.1. PODACI O OČEVIDU

Očevid je izvršen 28.11.2023. prilikom čega je utvrđeno da se radi o građevinskom zemljištu koje se nalazi uz južnu stranu Slavonske avenije, s istočne strane omeđeno potokom, a sa južne strane obiteljskim kućama u sklopu naselja Resnik.

Zemljište je neizgrađeno u potpunosti ravno, sačinjeno od 37 zemljišnoknjižnih čestica, koje se većim svojim dijelom nalaze u gospodarskoj namjeni – trgovački kompleksi, dok se manji dio nalazi u koridoru prometnice odnosno u zelenim površinama.

Prilikom očevida vještak je obišao predmetno zemljište, a koje u naravi predstavlja zaraslu i neobrađenu površinu.

Tom prilikom vještak je prikupio sve potrebne relevantne podatke, te izradio fotodokumentaciju.

Na očevidu su prisutni:

- Zoran Zeba - stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

2.2. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

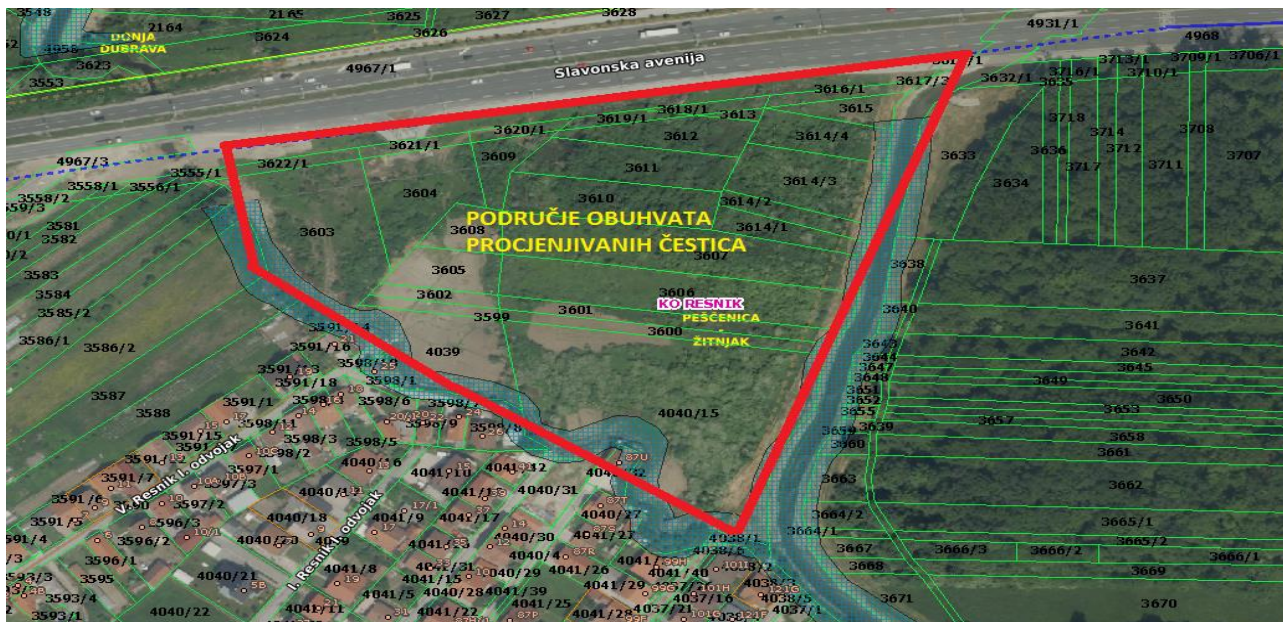
Predmetom procjene je zemljište u naselju Resnik, koje se nalazi u istočnom dijelu grad Zagreba, gradska četvrt Peščenica-Žitnjak. Predmetno zemljište se nalazi uz Slavnosku aveniju, a pristup je moguć južno preko ulice Resnik I ili direktno sa Slavonske avenije



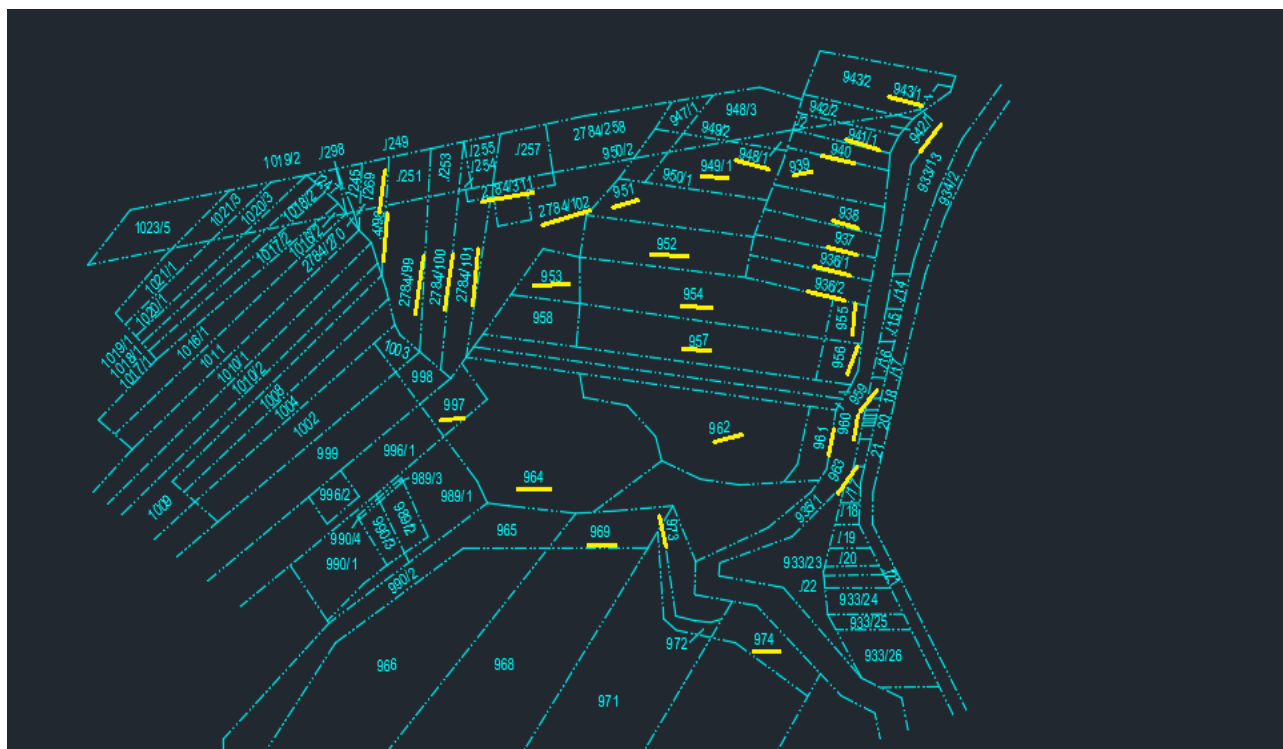
Prostorni prikaz procjenjivanog zemljišta

2.3. PROSTORNO PLANSKI PODACI I KAKVOĆA ZEMLJIŠTA

Identifikacija (katastar – zemljišna knjiga), prostorno planska namjena pojedine čestice ili njezinog dijela te površina po namjenama dobivena je preklapom stanja u katastru i zemljišnoj knjizi sa generalnim urbanističkim planom grada Zagreba.



Prikaz obuhvata procjenjivanih čestica s prikazom katastarskog stanja



Prikaz zemljišnoknjižnog stanja s označenim zk česticama koje su predmet procjene

- prostorno planska namjena:

- K2- gospodarska namjena trgovački kompleksi,
- koridor prometnice
- Z-Javne zelene površine

- **kakvoća zemljišta:** II. kategorija (Članak 10.st.2. Pravilnika) – dio procjenjivanih čestica nemaju pristup javno prometnoj površini, dok drugi dio svojim oblikom, prostorno planskom namjenom i površinom spadaju u zemljišta druge kategorije

- **urbana pravila:** 2.10. uređenje, zaštita i urbana obnova površina jedne namjene

- **zona komunalnog doprinosa:** četvrta zona

- **lokacija:** područje gradske četvrti Peščenica-Žitnjak, naselje Resnik

- **kakvoća zemljišta** - sukladno čl.10. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, predmetne nekretnine su II. Kategorije, isječak iz pravilnika u nastavku;

Kategorije zemljišta

Članak 10.

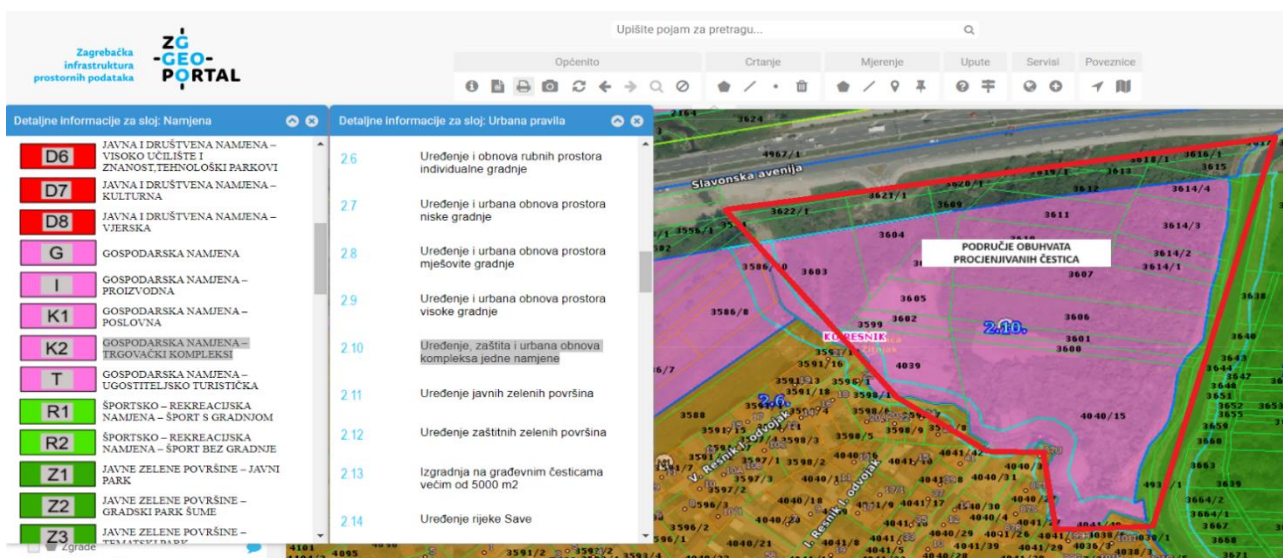
(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

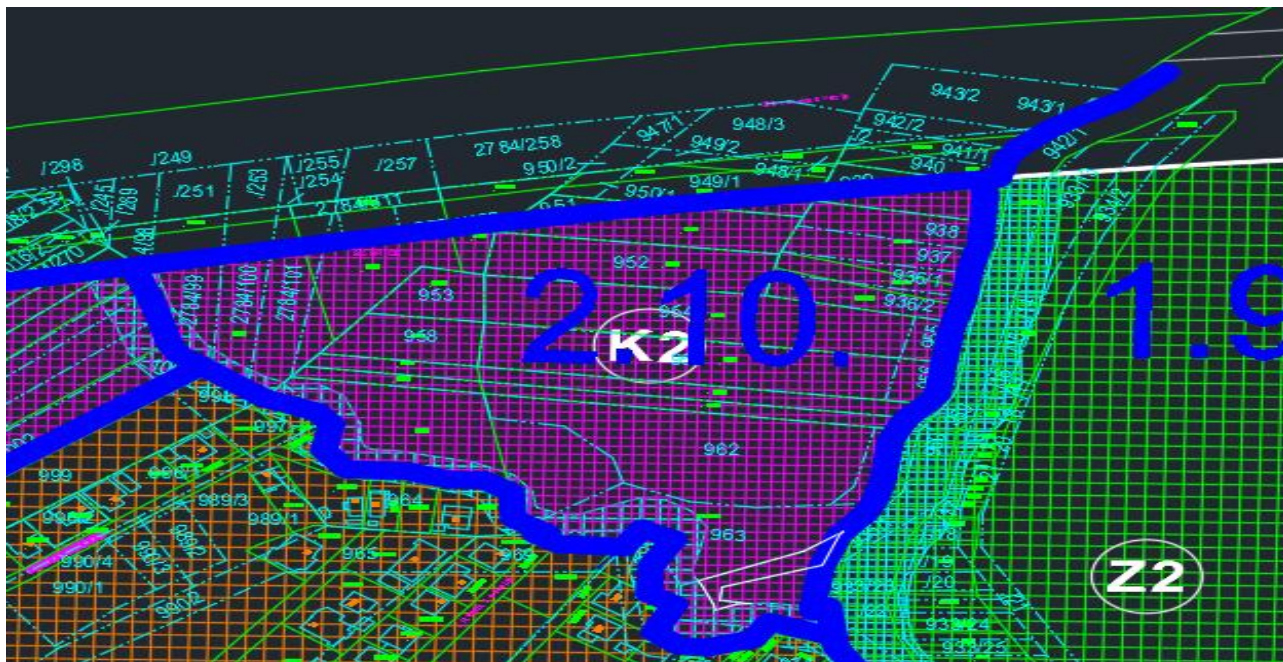
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.



