

Naručitelj:

**BILD D.O.O. U STEČAJU
OIB: 21595375892
ILICA 177
10000 ZAGREB**

Predmet:

**Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine XI/2025**

Tip nekretnine:

**Utvrđivanje tržišne vrijednosti
zemljišta**

Adresa:

**k.o. Mikulići
k.č. 4439/2**



Tržišna vrijednost nekretnine:

9.200,00 EUR

OVLAŠTENI SUDSKI VJEŠTAK:

**Nikola Anić dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina**

Datum izrade procjene:

10.11.2025.

Datum kakvoće nekretnine:

10.11.2025.

Datum vrednovanja nekretnine:

10.11.2025.



Sadržaj

1	UVODNI PODACI	4
1.1	OPĆE INFORMACIJE	4
1.2	PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU	4
1.3	PODACI O OČEVIDU	4
1.4	IDENTIFIKACIJA	6
1.4.1	IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA.....	6
1.4.2	POSJEDOVNI LIST	7
1.4.3	KOPIJA KATASTARSKOG PLANA	8
1.5	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	9
2	OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI	10
2.1	PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA	10
2.2	LOKACIJA.....	11
2.3	OPREMLJENOST	12
2.4	GOSPODARSKO STANJE RH.....	13
3	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	14
3.1	IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM	14
3.2	PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE M11 POREDBENOM METODOM ..	15
3.3	Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje	17
3.4	Interkvalitativno izjednačavanje.....	17
3.5	Zemljište namjene S.....	18
3.6	Isključivanje neuobičajenih okolnosti	19
3.7	Usvojene jedinične cijene zemljišta.....	19
3.8	Tržišna vrijednost zemljišta	19
4	MIŠLJENJE I ZAKLUČAK	20
4.1	PREDMET PROCJENE.....	20
4.2	VLASNIK	20
4.3	TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	20
5	FOTOGALERIJA.....	21





REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUDA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE

KLASA: UP/1-710-03/25-01/34
URBROJ: 514-03-04-01/02-25-12

Zagreb, 9. lipnja 2025.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva Nikole Anića, inženjera građevinarstva iz Zagreba, Dugavska ulica 30, OIB: 52065340758, u postupku imenovanja stalnog sudskog vještaka, donosi

RJEŠENJE

- I. Nikola Anić, inženjer građevinarstva iz Zagreba, Dugavska ulica 30, OIB: 52065340758, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina s danom 9. lipnja 2025.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Nikola Anić, inženjer građevinarstva iz Zagreba, Dugavska ulica 30, podnio je zahtjev za imenovanje stalnim sudskim vještakom za područje graditeljstva i procjene nekretnina.

Imenovani je zahtjevu priložio životopis, dokaz o završenom studiju, dokaz o radu na poslovima u struci i trajanju radnog odnosa, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, dokaz o obavljenoj stručnoj obuci, dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uvjerenje općinskog suda da se protiv njega ne vodi kazneni postupak za kazneno djelo za koje se postupak pokrece po službenoj dužnosti i popis predmeta u kojima je obavio vještačenje.

Uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka propisani su u članku 126. stavku 1. Zakona o sudovima sukladno kojem za stalnog sudskog vještaka može biti imenovana osoba državljanin Republike Hrvatske, državljanin države članice Europske unije ili državljanin države potpisnice Sporazuma o Europskom gospodarskom prostoru koja ima završen preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili integrirani preddiplomski i diplomski sveučilišni studij ili specijalistički diplomski stručni studij odnosno završen preddiplomski sveučilišni studij ili preddiplomski stručni studij odgovarajući području vještačenja za koje se imenuje i



514/UP/171003250134/12

koja je nakon završenog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili integriranog preddiplomskog i diplomskog sveučilišnog studija ili specijalističkog diplomskog stručnog studija radila na poslovima u struci najmanje osam godina, a nakon završenog preddiplomskog sveučilišnog studija ili preddiplomskog stručnog studija na poslovima u struci radila najmanje deset godina, vlada hrvatskim jezikom, zdravstveno je sposobna za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka, uspješno je završila provjeru znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, završila stručnu obuku u strukovnoj udruzi stalnih sudskih vještaka, ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova stalnog sudskog vještaka i ima valjano odobrenje za samostalno obavljanje djelatnosti (licenciju) ili položen stručni odnosno specijalistički ispit za obavljanje djelatnosti ako je to, sukladno posebnim propisima, uvjet za obavljanje tih djelatnosti.

Imenovani je položio ispit provjere znanja iz ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja pred Povjerenstvom ovog Ministarstva dana 28. svibnja 2025.