Isječak iz GUP-a Grada Zagreba s prikazom namjene površina u području obuhvata



Preklap stanja u katastru i zemljišnoj knjizi sa GUP-om Grada Zagreba

- POPIS PROCJENJIVANIH ČESTICA S PROSTORNO PLANSKOM NAMJENOM, POVRŠINOM, KOEFICIJENTOM ISKORISTIVOSTI I KATEGORIJOM ZEMLJIŠTA

Redni broj	zk.u.br.	zk.č.br.	k.o.	ZEMLIŠNOKNIŽNO STANJE			Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	KATASTARSKO STANJE			Načelo prethodnog učinka	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	
				Površina čestice/suvlasničkog dijela za procjenu (m ²)		Površina po namjenama (m ²)					k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)				
				m2	j												čhv
1	31	941/1	RESNIK	647		180	647	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	647	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.	
2	10193	943/1	RESNIK	229		64	229	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3617/1 3617/3 d 3616/1	RESNIK RESNIK RESNIK	229	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.	
3	6382	942/1	RESNIK	453		126	453	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	453	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.	
4	23938	940	RESNIK	662		184	658	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615	RESNIK	662	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.	
							4	K2	2.10		d 3616/1	RESNIK		NE	2,0	II.	
5	23989	937	RESNIK	874		243	790	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3614/3	RESNIK	874	NE	2,0	II.	
							84	JAVNE ZELENE POVRŠINE	1,9					NE	—	II.	
6	23989	938	RESNIK	816		227	728	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3614/3	RESNIK	816	NE	2,0	II.	
							88	JAVNE ZELENE POVRŠINE	1,9					NE	—	II.	
7	23992	953	RESNIK	655		182	655	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3608	RESNIK	655	NE	2,0	II.	
8	23992	954	RESNIK	3298		917	3298	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3607	RESNIK	3298	NE	2,0	II.	
														NE	2,0	II.	
9	23992	955	RESNIK	331		92	216	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3607	RESNIK	331	NE	2,0	II.	
							115	JAVNE ZELENE POVRŠINE	1,9					NE	—	II.	
10	77	956	RESNIK	367		102	249	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3606	RESNIK	367	NE	2,0	II.	
							118	JAVNE ZELENE POVRŠINE	1,9					NE	—	II.	
11	77	957	RESNIK	2820		784	2820	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3606	RESNIK	2820	NE	2,0	II.	
12	23994	951	RESNIK	1662		462	1394	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3611	RESNIK	1662	NE	2,0	II.	
							268	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3611			Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.	
13	23962	939	RESNIK	1424		396	1000	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3614/4	RESNIK	1424	NE	2,0	II.	
							302	KORIDOR PROMETNICE	2,6		3614/4			Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.	
							122	JAVNE ZELENE POVRŠINE	1,9		3614/4			NE	—	II.	
14	5250	964	RESNIK	3784		1587	2752	K2	2.10	Suvlasnički dio: 7574/11426 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 4039	RESNIK	1549	NE	2,0	II.	
							1032		2.10		d 4040/15		RESNIK	1203	NE	2,0	II.
													d 4039	RESNIK	868	NE	2,0
15	5221	973	RESNIK	460		151	460	K2	2.10	Suvlasnički dio: 460/542 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, SPLIT, VELEBITSKA 20	d 4040/15	RESNIK	460	NE	2,0	II.	
16	6070	969/1	RESNIK	91		25	91	K2	2.10	Suvlasnički dio: 200/13578 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	91	NE	2,0	II.	
17	59	961	RESNIK	550		153	306	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	306	NE	2,0	II.	
							244	Z2	1,9		d 4040/15			RESNIK	244	NE	—
18	59	962	RESNIK	3906		1086	3906	K2	2,1	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	3906	NE	2,0	II.	

Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	ZEMLIŠNOKNIŽNO STANJE			KATASTRSKO STANJE								
				Površina po namjenama (m ²)			Urbanopravilo	Vlasništvo	k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)	Načelo prethodnog učinka	Koeffcijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	
				m ²	j	čhv									
19	241638	963	RESNIK	2331	648	2269	K2	2,10	Suvlasnički dio 18656/196408 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	2269	NE	2,0	II.
						62	Z2	1,9		d 4040/15	RESNIK	62	NE	—	II.
20	1699	2784/101	RESNIK	1157	322	875	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603 d 3604	RESNIK RESNIK	875	NE	2,0	II.
						282	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3604	RESNIK RESNIK	282	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
21	1799	2784/102	RESNIK	26138	726	1723	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603 d 3604 d 3609	RESNIK RESNIK RESNIK	1723	NE	2,0	II.
						890	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3604 d 3609 d 3620/1	RESNIK RESNIK RESNIK	890	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
22	1799	2784/311	RESNIK	554	154	554	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3604 d 3621/1	RESNIK RESNIK	554	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
23	82448	2784/98	RESNIK	410	1148	104	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603	RESNIK	104	NE	2,0	II.
						306	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3622/1	RESNIK RESNIK	306	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
24	82458	2784/99	RESNIK	10188	283	650	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603	RESNIK	650	NE	2,0	II.
						368	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3622/1	RESNIK RESNIK	368	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
25	1701	2784/100	RESNIK	1342	373	1030	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3603	RESNIK	1030	NE	2,0	II.
						312	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3603 d 3622/1	RESNIK RESNIK	312	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
26	10202	948/1	RESNIK	406	113	406	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3613 d 3618/1	RESNIK RESNIK	406	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
27	4520	936/2	RESNIK	849	236	807	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3614/1 d 3614/2	RESNIK RESNIK	807	NE	2,0	II.
						42	Z2	1,9		d 3614/1 d 3614/2	RESNIK RESNIK	42	NE	—	II.
28	4808	949/1	RESNIK	1431	398	246	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3612	RESNIK	246	NE	2,0	II.
						1185	KORIDOR PROMETNICE	2,6		d 3612 d 3613 d 3618/1 d 3619/1	RESNIK RESNIK RESNIK RESNIK	1185	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
29	4808	950/1	RESNIK	349	97	349	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3612 d 3619/1	RESNIK RESNIK	349	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
30	24282	959	RESNIK	967	269	919	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3601 d 3602	RESNIK RESNIK	919	NE	2,0	II.
						48	Z2	1,9		d 3601	RESNIK	48	NE	—	II.
31	6710	960	RESNIK	1072	298	1031	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3599 d 3600	RESNIK RESNIK	1031	NE	2,0	II.
						41	Z2	1,9		d 3600	RESNIK	41	NE	—	II.
32	24302	2784/269	RESNIK	32	9	32	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3622/1	RESNIK	32	Z- zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	—	II.
33	3138	974/6, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 974/13	RESNIK	55	15	55	K2	2,10	Suvlasnički dio 14/2958 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	55	NE	2,0	II.
34	24023	952	RESNIK	1673	465	1673	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., SPLIT, VELEBITSKA 20	3610	RESNIK	1673	NE	2,0	II.
35	5289	997	RESNIK	76	21	76	K2	2,10	Suvlasnički dio 21/1198 KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4039	RESNIK	76	NE	2,0	II.
36	4996	958	RESNIK	878	244	878	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	3605	RESNIK	878	NE	2,0	II.

3. FOTODOKUMENTACIJA



4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

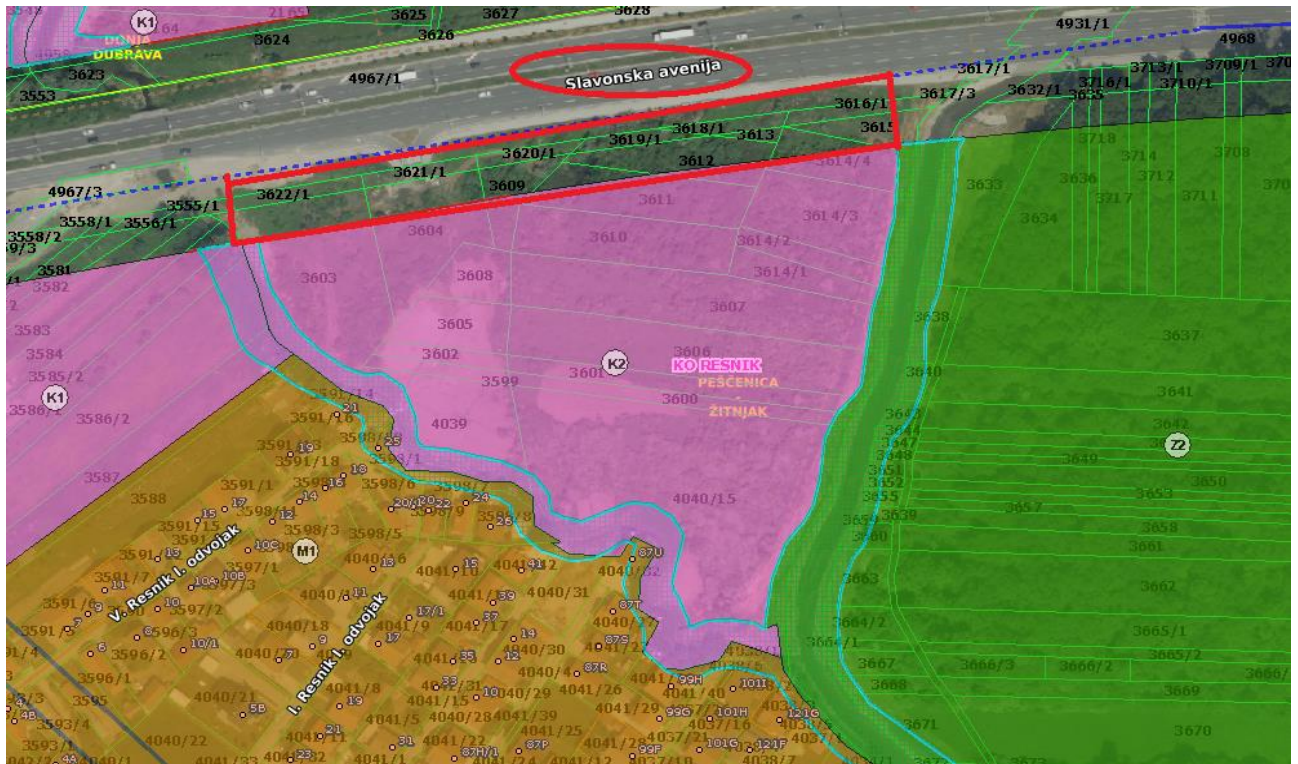
4.1. IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Predmet procjene su zemljište, te se sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) odabire poredbena metoda za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

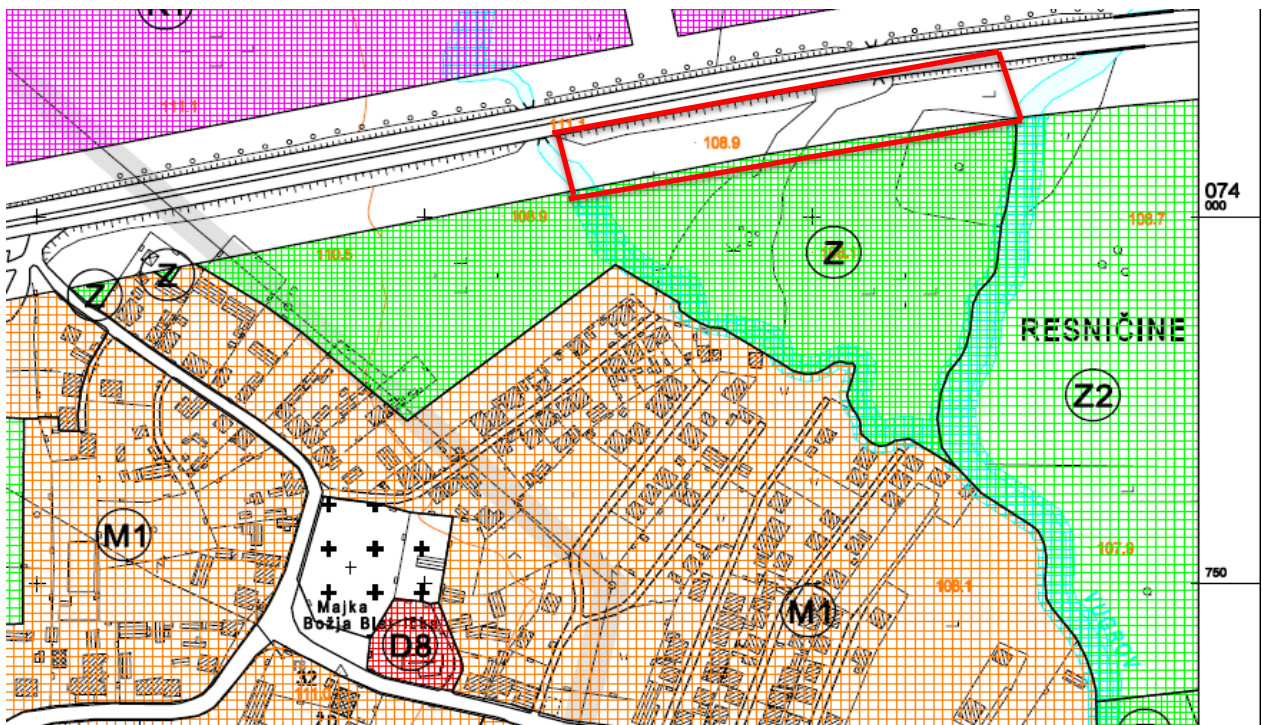
Obrazloženje:

- Dio predmetnih procjenjivanih čestica nalazi se u gospodarskoj namjeni-trgovački kompleksi oznake K2 te su temeljem utvrđenih obilježja kakvoće zatraženi poredbeni podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Služba za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Zagreba, a na osnovu kojih će se korištenjem poredbene metode utvrditi tržišna vrijednost predmetnih čestica gospodarske namjene
- Dio predmetnih procjenjivanih čestica nalazi se u namjeni zaštitne zelene površine oznake Z te su temeljem utvrđenih obilježja kakvoće zatraženi poredbeni podatci iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Služba za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Zagreba, a na osnovu kojih će se korištenjem poredbene metode utvrditi tržišna vrijednost predmetnih čestica namjene zaštitne zelene površine
- Dio predmetnih procjenjivanih čestica nalazi se u koridoru prometnice odnosno u površinama javne namjene, takvo zemljište potrebno je procijeniti prema načelu prethodnog učinka odnosno tržišna vrijednost predmetnih čestica izračunat će se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti prema **načelu prethodnog učinka**. Izračun tržišne vrijednosti zemljišta prema načelu prethodnog učinka znači da će se vrijednost procjenjivane nekretnine izračunati na osnovu namjene koja je prethodila današnjoj namjeni, a na temelju podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena. Uvidom u GUP-ove Grada Zagreba od danas važećeg, pa do prvog GUP-a iz 1971. godine i dalje u povijest u detaljni list br. 26 k.o. Resnik iz 1962 godine, ustanovljeno je da je trenutak koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene **stanje prije izgradnje autoputa Zagreb - Beograd (danas Slavonska avenija), otprilike 1950 g. kada se predmetna čestica nalazila u površinama oznake Z- zaštitne zelene površine**, a s kojima se može ostvariti gospodarska aktivnost. Pregledom dostupnih povijesnih podataka vidljivo je da se okolno zemljište konstantno sve do GUP-a 2003. godine nalazi u namjeni oznake Z- zaštitne zelene površine, iz čega se zaključuje da je i predmetno zemljište koje se danas nalazi u koridoru prometnice imalo istu kakvoću prije izgradnje navedenog autoputa odnosno uspostavljanja prometnog koridora kao i okolna zemljišta koja su je do danas zadržala. **Sukladno prethodno navedenom utvrđuje se namjena prema načelu prethodnog učinka Z-zaštitne zelene površine**. Temeljem utvrđenih obilježja kakvoće zatraženi su poredbeni podatci za zemljišta namjene javne zelene površine iz Zbirke kupoprodajnih cijena koju vodi Služba za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Zagreba, a na osnovu kojih će se korištenjem poredbene metode utvrditi tržišna vrijednost predmetne čestice.

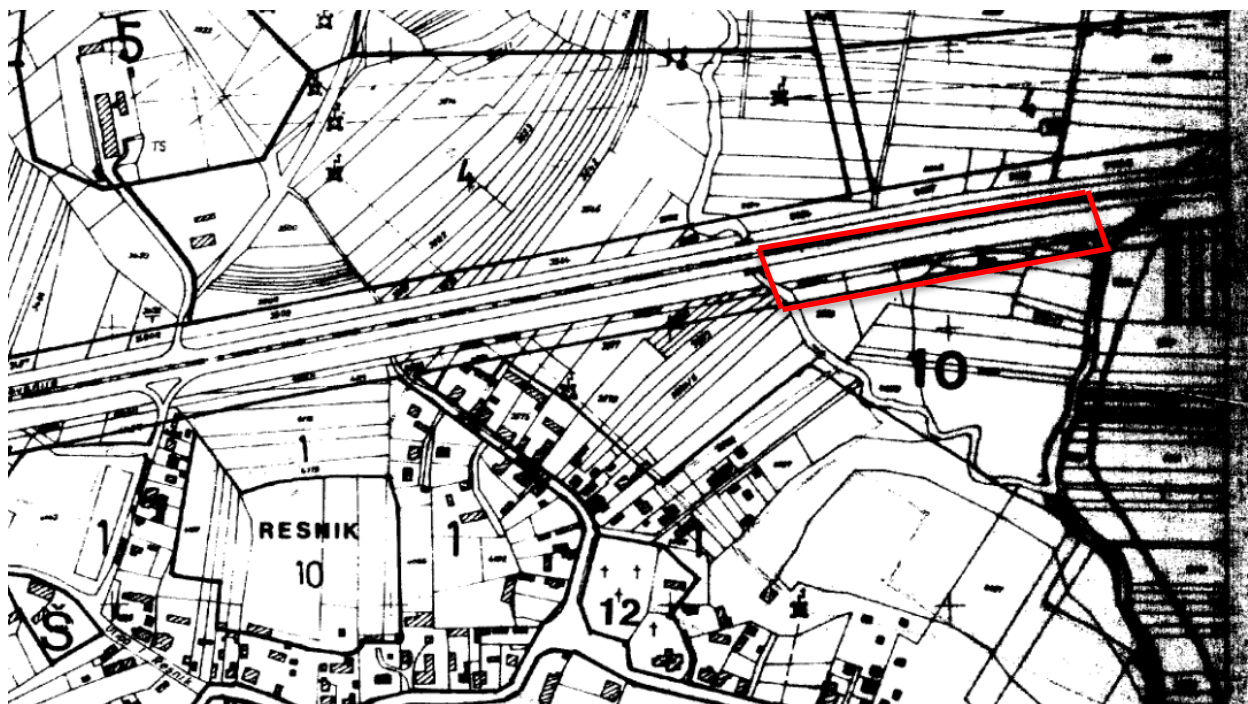
Sukladno prethodno obrazloženom u nastavku će se za čestice koje se procjenjuju prema načelu prethodnog učinka grafički prikazati stanje GUP-a na dan vrednovanje, odnosno drugi povijesni podaci koji su relevantni za određivanje kakvoće zemljišta prema načelu prethodnog učinka.



Isječak iz trenutno važećeg GUP-a grada Zagreba sa prikazom namjene površina iz kojeg je vidljivo da se obuhvat procjenjivanih čestica nalazi u koridoru prometnice uz Slavonsku aveniju, označeno crvenom bojom



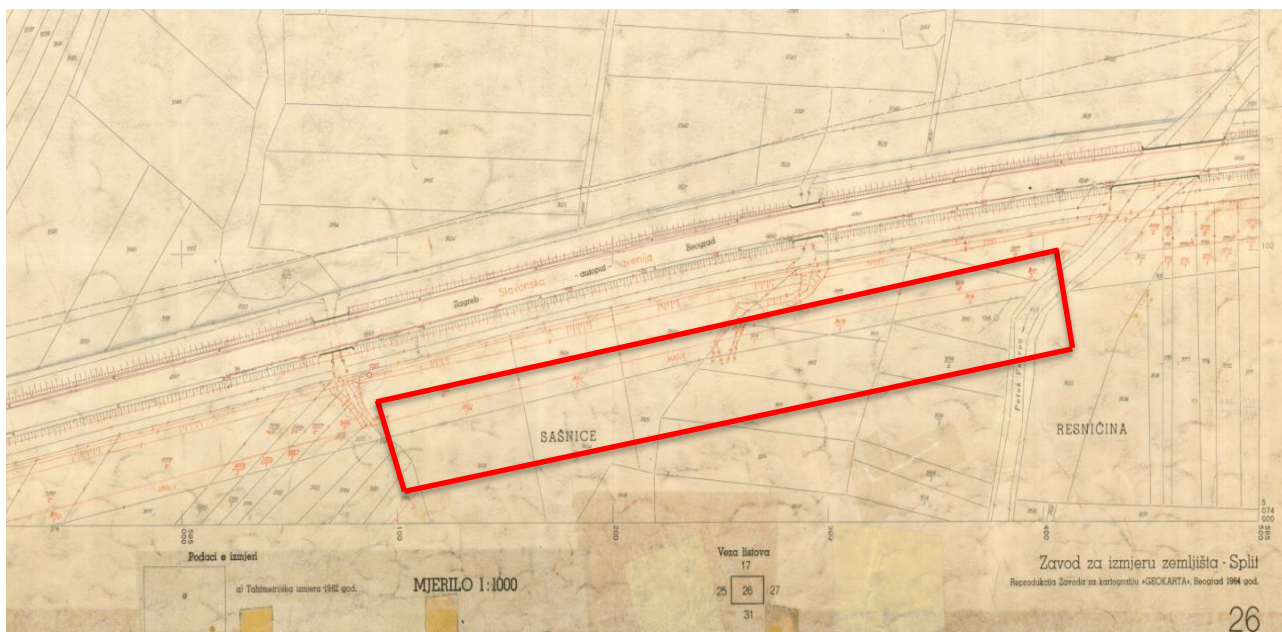
Isječak iz GUP-a Grada Zagreba iz 2003. godine gdje je vidljivo da se obuhvat procjenjivanih čestica nalazi u koridoru prometnice uz Slavonsku aveniju, označeno crvenom bojom



Isječak iz GUP-a grada Zagreba iz 1996 g. sa prikazom namjene površina u kojem je vidljivo da se obuhvat procjenjivanih čestica nalazi u koridoru prometnice uz Slavonsku aveniju, označeno crvenom bojom



Isječak iz GUP-a grada Zagreba iz 1971 g. sa prikazom namjene površina u kojem je vidljivo da se obuhvat procjenjivanih čestica nalazi u koridoru prometnice uz Slavonsku aveniju, označeno crvenom bojom



Detaljni list br. 26. iz 1962 g. na kojem je vidljivo da se obuhvat procjenjivanih čestica nalazi u koridoru prometnice uz Slavonsku aveniju, označeno crvenom bojom, stanje u odnosu na stanje iz 2003. godine nepromijenjeno

4.2. METODOLOGIJA UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Temeljem dobivenih poredbenih podataka utvrdit će se tržišna vrijednost za zemljišta gospodarske namjene te za zemljišta namjene javne zelene površine, temeljem koje će se utvrditi ukupna vrijednost pojedine žk čestice, a koje su predmet ove procjene.

4.3. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina prate se preko baznih indeksa. Obzirom da još nisu izvedeni od strane Procjeniteljskog povjerenstva koristit će se Indeks cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku.