Po službenoj dužnosti ovo Ministarstvo je utvrdilo da je imenovani državljanin Republike Hrvatske, da nije pravomoćno osuđivan za kazneno djelo za koje se postupak pokreće po službenoj dužnosti te je zatražilo mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

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

Danom izvršnosti ovog rješenja imenovani će se na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima upisati u Popis stalnih sudskih vještaka ovog Ministarstva te je dužan obavijestiti o svakoj promijeni osobnih podataka, a otisak svog pečata u skladu s izrekom ovog rješenja i vlastoručni potpis pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

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



DOSTAVITI

1. Nikola Anić, Zagreb, Dugavska ulica 30
2. Pismohrana-ovdje.



514.UPI71003250134/12

1 UVODNI PODACI

1.1 OPĆE INFORMACIJE

Vrsta predmeta procjene:	Građevinsko zemljište
Adresa zgrade:	k.o. MIKULIĆI, k.č. 2626/2
Podaci iz zemljišne knjige:	k.o.: GORNJE VRAPČE zk.uložak: 15924 k.č. 828;
Katastarski podaci:	k.o. MIKULIĆI k.č. 44392 GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE GRAD ZAGREB

1.2 PODACI O NARUČITELJU I VLASNIKU

Naručitelj:	BILD D.O.O. U STEČAJU OIB: 21595375892 ILICA 177 10000 ZAGREB
Vlasnik:	BILD D.O.O. U STEČAJU OIB: 21595375892 ILICA 177 10000 ZAGREB udio 1/1

1.3 PODACI O OČEVIDU

Datum kakvoće:	10.11.2025.
Datum vrednovanja procjene:	10.11.2025.
Datum obilaska terena	29.10.2025.

Opseg obilaska:

Obavljeni je očevid zemljišta.

Na očevidu su prisutni:

-

Korištena dokumentacija:

-

1.4 IDENTIFIKACIJA

1.4.1 IZVOD IZ ZEMLJIŠNIH KNJIGA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.10.2025. 14:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335568, GORNJE VRAPČE

Broj ZK uložka: 15924

Broj zadnjeg dnevnika: Z-58297/2021
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	828	ORANICA			766	
		UKUPNO:			766	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 76/383 BILD D.O.O., ILICA BR. 177, ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.10.2025.

1.4.2 POSJEDOVNI LIST



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 07.11.2025. 09:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MIKULIĆI (Mbr. 335274)

Posjedovni list: 4287

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
614/766	KORBAR SINIŠA, VIŠNJICA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	57721088480
152/766	ŠABAN JANISLAV, BUČAROVA ULICA 17, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	79516871389

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4439/2	KUSTOKUSTOŠIJSKA	766	81		
			ORANICA	766			
Ukupna površina katastarskih čestica				766			

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

1.4.3 KOPIJA KATASTARSKOG PLANA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 07.11.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA

K.o. MIKULIĆI

k.č.br.: 4439/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



(Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/public-services/search-cad-parcel>)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Zemljište, k.o. Mikulići k.č. 4439/2

Str. 8

INDETIFIKACIJA

k.o. Gornje Vrapče

Zemljišno-knjižno stanje		
zkč.	površina	
882	766,00	m2
Ukupno:	766,00	m2

k.o. Mikulići

Katastarsko stanje		
k.č.	površina	
4439/2	766,00	m2
Ukupno:	766,00	m2

1.5 POPIS PRIMIENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Popis:

- Uredba o procjeni nekretnina ("Narodne novine" 76/14)
- Pravilnik o metodama procjene nekretnina ("Narodne novine" 79/14)
- GUP Grada Zagreba (Službeni glasnik 16/2007, 8/2009)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" 88/08)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" 91 /96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10)
- Zakon o gradnji ("Narodne novine" 153/13, 20/17)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 135/13, 67/17)
- Vladimir Krtalić : Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina (HDSV 2007.)
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.

2 OPISNI PODACI O NEKRETNINI I NJEZINOJ LEGALNOSTI

2.1 PROSTORNO PLANSKA DOKUMENTACIJA

Prema GUP-u grada Zagreba nekretnina se nalazi se u Z namjeni ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE, urbana pravila 1.10. Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

S	STAMBENA NAMJENA	K1	GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
M	MJEŠOVITA NAMJENA	K2	GOSPODARSKA NAMJENA – TRGOVAČKI KOMPLEKSI
M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA	T	GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA	R1	ŠPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA – ŠPORT S GRADNJOM
D	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA	R2	ŠPORTSKO – REKREACIJSKA NAMJENA – ŠPORT BEZ GRADNJE
D1	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – UPRAVNA	Z1	JAVNE ZELENE POVRŠINE – JAVNI PARK
D2	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – SOCIJALNA	Z2	JAVNE ZELENE POVRŠINE – GRADSKI PARK ŠUME
D3	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ZDRAVSTVENA	Z3	JAVNE ZELENE POVRŠINE – TEMATSKI PARK
D4	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – PREDŠKOLSKA	Z4	JAVNE GRADSKÉ POVRŠINE – TEMATSKÉ ZONE
D5	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – ŠKOLSKA	Z	ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE
D6	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VISOKO UČILIŠTE I ZNANOST, TEHNOLOŠKI PARKOVI	N	POSEBNA NAMJENA
D7	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – KULTURNA	IS	POVRŠINE INFRASTRUKTURNIH SUSTAVA
D8	JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA – VJERSKA		GROBLJE
G	GOSPODARSKA NAMJENA		
I	GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA		

(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

2.2 LOKACIJA

Predmet procjene je negrađevinsko zemljište nalaze se u sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba u naselju Mikulići. Udaljena je 35 m od Kustošijanske ulice.