Tablica 13.1.4. Indeks cijena stambenih nekretnina s prikazom baznih indeksa prema tromjesečjima za razdoblje od 4 godine prije dana vrednovanja u skladu s čl. 57. st. 7. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (<http://www.dzs.hr>)


13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

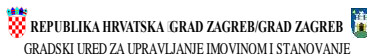
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
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
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78

4.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA ZA GOSPODARSKU NAMJENU

4.4.1. Ulazni parametri za izračun

Ulazni parametri za izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom uzeti su iz **izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena ID: 43954**, izdan od Gradskog ureda za imovinsko-pravne odnose i imovnu grada, Služba za vrednovanje nekretnina.

Prijepis izvatka:



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA IZ ZK.U.L.(m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
		ZK.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMIJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI <i>Kin max</i>			
1	MAISTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/2,6166/5	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	2223/2	ŽITNIJAK	GZ	1386	154	64,94 €	09.02.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
2	MAISTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/1	GRAD ZAGREB	2223/1	ŽITNIJAK	GZ	688	59	110,00 €	12.05.2022	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
3	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	196/1	RESNIK	3435	RESNIK	GZ	845	845	70,41 €	02.05.2022	K1	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	7397/47	GRAD ZAGREB	842/35	ŽITNIJAK	GZ	616	6	145,30 €	04.10.2021	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
5	SAVICA I, GRAD ZAGREB	6354/5	GRAD ZAGREB	1668/1	ŽITNIJAK	GZ	3597	3597	66,72 €	23.05.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
6	ULICA GORDANA LEDERERA, GRAD ZAGREB	1401/4	GRAD ZAGREB	200/12	ŽITNIJAK	GZ	182	182	172,98 €	30.06.2022	K2	1,2	2.	ŽITNIJAK INDUSTRIJA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
7	IL RESNIČKI GAJ O, GRAD ZAGREB	1606/5	RESNIK	2535/1	RESNIK	GZ	439	439	100,00 €	23.11.2022	G		2.	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

4.4.1.1. Komentar preuzetih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka sukladno članku 57.,58., i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine. Poredbeni podatci preuzeti su iz izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina. Izdani izvadak sadrži 7 transakcija za zemljišta usporedive prostorno planske namjene – gospodarska namjena, koja se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od listopada 2021. do svibnja 2023. godine, te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova stambenih nekretnina (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Grada Zagreba. Transakcije su za zemljišta II. Kategorije, s koeficijentom iskoristivosti 2,0 i 1,2.

4.4.2. Grubo čišćenje

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
		ZK.Č.	ZK. O.	K.Č.	K. O.						NAMJENA	KOEFICIJENT ISKORISTIVO STI Kin max			
1	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/2.6166/5	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	2223/2	ŽITNJAK	GZ	1386	154	64,94 €	09.02.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
2	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	6166/1	GRAD ZAGREB	2223/1	ŽITNJAK	GZ	688	59	110,00 €	12.05.2022	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
3	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	196/1	RESNIK	3435	RESNIK	GZ	845	845	70,41 €	02.05.2022	K1	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
4	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	7397/47	GRAD ZAGREB	842/35	ŽITNJAK	GZ	616	6	145,30 €	04.10.2021	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
5	SAVICA I, GRAD ZAGREB	6354/5	GRAD ZAGREB	1668/1	ŽITNJAK	GZ	3597	3597	66,72 €	23.05.2023	K1	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	PROVEDENA EVALUACIJA
6	ULICA GORDANA LEDERERA, GRAD ZAGREB	1401/4	GRAD ZAGREB	200/12	ŽITNJAK	GZ	182	182	172,98 €	30.06.2022	K2	1,2	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
7	ILRESNIČI GAJ O, GRAD ZAGREB	1606/5	RESNIK	2535/1	RESNIK	GZ	439	439	100,00 €	23.11.2022	G		2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	PROVEDENA EVALUACIJA

Grubo čišćenje u ovoj fazi izračuna provedeno je na temelju odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene i namjene zemljišta. Pa se tako iz daljnjeg izračuna isključuju transakcije pod rednim brojem 1., 3., 5 i 7.

4.4.3. Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korišteni su bazni indeksi objavljeni od strane DZS-a.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 28.11.2023. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
2	ŽITNJAK	2223/1	59	110,00 €	12.05.2022	175,12	199,62	1,14	125,39 €
4	ŽITNJAK	842/35	6	145,30 €	04.10.2021	158,32	199,62	1,26	183,20 €
6	ŽITNJAK	200/12	182	172,98 €	30.06.2022	175,12	199,62	1,14	197,18 €

4.4.4. Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta (poredbene nekretnine)	Kategorija zemljišta (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (prema kategoriji zemljišta) (Prilog br. 4)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11. Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
2	ŽITNJAK	2223/1	59	125,39 €	II.	II.	1,00	2,0	2,0	1,00	125,39 €
4	ŽITNJAK	842/35	6	183,20 €	II.	II.	1,00	2,0	2,0	1,00	183,20 €
6	ŽITNJAK	200/12	182	197,18 €	II.	II.	1,00	1,2	2,0	1,00	197,18 €

3.4.6. Statistička obrada i izračun

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
2	ŽITNJAK	2223/1	59	12.05.2022	110,00 €	125,39 €	125,39 €	25,63%	43,20	1866,39
4	ŽITNJAK	842/35	6	04.10.2021	145,30 €	183,20 €	183,20 €	-8,67%	-14,61	213,52
6	ŽITNJAK	200/12	182	30.06.2022	172,98 €	197,18 €	197,18 €	-16,96%	-28,59	817,35
Pravilo:								zadovoljava	zadovoljava	
								pravilo odstupanja < 30% (čl.4.st 1. Pravilnika)	pravilo 2-sigma (čl.4.st 2. Pravilnika)	2897,27

Prosjek (medijan):	168,59 €	
Standardno odstupanje (±):	31,08	18,43%
Pravilo dva-sigma (±):	62,15	

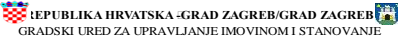
- Nakon statističke obrade u gornjoj tablici, vidljivo je da su sve transakcije unutar $\pm 30\%$ odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene. Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja na preuzete kupoprodajne cijene, utvrđena je tržišna vrijednost za zemljište gospodarske namjene – trgovački kompleksi, s koeficijentom iskoristivosti 2,0, druge kategorije u iznosu od **168,59 €/m²**.

4.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA ZA JAVNE ZELENE POVRŠINE

4.5.1. Ulazni parametri za izračun

Ulazni parametri za izračun vrijednosti zemljišta poredbenom metodom uzeti su iz **izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena** izdan od Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanjem, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina.

Prijepis izvotka:

 IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA														
R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA IZ ZK.U.L.(m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.									
1	ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	3637	SESVETE NOVI			GZ	2767,00	2767,00	19,17 €	26.09.2022	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
2	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/31,2779/61	RESNIK, RESNIK	1757	RESNIK	GZ	4090,00	507,00	30,00 €	31.03.2022	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
3	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	GZ	3427,66	428,46	38,23 €	11.03.2022	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
4	RESNIK, GRAD ZAGREB	2139	RESNIK	2139	RESNIK	GZ	2309,00	1792,00	13,95 €	09.02.2022	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
5	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	GZ	3427,66	428,46	38,23 €	23.12.2021	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
6	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	GZ	3427,66	2570,74	38,23 €	06.12.2021	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
7	I RESNIK, GRAD ZAGREB	931/101	RESNIK	3765/1	RESNIK	GZ	1000,00	1000,00	20,02 €	07.09.2023	Z	II	RESNIK SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
8	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/31	RESNIK	1758	RESNIK	GZ	4090,00	2062,00	19,14 €	21.07.2021	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
9	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/31	RESNIK	1758	RESNIK	GZ	4090,00	507,00	17,12 €	19.07.2021	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
10	I RESNIK, GRAD ZAGREB	90/1	RESNIK	4071	RESNIK	GZ	804,00	804,00	23,01 €	02.06.2021	Z	II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
11	I RESNIK, GRAD ZAGREB	90/2,91	RESNIK, RESNIK	4071	RESNIK	GZ	644,00	644,00	23,01 €	02.06.2021	Z	II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
12	I RESNIK, GRAD ZAGREB	932/40,933/37	RESNIK, RESNIK	3689, 3690	RESNIK	GZ	3819,70	1909,85	10,47 €	01.03.2021	Z	II	RESNIK NASELJE	PROVEDENA EVALUACIJA
13	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	349/10	RESNIK	4403	RESNIK	GZ	6703,00	6703,00	10,00 €	26.04.2021	Z	II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
14	I RESNIK, GRAD ZAGREB	2889/2	RESNIK	4255	RESNIK	GZ	484,00	484,00	6,83 €	08.04.2021	Z	II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
15	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/25	RESNIK	1752	RESNIK	GZ	2920,49	2920,49	9,87 €	11.02.2021	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
16	ULICA MIJE HALEUŠA, GRAD ZAGREB	925/123	RESNIK	3898	RESNIK	GZ	573,00	573,00	16,16 €	09.02.2021	Z	II	RESNIK SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
17	RESNIČKI GAJ, GRAD ZAGREB	2779/30	RESNIK	1756	RESNIK	GZ	4953,00	4953,00	9,33 €	13.01.2021	Z	II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA

4.5.1.1. Komentar preuzetih podataka

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta poredbenom metodom pribavljeni su dostupni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog ili sličnog cjenovnog bloka sukladno članku 57., 58., i 59. Zakona o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine. Poredbeni podatci preuzeti su iz izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena izdanog od Gradskog ureda za upravljanje imovinom, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina.

Izdani izvadak sadrži 17 transakcija za zemljišta usporedive prostorno planske namjene – zaštitne zelene površine, koja se nalaze na području usporedivom s procjenjivanom nekretninom. Dobivene transakcije sklopljene su u razdoblju od siječnja 2021. do rujna 2023. godine, te je potrebno sukladno čl. 7. Pravilnika provesti međuvremensko izjednačenje pomoću indeksnih nizova (baznih indeksa) DZS-a, koji odražavaju opće vrijednosne odnose na lokalnom tržištu nekretnina na području Grada Zagreba. Transakcije su za zemljišta II. kategorije.

4.5.2. Grubo čišćenje

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	POVRŠINA IZ ZK.U.L.(m ²)	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Članak 10. Pravilnika</i>	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI			
1	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	3637	SESVETE NOVO			GZ	2767,00	2767,00	19,17 €	26.09.2022	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
2	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/31,2779/61	RESNIK, RESNIK	1757	RESNIK	GZ	4090,00	507,00	30,00 €	31.03.2022	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
3	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	GZ	3427,66	428,46	38,23 €	11.03.2022	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
4	RESNIK, GRAD ZAGREB	2139	RESNIK	2139	RESNIK	GZ	2309,00	1792,00	13,95 €	09.02.2022	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
5	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	GZ	3427,66	428,46	38,23 €	23.12.2021	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
6	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/28	RESNIK	1754	RESNIK	GZ	3427,66	2570,74	38,23 €	06.12.2021	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
7	I RESNIK, GRAD ZAGREB	931/101	RESNIK	3765/1	RESNIK	GZ	1000,00	1000,00	20,02 €	07.09.2023	Z		II	RESNIK SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
8	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/31	RESNIK	1758	RESNIK	GZ	4090,00	2062,00	19,14 €	21.07.2021	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
9	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/31	RESNIK	1758	RESNIK	GZ	4090,00	507,00	17,12 €	19.07.2021	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
10	I RESNIK, GRAD ZAGREB	90/1	RESNIK	4071	RESNIK	GZ	804,00	804,00	23,01 €	02.06.2021	Z		II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
11	I RESNIK, GRAD ZAGREB	90/2,91	RESNIK, RESNIK	4071	RESNIK	GZ	644,00	644,00	23,01 €	02.06.2021	Z		II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
12	I RESNIK, GRAD ZAGREB	932/40,933/37	RESNIK, RESNIK	3689, 3690	RESNIK	GZ	3819,70	1909,85	10,47 €	01.03.2021	Z		II	RESNIK NASELJE	PROVEDENA EVALUACIJA
13	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	349/10	RESNIK	4403	RESNIK	GZ	6703,00	6703,00	10,00 €	26.04.2021	Z		II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
14	I RESNIK, GRAD ZAGREB	2889/2	RESNIK	4255	RESNIK	GZ	484,00	484,00	6,83 €	08.04.2021	Z		II	RESNIK JUG	PROVEDENA EVALUACIJA
15	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	2779/25	RESNIK	1752	RESNIK	GZ	2920,49	2920,49	9,87 €	11.02.2021	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA
16	ULICA MIJE HALEUŠA, GRAD ZAGREB	925/123	RESNIK	3898	RESNIK	GZ	573,00	573,00	16,16 €	09.02.2021	Z		II	RESNIK SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA
17	RESNIČKI GAJ, GRAD ZAGREB	2779/30	RESNIK	1756	RESNIK	GZ	4953,00	4953,00	9,33 €	13.01.2021	Z		II	RESNIČKI GAJ	PROVEDENA EVALUACIJA

Grubo čišćenje u ovoj fazi izračuna provedeno je temeljem istovjetnosti sa drugim kupoprodajama unutar istog izvotka. Pa se tako iz daljnjeg izračuna isključuju transakcije rednog broja 5.,6.,(3.) i 11.(10.), označene crvenom bojom.

4.5.3. Međuvremensko izjednačenje

Za međuvremensko izjednačenje transakcija iz izvotka korišteni su bazni indeksi objavljeni od strane DZS-a.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 28.11.2023. (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
1			2767,00	19,17 €	26.09.2022	182,31	199,62	1,09	20,99
2	RESNIK	1757	507,00	30,00 €	31.03.2022	168,63	199,62	1,18	35,51
3	RESNIK	1754	428,46	38,23 €	11.03.2022	168,63	199,62	1,18	45,26
4	RESNIK	2139	1792,00	13,95 €	09.02.2022	168,63	199,62	1,18	16,51
7	RESNIK	3765/1	1000,00	20,02 €	07.09.2023	199,62	199,62	1,00	20,02
8	RESNIK	1758	2062,00	19,14 €	21.07.2021	154,60	199,62	1,29	24,71
9	RESNIK	1758	507,00	17,12 €	19.07.2021	154,60	199,62	1,29	22,11
10	RESNIK	4071	804,00	23,01 €	02.06.2021	152,55	199,62	1,31	30,11
12	RESNIK	3689, 3690	1909,85	10,47 €	01.03.2021	145,43	199,62	1,37	14,37
13	RESNIK	4403	6703,00	10,00 €	26.04.2021	152,55	199,62	1,31	13,09
14	RESNIK	4255	484,00	6,83 €	08.04.2021	152,55	199,62	1,31	8,94
15	RESNIK	1752	2920,49	9,87 €	11.02.2021	145,43	199,62	1,37	13,55
16	RESNIK	3898	573,00	16,16 €	09.02.2021	145,43	199,62	1,37	22,18
17	RESNIK	1756	4953,00	9,33 €	13.01.2021	145,43	199,62	1,37	12,81

4.5.4. Interkvalitativno izjednačenje

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena	Kategorija zemljišta (poredbene nekretnine)	Kategorija zemljišta (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (prema kategoriji zemljišta) (Prilog br. 4)	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog 11. Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1			2767,00	20,99	II.	II.	1,00	—	—	1,00	20,99
2	RESNIK	1757	507,00	35,51	II.	II.	1,00	—	—	1,00	35,51
3	RESNIK	1754	428,46	45,26	II.	II.	1,00	—	—	1,00	45,26
4	RESNIK	2139	1792,00	16,51	II.	II.	1,00	—	—	1,00	16,51
7	RESNIK	3765/1	1000,00	20,02	II.	II.	1,00	—	—	1,00	20,02
8	RESNIK	1758	2062,00	24,71	II.	II.	1,00	—	—	1,00	24,71
9	RESNIK	1758	507,00	22,11	II.	II.	1,00	—	—	1,00	22,11
10	RESNIK	4071	804,00	30,11	II.	II.	1,00	—	—	1,00	30,11
12	RESNIK	3689, 3690	1909,85	14,37	II.	II.	1,00	—	—	1,00	14,37
13	RESNIK	4403	6703,00	13,09	II.	II.	1,00	—	—	1,00	13,09
14	RESNIK	4255	484,00	8,94	II.	II.	1,00	—	—	1,00	8,94
15	RESNIK	1752	2920,49	13,55	II.	II.	1,00	—	—	1,00	13,55
16	RESNIK	3898	573,00	22,18	II.	II.	1,00	—	—	1,00	22,18
17	RESNIK	1756	4953,00	12,81	II.	II.	1,00	—	—	1,00	12,81

4.5.4. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Sukladno čl. 4. Pravilnika za procjenu vrijednosti nekretnina koriste se kupoprodajne cijene koje nisu pod utjecajem neuobičajenih okolnosti. Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od ostalih usporedivih kupoprodajnih cijena. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog izjednačenja.

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1			2767,00	26.09.2022	19,17 €	20,99	20,99	2,10%	0,45	0,20
2	RESNIK	1757	507,00	31.03.2022	30,00 €	35,51	35,51	-65,64%	-14,07	198,07
3	RESNIK	1754	428,46	11.03.2022	38,23 €	45,26	45,26	-111,09%	-23,82	567,22
4	RESNIK	2139	1792,00	09.02.2022	13,95 €	16,51	16,51	22,98%	4,93	24,26
7	RESNIK	3765/1	1000,00	07.09.2023	20,02 €	20,02	20,02	6,62%	1,42	2,01
8	RESNIK	1758	2062,00	21.07.2021	19,14 €	24,71	24,71	-15,27%	-3,27	10,72
9	RESNIK	1758	507,00	19.07.2021	17,12 €	22,11	22,11	-3,11%	-0,67	0,44
10	RESNIK	4071	804,00	02.06.2021	23,01 €	30,11	30,11	-40,44%	-8,67	75,18
12	RESNIK	3689, 3690	1909,85	01.03.2021	10,47 €	14,37	14,37	32,97%	7,07	49,96
13	RESNIK	4403	6703,00	26.04.2021	10,00 €	13,09	13,09	38,96%	8,35	69,79
14	RESNIK	4255	484,00	08.04.2021	6,83 €	8,94	8,94	58,31%	12,50	156,30
15	RESNIK	1752	2920,49	11.02.2021	9,87 €	13,55	13,55	36,81%	7,89	62,28
16	RESNIK	3898	573,00	09.02.2021	16,16 €	22,18	22,18	-3,46%	-0,74	0,55
17	RESNIK	1756	4953,00	13.01.2021	9,33 €	12,81	12,81	40,27%	8,63	74,53
								Pravilo: nezadovoljava pravilo odstupanja < 30% (d.4.st 1. Pravilnika)	nezadovoljava pravilo 2-sigma (d.4.st 2. Pravilnika)	1291,51

Prosjek (medijan):	21,44
Standardno odstupanje (±):	9,60 44,80%
Pravilo dva-sigma (±):	19,21

- Analizom kupoprodajnih cijena nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja vidljivo je da su sklopljene cijene u rasponu od 8,94 €/m² do 45,26 €/m². U odnosu na preostale cijene, transakcije pod rednim brojevima;2.,3.,4.,10.,12.,13.,14.,15. i 17., grubo odstupaju, pa ih je potrebno isključiti iz daljnje statističke obrade i izračuna.

4.5.5. Statistička obrada i izračun

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina u prometu (m ²)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1			2767,00	26.09.2022	19,17 €	20,99	20,99	4,60%	1,01	1,02
7	RESNIK	3765/1	1000,00	07.09.2023	20,02 €	20,02	20,02	9,01%	1,98	3,93
8	RESNIK	1758	2062,00	21.07.2021	19,14 €	24,71	24,71	-12,32%	-2,71	7,35
9	RESNIK	1758	507,00	19.07.2021	17,12 €	22,11	22,11	-0,47%	-0,10	0,01
16	RESNIK	3898	573,00	09.02.2021	16,16 €	22,18	22,18	-0,82%	-0,18	0,03

Pravilo:	zadovoljava	zadovoljava
	pravilo odstupanja < 30% (čl.4.st 1. Pravilnika)	pravilo 2-sigma (čl.4.st 2. Pravilnika)

12,35

Prosjek (medijan):	22,00	
Standardno odstupanje (±):	2,03	9,22%
Pravilo dva-sigma (±):	4,06	

- Nakon statističke obrade u gornjoj tablici, vidljivo je da su sve transakcije unutar ±30% odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene. Nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja na preuzete kupoprodajne cijene, te nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, utvrđena je tržišna vrijednost za zemljište II kategorije, namjena zaštitne zelene površine u iznosu od **22,00 €/m²**.

4.6. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PROCJENJIVANIH ZK ČESTICA

- Sukladno utvrđenim jediničnim cijenama u točkama **4.4.** i **4.5.** ovog procjemenog elaborata u nastavku će se prikazati tablični prikaz vrijednosti svake pojedine procjenjivane zemljišnoknjižne čestice **PO NAMJENAMA:**

NAPOMENA: Za zemljišnoknjižne čestice u suvlasništvu sukladno zadatku vještaka u obzir je uzeta samo površina koja je u vlasništvu pravne osobe KUMULUS d.o.o. u stečaju

Redni broj	zk.u.br.	zk.č.br.	k.o.	ZEMLIŠNOKUJIZNOSTANJE			KATASTRSKOSTANJE			Nakelo prethodnog učinka	Koeffiĉjent iskoristivosti	Kategorija zemljišta	Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m ²)	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost po NAMJENI (EUR)	
				Površina čestice/suvasničkog dijela za procjenu (m ²)	Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	k.č.br.						k.o.
1	31	943/1	RESNIK	647	180	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	647	Z-zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	II.	22,00 €	14.234,00 €
2	10193	943/1	RESNIK	229	64	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3617/1 3617/3 d 3616/1	RESNIK RESNIK RESNIK	229	Z-zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	II.	22,00 €	5.038,00 €
3	6382	943/1	RESNIK	453	126	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	453	Z-zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	II.	22,00 €	9.966,00 €
4	23938	940	RESNIK	662	184	KORIDOR PROMETNICE	2.6.	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3615 d 3616/1	RESNIK RESNIK	662	Z-zaštitne zelene površine; stanje prije izgradnje autoputa	II.	22,00 €	14.476,00 €
5	23989	937	RESNIK	874	243	JAVNE ZELENE POKRIVNE	1,9	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3614/3	RESNIK	874	NE	II.	188,59 €	133.186,10 €
6	23989	938	RESNIK	816	227	JAVNE ZELENE POKRIVNE	1,9	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3614/3	RESNIK	816	NE	II.	188,59 €	122.733,52 €
7	23992	953	RESNIK	655	182	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	3608	RESNIK	655	NE	II.	188,59 €	110.426,45 €
8	23992	954	RESNIK	3298	917	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPLIT	d 3607	RESNIK	3298	NE	II.	188,59 €	556.009,82 €

Redni broj	z.k.u.br.	z.k.č.br.	k.o.	ZEMLIŠNOKUĆIŽNO STANJE			KATASTRSKO STANJE				Načelo prethodnog učinka	Koficijent iskorištenosti	Kategorija zemljišta	Procijenjena jedinica vrijednost (EUR/m ²)	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost po NAMJENI (EUR)
				Površina čestice/svlasničkog dijela za procjenu (m ²)	Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	k.č.br.	k.o.					
9	23992	955	RESNIK	331	92	K2	2,10	KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	d 3607	RESNIK	331	NE	II.	168,59 €	2.550,00 €
10	77	956	RESNIK	367	102	K2	2,10	KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	d 3606	RESNIK	367	NE	II.	168,59 €	2.596,00 €
11	77	957	RESNIK	2820	784	K2	2,10	KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	d 3606	RESNIK	2820	NE	II.	168,59 €	475.423,80 €
12	23994	951	RESNIK	1662	462	K2	2,10	KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	d 3611	RESNIK	1662	NE	II.	168,59 €	235.014,46 €
13	23962	939	RESNIK	1424	396	K2	2,10	KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	3614/4	RESNIK	1424	NE	II.	168,59 €	168.590,00 €
14	5250	964	RESNIK	3784	1587	K2	2,10	Svlasnički dio: 7574/11426 KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	d 4039	RESNIK	1549	NE	II.	168,59 €	637.944,56 €
15	5221	973	RESNIK	460	151	K2	2,10	Svlasnički dio: 460/542 KUMIJUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20 SPJIT	d 4040/15	RESNIK	164	NE	II.	168,59 €	71.551,40 €

Redni broj	sk.ul.br.	sk.č.br.	k.o.	Površina po čestici/svlasničkom dijelu za procjenu (m ²)		Površina po namjenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	KATASTARSKO STANJE		Načelo prethodnog učinka	Koficijent iskorištenosti	Kategorija zemljišta	Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m ²)	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost NAMJENI (EUR)
				m ²	čhv					k.č.br.	Površina k.o.					
16	6070	969/1	RESNIK	91	25	91	K2	2.10	Svlasnički dio: Z00/1357@ KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	4040/15	RESNIK	91	2.0	II.	168,59 €	15.344,69 €
17	59	961	RESNIK	550	153	306	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	4040/15	RESNIK	306	2.0	II.	168,59 €	51.588,54 €
							Z2	1.9		4040/15	RESNIK	244	—	II.	22,00 €	5.866,00 €
18	59	962	RESNIK	3906	1086	3906	K2	2.1	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	4040/15	RESNIK	3906	2.0	II.	168,59 €	658.512,54 €
19	24163@	963	RESNIK	2331	648	2269	K2	2.10	Svlasnički dio 18656/19640@ KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	4040/15	RESNIK	2269	2.0	II.	168,59 €	382.590,71 €
							Z2	1.9		4040/15	RESNIK	62	—	II.	22,00 €	1.364,00 €
20	1699	2784/101	RESNIK	1157	322	875	K2	2.10	KUMULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	3603 d 3604	RESNIK RESNIK	875	2.0	II.	168,59 €	147.516,25 €
							KORIDOR PROMETNICE	2.6		3603 d 3604	RESNIK RESNIK	282	—	II.	22,00 €	6.204,00 €

Redni broj	Znak. br.	Znak. br.	k.o.	Površina čestice/svlasničkog dijela za procjenu (m ²)		Površina po namijenama namjena (m ²)		Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	KATASTRANSKO STANJE			Nečisto prethodnog učinka	Koeficijent iskorištenosti	Kategorija zemljišta	Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m ²)	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost po NAMJENI (EUR)
				m ²	j	čhw	Površina po namijenama				Površina po namijenama	k.o.	Površina (m ²)					
21	1799	2784/102	RESNIK	2613	726	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	1723	II.	168,59 €	290.480,57 €	2,0	II.	22,00 €	19.580,00 €	
																		RESNIK RESNIK
22	1799	2784/311	RESNIK	554	154	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	554	II.	22,00 €	12.188,00 €	—	II.	22,00 €	12.188,00 €	
																		RESNIK RESNIK
23	824	2784/98	RESNIK	410	114	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	306	II.	22,00 €	6.732,00 €	—	II.	22,00 €	6.732,00 €	
																		RESNIK RESNIK
24	824	2784/99	RESNIK	1018	283	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	650	II.	168,59 €	109.583,50 €	2,0	II.	22,00 €	109.583,50 €	
																		RESNIK RESNIK
25	1701	2784/100	RESNIK	1342	373	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	1030	II.	168,59 €	173.441,70 €	2,0	II.	22,00 €	173.441,70 €	
																		RESNIK RESNIK
26	10202	948/1	RESNIK	406	113	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	406	II.	22,00 €	8.932,00 €	—	II.	22,00 €	8.932,00 €	
																		RESNIK RESNIK
27	4520	936/2	RESNIK	849	236	Z2	1,9	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	42	II.	22,00 €	924,00 €	—	II.	22,00 €	924,00 €	
																		RESNIK RESNIK
28	4808	949/1	RESNIK	1431	398	K2	2,10	KUMULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPIT	RESNIK RESNIK	246	II.	168,59 €	41.473,14 €	2,0	II.	22,00 €	41.473,14 €	
																		RESNIK RESNIK

Redni broj	Zk.ul.br.	Zk.č.br.	k.o.	Površina čestice/suvasničkog dijela za procjenu (m ²)			Površina po namijenama (m ²)	Prostorno planska namjena	Urbano pravilo	Vlasništvo	KATASTARSKO STANJE			Načelo prethodnog užinka	Koficijent iskorištenosti	Kategorija zemljišta	Procijenjena jedinična vrijednost (EUR/m ²)	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost po NAMJENI (EUR)
				m2	j	čhv					k.č.br.	k.o.	Površina (m ²)					
29	4808	950/1	RESNIK	349		97	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMIULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	3612 d 3619/1	RESNIK	349	—	II.	22,00 €	7.670,00 €		
30	24282	959	RESNIK	967		269	K2	2,10	KUMIULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3601 d 3602	RESNIK	919	NE	II.	168,59 €	154.994,21 €		
31	6710	960	RESNIK	1072		298	K2	2,10	KUMIULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3601 d 3599 d 3600	RESNIK	1031	NE	II.	168,59 €	173.816,29 €		
32	24302	2784/269	RESNIK	32		9	KORIDOR PROMETNICE	2,6	KUMIULUS D.O.O., VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 3622/1	RESNIK	32	—	II.	22,00 €	704,00 €		
33	3138	974/6, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 974/13	RESNIK	55		15	K2	2,10	Suvasnički dio 21/1198 KUMIULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4040/15	RESNIK	55	NE	II.	168,59 €	9.277,45 €		
34	24023	952	RESNIK	1673		465	K2	2,10	KUMIULUS D.O.O., SPLIT, VELEBITSKA 20	3610	RESNIK	1673	NE	II.	168,59 €	282.051,07 €		
35	5289	997	RESNIK	76		21	K2	2,10	Suvasnički dio 21/1198 KUMIULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	d 4039	RESNIK	76	NE	II.	168,59 €	12.812,84 €		
36	4996	958	RESNIK	878		244	K2	2,10	KUMIULUS D.O.O., OIB: 46189125711, VELEBITSKA BR. 20, SPLIT	3605	RESNIK	878	NE	II.	168,59 €	146.022,02 €		
UKUPNA PROCJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST:																5.581.421,83 €		

2. Sukladno utvrđenim jediničnim cijenama u točkama **4.4.** i **4.5.** ovog procjemenog elaborata u nastavku će se prikazati tablični prikaz vrijednosti svake pojedine procjenjivane zemljišnoknjižne čestice; **UKUPNO PO ČESTICAMA:**

NAPOMENA: Za zemljišnoknjižne čestice u suvlasništvu sukladno zadatku vještaka u obzir je uzeta samo površina koja je u vlasništvu pravne osobe KUMULUS d.o.o. u stečaju

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE				
Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrijednost po ZK ČESTICAMA (EUR)
1	31	941/1	RESNIK	14.234,00 €
2	10193	943/1	RESNIK	5.038,00 €
3	6382	942/1	RESNIK	9.966,00 €
4	23938	940	RESNIK	15.150,36 €
5	23989	937	RESNIK	135.034,10 €
6	23989	938	RESNIK	124.669,52 €

ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE				
Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrijednost po NAMJENI (EUR/m²)
7	23992	953	RESNIK	110.426,45 €
8	23992	954	RESNIK	556.009,82 €
9	23992	955	RESNIK	38.945,44 €
10	77	956	RESNIK	44.574,91 €
11	77	957	RESNIK	475.423,80 €
12	23994	951	RESNIK	240.910,46 €
13	23962	939	RESNIK	177.918,00 €

ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE				
Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrijednost po NAMJENI (EUR/m²)
14	5250	964	RESNIK	637.944,56 €
15	5221	973	RESNIK	77.551,40 €
16	6070	969/1	RESNIK	15.341,69 €
17	59	961	RESNIK	56.956,54 €
18	59	962	RESNIK	658.512,54 €

ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE				
Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrijednost po NAMJENI (EUR/m²)
19	24163	963	RESNIK	383.894,71 €
20	1699	2784/101	RESNIK	153.720,25 €
21	1799	2784/102	RESNIK	310.060,57 €
22	1799	2784/311	RESNIK	12.188,00 €
23	8244	2784/98	RESNIK	24.265,36 €
24	8245	2784/99	RESNIK	117.679,50 €
25	1701	2784/100	RESNIK	180.305,70 €

ZEMLIŠNOKNJIŽNO STANJE				
Redni broj	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	Ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrijednost po NAMJENI (EUR/m²)
26	10202	948/1	RESNIK	8.932,00 €
27	4520	936/2	RESNIK	136.976,13 €
28	4808	949/1	RESNIK	67.543,14 €
29	4808	950/1	RESNIK	7.678,00 €
30	24282	959	RESNIK	155.990,21 €
31	6710	960	RESNIK	174.718,29 €
32	24302	2784/269	RESNIK	704,00 €
33	3138	974/6, 974/7, 974/8, 974/9, 974/10, 974/13	RESNIK	9.272,45 €

Redni broj	ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE			Ukupna procijenjena tržišna vrijednost vrijednost po NAMJENI (EUR/m ²)
	zk.ul.br.	zk.č.br.	k.o.	
34	24023	952	RESNIK	282.051,07 €
35	5289	997	RESNIK	12.812,84 €
36	4996	958	RESNIK	148.022,02 €
				5.581.421,83 €

5. ZAKLJUČAK

Iz gore primijenjenih metoda procjene vrijednosti nekretnina i izračuna proizlazi da tržišna vrijednost nekretnine- zemljište, za zemljišnoknjižne čestice broj: 941/1, 943/1, 942/1, 940, 937, 938, 953, 954, 955, 956, 957, 951, 939, 964, dio 973, dio 969, 961, 962, dio 963, 2784/101, 2784/102, 2784/311, 2784/98, 2784/99, 2784/100, 948/1, 936/2, 949/1, 950/1, 959, 960, 2784/269, dio 974/6,7,8,9,10,13, dio 936/1, 952, dio 997,958 sve k.o. Resnik, na dan vrednovanja 28.11.2023.g., iznosi:

- Za zemljište gospodarske namjene-trgovački kompleksi oznake K2 – 168,59 €/m²
- Za zemljište prostorno planske namjene javne zelene površine oznake Z – 22,00 €/m²

odnosno ukupno:

5.581.421,83 EURA odnosno zaokruženo **5.581.000,00 EURA**

- Prema članku 68. st. 5. Pravilnika iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem
- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine

Sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Zoran Zeba struč.spec.ing.aedif.



6. PRETPOSTAVKE, NAPOMENE I OGRANIČENJA

Ne snosimo odgovornost za stvari pravne prirode. Nismo istraživali i ne snosimo odgovornost u svezi vlasničkih prava i obveza glede predmetne nekretnine. Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa, i ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti normalnim putem.

Prema našim saznanjima, svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni. iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ovog procjemenog elaborata.

Nisu naručene ni napravljene nikakve studije o utjecaju na okoliš. Pretpostavili smo da postoji puno pridržavanje državnih ili regionalnih propisa, ukoliko nije drugačije navedeno, definirano i razmotreno u izvješću. Također je pretpostavljeno da postoje, ili da mogu biti ishođene ili obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti, od lokalne ili nacionalne vlasti, privatnih osoba ili organizacija, za bilo kakvo korištenje koje je pokriveno ovim izvješćem. Posljedice koje bi bilo kakvo zagađivanje okoliša na procijenjenoj lokaciji moglo imati na procjenu vrijednosti iz ovog izvješća, može se prosuđivati samo nakon provođenja nezavisne profesionalne studije o okolišu.

Vrijednost ili vrijednosti prezentirane u ovom izvješću se temelje na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu.

Usluga pružena od strane tvrtke ZeBAU d.o.o. je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene nekretnina (NN 105/2015).

Mi smo djelovali kao neovisna stranka. Naša naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti. Pretpostavljamo, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi. Svi dokumenti, radni materijal i dokumentacija napravljeni za vrijeme trajanja našeg zadatka biti će naša imovina.

Naše potpuno izvješće možete dati zainteresiranim trećim stranama izvan vaše organizacije koje trebaju biti upoznate. Zadržavamo pravo uključivanja vašeg poduzeća u našu listu klijenata. Mi ćemo, po pravnoj obvezi, smatrati povjerljivom svu konverzaciju, povjerene nam dokumente, te naše izvješće. Ovi uvjeti se mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

Ovaj procjemeni elaborat sastavljen je u 2 (dva) istovjetna primjerka od čega oba dva dobiva Naručitelj, dok svoj primjerak procjenitelj zadržava u elektronskom obliku.

6.1. POJMOVI

1. **Cjenovni blokovi** grupe su katastarskih čestica koje prema lokalnim uvjetima na tržištu nekretnina postižu sličnu cijenu
2. **Čisti prihod** je razlika između ukupnoga godišnjeg prihoda i troškova gospodarenja
3. **Daljnja obilježja nekretnine** obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja
4. **Dan kakvoće** predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine
5. **Dan vrednovanja** predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine
6. **Doprinosi** se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole
7. **Evalucija podataka** obuhvaća evidentiranje obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine, evidentiranje daljnjih obilježja nekretnine i evidentiranje drugih obilježja u ovisnosti o osobitostima lokalnog tržišta nekretnina u zbirku kupoprodajnih cijena te izvođenje nužnih podataka iz zbirke kupoprodajnih cijena
8. **Indeksni nizovi** (bazni indeksi) jesu nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100
9. **Interkvalitativno izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje
10. **Kamata na nekretninu** (prinos nekretnine) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za najam ili zakup nekretnine
11. **Kamata na pravo građenja** (prinos prava građenja) je godišnji čisti prihod koji se može ostvariti od naknade za pravo građenja
12. **Kamatna stopa na nekretninu** (stopa prinosa nekretnine) je stopa kojom se prosječno kapitalizira tržišna vrijednost nekretnine, a dobiva se iz omjera tržišnih podataka o kamatama na nekretnine i vrijednostima prikladnih nekretnina uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja građevina i izražava se u postotku, sve prema prihodovnoj metodi iz ovoga Zakona
13. **Kamatna stopa na pravo građenja** (stopa prinosa prava građenja) jest omjer kamate na pravo građenja i tržišne vrijednosti nekretnine neopterećene pravom građenja, a izražava se u postotku
14. **Kategorije zemljišta** utvrđuju se prema uređenosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike
15. **Koeficijenti za preračunavanje** jesu koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
16. **Koeficijenti za prilagodbu** jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja
17. **Konverzijske površine** su zemljišne površine kojima se mijenja namjena, ali i dalje ostaju u javnoj namjeni (primjerice prenamjena vojnih nekretnina u nekretnine namijenjene javnom obrazovanju, socijalnoj skrbi, zdravlju i sl.)
18. **Međuvremensko izjednačenje** je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova
19. **Neuobičajene okolnosti** odražavaju postojanje utjecaja na kupoprodajnu cijenu zbog potrebe ubrzane i/ili prisilne prodaje (ovršni postupak) ili drugog utjecaja koji nije u skladu s definicijom tržišne vrijednosti
20. **Nužni podatci** su podatci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena, uzimajući u obzir opće vrijednosne

odnose, a primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje

21. Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine

22. Obiteljska kuća je zgrada koja je u cijelosti namijenjena za stanovanje ili u kojoj je više od 70 % građevinske (bruto) površine namijenjeno za stanovanje te ima najviše dvije stambene jedinice

23. Održivi vijek korištenja je broj godina u kojima je građevinu moguće gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja uz primjereno održavanje

24. Odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine

25. Osobne okolnosti su utjecaji na kupoprodajne cijene u okolnostima kada su između ugovornih strana postojale posebne veze, rodbinske veze, gospodarske ili druge vrste veza

26. Ostatak trajanja osnovanog prava građenja jest preostala dužina trajanja osnovanog prava građenja

27. Pogonski troškovi su troškovi režija za posebne i zajedničke dijelove nekretnine te za zajedničke uređaje

28. položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša

29. Poredbeni pokazatelji su pokazatelji koji prikazuju kupoprodajne cijene izgrađenih nekretnina u odnosu na neku pogodnu jedinicu, kao što je ostvarivi godišnji prihod, površina ili volumen nekretnine

30. Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine, a primarno obuhvaćaju gospodarsku zastarjelost, natprosječno stanje održavanja, građevinske nedostatke, građevinske štete, svojstvo kulturnog dobra ili zaštićenog prirodnog dobra i značajna odstupanja prihoda koji se mogu postići na tržištu

31. Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja jest broj godina u kojima je građevinu moguće još gospodarski koristiti dopuštenim načinom korištenja, a može se produžiti održavanjem, rekonstrukcijom i osuvremenjivanjem, odnosno bitnim poboljšanjem uvjeta uporabe, osobito glede povećanja energetske učinkovitosti, ili se može i skratiti izostankom navedenih mjera ili neprikladnim aktivnostima

32. Propisane metode procjene vrijednosti nekretnina odnose se na metode koje su propisane ovim Zakonom i razrađene pravilnikom koji se donosi na temelju ovoga Zakona

33. Rizik gubitka najamnine i/ili zakupnine jest rizik kojim se umanjuje ukupni godišnji prihod, a koji nastaje zbog nenaplativih zaostataka u plaćanju najma i/ili zakupa ili praznog prostora namijenjenog najmu i/ili zakupu, a obuhvaća i troškove naplate potraživanja pravnim putem, raskid najamnog i/ili zakupnog odnosa ili iseljenje

34. Rok za revalorizaciju je ugovoreno razdoblje u ugovoru o osnivanju prava građenja, nakon kojega se provodi ponovno utvrđivanje tržišne vrijednosti prava građenja, izraženo u godinama, ovisno o kretanju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina i ostatku trajanja osnovanog prava građenja

35. Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće

36. Stupanj okrnjenosti opterećene nekretnine (u daljnjem tekstu: stupanj okrnjenosti) odnosi se na ograničenja u odnosu na vrstu i mjeru korištenja, kao i na ostala korištenja predmetne nekretnine neopterećene služnošću

37. Troškovi gospodarenja su godišnji izdatci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja nekretnine, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima, te obuhvaćaju troškove upravljanja nekretninom, troškove održavanja, rizik od gubitka najamnine i/ili zakupnine i pogonske (režijske) troškove

38. Troškovi održavanja su troškovi koji nastaju zbog istrošenosti, starenja i utjecaja atmosfere kojim se osigurava namjensko korištenje građevine tijekom njezina vijeka održivog korištenja

39. Troškovi upravljanja nekretninom jesu troškovi radne snage i uređaja potrebnih za upravljanje nekretninom, troškovi nadzora, kao i troškovi zakonom propisanih ili dobrovoljnih revizija završnih računa i vođenja poslovanja

40. Tržišni model je način procjene vrijednosti nekretnina za koje ne postoji tržište, pod pretpostavkom da je i za takve nekretnine moguće identificirati gospodarske prednosti i nedostatke na temelju kojih će se primijeniti propisane metode procjene vrijednosti nekretnina

41. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile

42. Ukupni godišnji prihod jest prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda tijekom jedne godine od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine, uključujući i naknade

43. Uporabno svojstvo nekretnine je stanje odnosno kakvoća nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenja, odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja u smislu privatnoga gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka)

44. Uzor-čestica je katastarska čestica prevladavajuće kategorije i pretežite vrste i mjere građevinskog korištenja na području cjenovnog bloka

45. Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice

46. Vrsta i mjera građevinskog ili drugog korištenja odnosno namjena i parametri građevinske iskoristivosti u pravilu su propisani prostornim planom.

7. UPORABA DOKUMENATA-PRILOZI

7.1. PRILOG BR. 1. - IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ID:43954



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-028/939
URBROJ: 251-11-31/006-23-4
Zagreb, 15. prosinca 2023.

ZEBAU d.o.o.
Braće Bukovina 38c, Šibice
ZAPREŠIĆ

PREDMET: k.č. 3607 i dr. k.o. Resnik
- izvadak iz ZKC-a ID: 43954
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 3607 i dr. k.o. Resnik, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Slavenska - Čulinečka.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: trgovački kompleksi (K2), kategorija 2., mjera građevinskog korištenja 2,0, dan vrednovanja 28. studenog 2023.

U bazi podataka ne raspoložemo zemljištima namjene trgovački kompleksi (K2), druge kategorije, koeficijenta iskoristivosti 2,0, stoga dostavljamo sve raspoložive transakcije poslovne namjene (K1), druge kategorije za koju je propisan koeficijent iskoristivosti 2,0 s područja katastarskih općina Resnik, Žitnjak i Peščenica.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN ZEBA (28563233119)

ID Izvatka: 43954

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	MAJSTORSKA ULICA, GRAD ZAGREB	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SAVICA I., GRAD ZAGREB	ULICA GORDANA LEDERERA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	6166/2,6166/5	6166/1	196/1	7397/47	6354/5	1401/4
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB		RESNIK	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1386	688	845	616	3597	182
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	154	59	845	6	3597	182
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	2/18					
10	K.Č.	2223/2	2223/1	3435	842/35	1668/1	200/12
11	K.O.	KATASTAR ŽITNJAK		ČITNJAK	RESNIK	ČITNJAK	ČITNJAK
12	NAMJENA	K1	K1	K1	K1	K1	K2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max	2	2	2	2	1,20
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	489,29	828,10	532,54	1.088,04	502,70	1.302,20
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	64,94	110,00	70,41	145,30	66,72	172,98
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	09.02.2023	12.05.2022	02.05.2022	04.10.2021	23.05.2023	30.06.2022
19	CIJENOVNI BLOK	RADNIČKA - KOZARI PUT	RADNIČKA - KOZARI PUT	SLAVONSKA - ČULINEČKA	RADNIČKA - KOZARI PUT	RADNIČKA - KOZARI PUT	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	II. RESNIČKI GAJ Đ. GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	1606/5
6	K.O.	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	439
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	439
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	
10	K.Č.	2535/1
11	K.O.	RESNIK
12	NAMIJENA	G
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max
		Kin max
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	753,45
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	100,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.11.2022.
19	CIJENOVNI BLOK	ŽITNIJAK INDUSTRIJA SJEVER
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
4	k.č. 842/35 k.o. ČITNJAK	RIJEŠAVANJE IPO

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SLAVONSKA AVENIJA 0 odnosno na k.č. 3614/1; 3601; 3607; 3600; 3606 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SLAVONSKA - ČULINEČKA.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/939

URBROJ: 251-11-031/006-23-3

ZAGREB, 15.12.2023.


IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC


ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: P2 – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GGZ – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

- Zahtjev za izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Upravne pristojbe: 2,65 EUR + 23,89 EUR Potvrda u privitku	Prijemni teambilj:
ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</small>	
ZUPANIJA/GRAD: ZAGREB	
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	3607,3606,3614/3,3600,3614/2, 3614/4,4040/15,3601,3614/1 k.o. Resnik
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	954,935,936,937,937,938,960,936/2,939,933, 935/1,961,962,963,964/1,968/1,969/1 959,939 k.o. Resnik
1.4. Grad/Općina	Zagreb
1.5. Naselje	Peščenica-Zitnjak
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Uz Slavonsku aveniju
1.7. Dan vrednovanja:	28.11.2023.
1.8. Dan kakvoće:	28.11.2023.
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Po nalogu stečajnog upravitelja
3. OBILJEŽJA KOJA UTJECU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)</small>	<input type="checkbox"/> 1. kategorija <input checked="" type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	K2-gospodarska namjena trgovački kompleks
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	Ki=2,0
3.4. Površina (m ²):	32.289,00
4. NAPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka osnovnog bloka za dobivat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) Molim izvadak dostaviti i na : zebau.zebau@gmail.com	
5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	14. svibnja 2021
5.2. Mjesto izdavanja:	Velika Gorica
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Zupanijski sud u Velikoj Gorici
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	14. svibnja 2025
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Zoran Zeba
6.2. Adresa:	Braće Bukovina 38c, 10 290, Sibice, Zaprešić
6.3. Telefon:	091/5558207
6.4. e-mail:	zeba.zoran@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: Zoran Zeba zzeba	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 27.11.2023. g.

¹ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvještenje, deracionalizacija i sl.

² Koeficijent iskoristivosti

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

7.2. PRILOG BR. 2. - IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ID:44113



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina
i evidenciju gradske imovine
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/23-028/938
URBROJ: 251-11-31/006-23-4
Zagreb, 22. prosinca 2023.

ZEBAU d.o.o.
Braće Bukovina 38c, Šibice
ZAPREŠIĆ

PREDMET: k.č. 3607 i dr. k.o. Resnik
- izvadak iz ZKC-a ID: 44113
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4 i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 3607 i dr. k.o. Resnik, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Slavenska - Čulinečka.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: javne zelene površine – gradski park – šume (Z2), kategorija 4.1., dan vrednovanja 28. studenog 2023.

U Zbirku kupoprodajnih cijena ne evidentiraju se zemljišta javne namjene (javne zelene površine – gradski park – šume (Z2)) niti se za isto izdaje izvadak. Slijedom navedenog dostavljamo transakcije za zemljišta, zaštitne zelene površine (Z), kategorije 2. koja su u neposrednoj blizini predmetne nekretnine.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 26,54 EUR prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 156/22).

S poštovanjem



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ZORAN ZEBBA (28563233119)

ID Izvatka: 44113

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA LIUDEVITA POSAVSKOG, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	RESNIK, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	G2	G2	G2	G2	G2	G2
5	K.Č.	3637/1	2779/31,2779/61	2779/28	2139	2779/28	2779/28
6	K.O.	SESVETE NOVO	RESNIK, RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	2767	4090	3427,66	2309	3427,66	3427,66
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	2767	507	428,46	1792	428,46	2570,74
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		1014/8180	2/16		12/16	12/16
10	K.Č.		1757	1754	2139	1754	1754
11	K.O.		RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	Z. KATEGORIJA	Z. KATEGORIJA	Z. KATEGORIJA	Z. KATEGORIJA	Z. KATEGORIJA	Z. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	144,47	227,30	289,02	104,92	287,29	287,45
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	19,17	30,00	38,23	13,95	38,23	38,23
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.09.2022	31.03.2022	11.03.2022	09.02.2022	23.12.2021	06.12.2021
19	CIJENOVNI BLOK	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	931/101	2779/31	2779/31	90/1	90/2,91	932/40,933/37	349/10
6	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK,RESNIK	RESNIK,RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1000	4090	4090	804	644	3819,70	6703
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1000	2062	507	804	644	1909,85	6703
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	3765/1	1758	1758	4071	4071	3689,3690	4403
11	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	150,00	145,48	128,20	172,67	172,65	79,39	75,70
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	20,02	19,41	17,12	23,01	23,01	10,47	10,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	07.09.2021	21.07.2021	19.07.2021	02.06.2021	02.06.2021	01.03.2021	26.04.2021
19	CJENOVNI BLOK	RESNIK SIEVER	RESNIČKI GAJ	RESNIČKI GAJ	RESNIK JUG	RESNIK JUG	RESNIK NASELJE	RESNIK JUG
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 4

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	I. RESNIK, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	ULICA MIJE HAJEVIĆA, GRAD ZAGREB	RESNIČKI GAJ, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	289/2	2779/25	925/123	2779/30
6	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m ²)	484	2920,49	573	4953
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	484	2920,49	573	4953
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	4255	1752	389R	1756
11	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK
12	NAMJENA	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	51,65	74,64	122,16	70,66
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	6,83	9,87	16,16	9,33
17	PODLUŽE NAPLATE PDV	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	08.04.2021	13.02.2021	09.02.2021	13.01.2021
19	CIJENOVNI BLOK	RESNIK JUG	RESNIČKI GAJ	RESNIK SIEVER	RESNIČKI GAJ
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
10	k.č. 4071 k.o. RESNIK	MANJI DIO ZEMLJIŠTA U NAMJENI M1
11	k.č. 4071 k.o. RESNIK	MANJI DIO ZEMLJIŠTA U NAMJENI M1

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SLAVONSKA AVENIJA 0 odnosno na k.č. 4040/15; 3601/2; 3614/2; 3614/3; 3607 k.o. RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB; RESNIK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SLAVONSKA - ČULINEČKA.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/938

URBROJ: 251-11-031/006-23-3

ZAGREB, 22.12.2023.

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetska, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobite vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - [ZG] proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - [ZG] gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - [ZG] gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - [ZG] tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - [ZG] javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - [ZG] groblje

• **Zahtjev za izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena**

Obrazac 01

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

Upravne pristojbe: 2,65 EUR + 23,89 EUR Potvrda u privitku	Prijemni isambilj:
ZAHTEJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</small>	
ZUPANIJA/GRAD: ZAGREB	
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	Građevinsko zemljište
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	3607,3606,3614/3,3600,3614/2, 3614/4,4040/15,3601,3614/1 k.o. Resnik
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	954,955,956,957,957,938,960,936/2,939,933, 935/1,961,962,963,964/1,968/1,969/1 959,939 k.o. Resnik
1.4. Grad/Općina	Zagreb
1.5. Naselje	Peščenica-Zitnjak
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	Uz Slavovsku aveniju
1.7. Dan vrednovanja:	28.11.2023.
1.8. Dan kakvoće:	28.11.2023
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Po nalogu stečajnog upravitelja
3. OBILJEŽJA KOJA UTJECU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)</small>	<input type="checkbox"/> 1. kategorija <input type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input checked="" type="checkbox"/> 4. kategorija: <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	Z2, UIP 1.9.; načelo prethodnog učinka
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	
3.4. Površina (m ²):	8.282,00
4. NAPOMENA (priloge oznaka parcel. ili građ. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, oznaka cjenovnog bloka za dobivanje podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) Molim izvadak dostaviti i na : zebau.zebau@gmail.com	
5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	14. svibnja 2021
5.2. Mjesto izdavanja:	Velika Gorica
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Zupanijski sud u Velikoj Gorici
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	14. svibnja 2025
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Zoran Zeba
6.2. Adresa:	Braće Bukovina 38c, 10 290, Sibice, Zaprešić
6.3. Telefon:	091/5558207
6.4. e-mail:	zeba.zoran@gmail.com
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: Zoran Zeba zzeba	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: 27.11.2023.g.

¹ Priloge: kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, deracionalizacija i sl.

² Koeficijent iskoristivosti

³ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji

7.3. ZAKLJUČAK POSLOVNI BROJ:25:OVR-3657/2018-171

REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski građanski sud u Zagrebu
Ulica grada Vukovara 84
10000 Zagreb

Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

Z A K L J U Č A K

Općinski građanski sud u Zagrebu, po višoj sudskoj savjetnici-specijalisti toga suda Ani Santini, u ovršnoj stvari ovrhovoditelja Slobodan Ljubičić, OIB 84450092693, Pantovčak 97, 10000 Zagreb zastupanog po punomoćniku Vedran Podlipec, protiv ovršenika Stečajna masa iza Kumulus d.o.o. u stečaju, OIB 50095347513, Trg slobode 8, 31000 Osijek, radi ovrhe, dana 28. travnja 2021.

z a k l j u č i o j e

I. Temeljem odredbe čl. 92. Ovršnog zakona određuje se građevinsko vještačenje radi procjene vrijednosti nekretnina:

- 1/1 dijela zk.č.br. 943/1, šuma od 85 hvati upisano u zk.ul. 10193 k.o. Resnik 7574/11426 dijela zk.č.br. 964, šuma krč u lazi od 1587 hvati upisano u zk.ul. 5250 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 939, šuma krč u lozi od 396 hvati upisano u z.k.ul. 23962 k.o. Resnik
- 14/295 dijela zk.č.br. 974, livada i šuma laz u lazi od 295 hvati upisano u zk.ul. 3138 k.o. Resnik
- 21/119 dijela zk.č.br. 997, pašnjak od 119 hvati upisano u zk.ul. 5289 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 940, šuma krč u lazi od 184 hvati upisano u zk.ul. 23938 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 961, pašnjak krč u lazi od 153 hvati i zk.č.br. 962, oranica krč u lazi od 1086 hvati sve upisano u zk.ul. 59 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 953, šuma krč u lazi od 182 hvati, zk.č.br. 954, oranica krč u lazi od 917 hvati i zk.č.br. 955, pašnjak krč u lazi od 92 hvati sve upisano u zk.ul. 23992 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 956, pašnjak krč u lazi od 102 hvati i zk.č.br. 957, oranica krč u lazi od 784 hvati sve upisano u zk.ul. 77 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 951, oranica i livada krč u lazi od 462 hvati upisano u zk.ul. 23994 k.o. Resnik
- 200/1357 dijela zk.č.br. 969, livada bok u lazi od 377 hvati upisano u zk.ul. 6070 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 2784/98, oranica od 114 hvati upisano u zk.ul. 8244 k.o. Resnik
- 18656/19640 dijela zk.č.br. 963, livada krč u lazi od 682 hvati upisano u zk.ul. 24136 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 959, oranica, šuma i pašnjak u lazi od 269 hvati upisano u zk.ul. 24282 k.o. Resnik
- 1/1 dijela zk.č.br. 960, oranica šuma i pašnjak krč u lazi od 298 hvati upisano u zk.ul. 6710 k.o. Resnik

Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

1/1 dijela zk.č.br. 2784/269, oranica od 9 hvati upisano u zk.ul. 24302 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 958, šuma krč u lazi od 244 hvati upisao u zk.ul. 4996 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 952, oranica i livada krč u lazi od 465 hvati upisao u zk.ul. 24023 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 936/2, šuma krč u lazi od 236 hvati upisano u zk.ul. 4520 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br.948/1, oranica od 113 hvati upisano u zk.ul. 10202 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 942/1, šuma od 126 hvati upisano u zk.ul. 6382 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 941/1, šuma od 180 hvati upisano u zk.ul. 31 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 936/2, šuma krč u lazi od 236 hvati upisano u zk.ul. 4520 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 949/1, oranica krč u lazi od 398 hvati i zk.č.br. 950/1, šuma i livada krč u lazi od 97 hvati sve upisao u zk.ul. 4808 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/102, oranica krč od 2613 m2 i zk.č.br. 2784/311, ulica Slavenska avenija od 554 m2 sve upisano u zk.ul. 1799, k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/101, oranica retkovčina od 1157 m2 upisao u zk.ul. 1699 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/100, oranica od 373 hvati upisano u zk.ul. 1701 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 2784/99, oranica krč od 1018 m2 upisano u zk.ul. 8245 k.o. Resnik
460/637 dijela zk.č.br. 973, šuma laz u lazi od 177 hvati upisano u zk.ul. 5221 k.o. Resnik
1/1 dijela zk.č.br. 937, šuma krč u lazi od 243 hvati i zk.č.br. 938, šuma krč u lazi od 227 hvati sve upisano u zk.ul. 23989 k.o. Resnik.

II Za vještaka se određuje stalni sudski vještak za graditeljstvo dipl. ing.građ. Zoran Zeba. Zadatak je vještaka utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine na dan procjene.

III Vanjsko uredovanje - procjena vrijednosti nekretnina određuje se na licu mjesta

za dan 25. lipnja 2021. u 12,00 sati.

IV Poziva se ovrhovoditelj da u roku od 8 dana od dana primitka ovog zaključka plati predujam i to za iznos od 18.500,00 kn, za izlazak sudskog vještaka te izradu pisanog nalaza i mišljenja te predujam za izlazak sudske komisije u iznosu od 302,90 kn, sve na žiro račun suda br. HR17239000113000 03265, model: HR05 pozivom na broj 116-3657-18, kod Hrvatske poštanske banke, da dokaz o uplati dostavi u spis najmanje 3 dana prije uredovanja, jer će se u protivnom temeljem čl. 14. st. 2. Ovršnog zakona ovaj postupak obustaviti.

V Poziva se ovršenik da omogući sudu i stalnom sudskom vještaku ulaz na predmetnu nekretninu na navedenoj adresi, jer će se u protivnom slijedeće uredovanje obaviti uz asistenciju MUP-a.

stranica 2 od 3

Poslovni broj: 25 : Ovr-3657/2018-171

VI Primitak ovog zaključka smatra se urednim pozivom za zakazano uredovanje, te su na isto dužne pristupiti stranke u postupku, odnosno njihovi punomoćnici i vještak.

U Zagrebu, 28. travnja 2021.

Viša sudska savjetnica-specijalist

Ana Santini

Dokument je elektronički potpisan:
ANA SANTINI
Vrijeme potpisivanja:
28-04-2021
08:53:27

DN:
C=HR
O=OPĆINSKI GRADANSKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D48523091323532319633313137
L=ZAGREB
S=SANTINI
G=ANA
CN=ANA SANTINI



Uputa o pravnom lijeku: Protiv ovog zaključka nije dopušten pravni lijek (čl. 11. st. 5. Ovršnog zakona - "Narodne novine" broj 112/12 i 25/13).

DNA:

1. ovrhovoditelj po pun.
2. ovršenik po stečajnom upravitelju
3. stalni sudski vještak Zoran Zeba
4. spis

stranica 3 od 3