Nekretnina se nalazi u području gdje prevladava stambena izgradnja obiteljske kuće. Javni promet je u Kustošijanskoj ulici.



(Izvor: <https://geoportal.dgu.hr/>)

Prilaz s javno prometne površine:

Nema pristup sa javne površine

Potencijal mikrolokacije:

građevinska čestica IV kategorije



(Izvor: <https://www.google.hr/maps>)

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Zemljište, k.o. Mikulići k.č. 4439/2

Str. 11

2.3 OPREMLJENOST

Prometna povezanost:	Nema direktnu prometnu povezanost
Prometnice:	Kustošijanska ulica
Komunalna infrastruktura:	Na javnoj prometnici
Energetski certifikat:	-
Toplinska energija (toplana):	-
Kanalizacija:	-
Plin	-
Vodovod:	-
DTK:	-

2.4 GOSPODARSKO STANJE RH

Trend usporavanja prometa nekretninama iz 2024., nastavljen je i u 2025. Broj transakcija stambenih nekretnina u 2024. u odnosu na 2023. je pao za 5,1%.

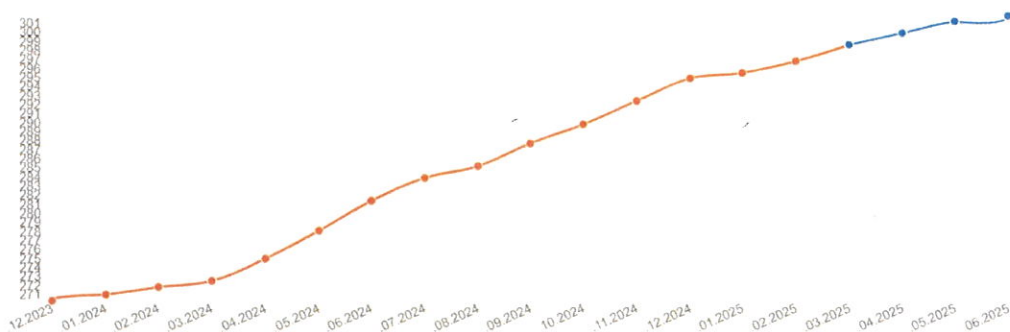
Cijene nekretninama pa tako i stambenim rastu i dalje. Usprkos očekivanjima i s obzirom na slabljenje potražnje, cijene stambenim nekretninama su najviše rasle u zadnjem kvartalu 2024. kao i prvom kvartalu 2025. Ako uspoređujemo kraj 2023. i 2024., cijene su na godišnjoj razini porasle za 9,03%. Iako se očekivao porast potražnje dolaskom proljeća, ipak investicijski potencijal za investiranje u nekretnine pada. Razlog tome je vjerojatno i globalna politička i ekonomska situacija, ali i poprilično visoke cijene nekretnina u Hrvatskoj.

Novosagrađeni stanovi su i dalje generator rasta cijena svih nekretnina, ali se uočava stanoviti pad interesa. Dobro postavljeni projekti s realnim cijenama brzo se rasprodaju, no postoje i oni sa nerealnim očekivanjima. Strani državljani su stjecali za 5,3% stambenih nekretnina manje nego u 2024. pa je tako ukupno bilo 11.616 stjecanja u 2024. To je još uvijek gotovo 37% svih stjecanja stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Posebno su usporila stjecanja njemačkih i austrijskih državljana pa tako sada već dvije godine zaredom najveći broj stjecatelja nekretnina u Hrvatskoj dolazi iz Slovenije pa tek onda iz Njemačke i Austrije. Kamate na stambene kredite su i dalje prihvatljive, a kroz akcije banaka su i ispod 3%. Ostali uvjeti kreditiranja nisu se bitno postrožili. Tržište je u iščekivanju rezultata uvođenja poreza na nekretnine, koji je proizašao iz donesene stambene politike. Očekuje se povećanje ponude, posebno rabljenih nekretnina kako u prodaji tako i u najmu stanova. Povećanje ponude bi ipak moglo usporiti daljnji rast cijena nekretnina pa čak i smanjiti cijene nekim rabljenim nekretninama u 2025.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



BN indeks 04/2025

298,7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,64%

Promjena u odnosu na godinu dana

9,60%

U odnosu na početak godine

9,07%

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

Zemljište, k.o. Mikulići k.č. 4439/2

Str. 13

3 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1 IZBOR METODE PROCJENJIVANJA S OBRAZLOŽENJEM

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, te raspoložive podatke za slične nekretnine raspoložive u registru eNekretnina (dostupno na web stranici <https://nekretnine.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta.

3.2 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA NAMJENE M11 POREDBENOM METODOM

Pribavljeni su na osnovu dostupnih podataka i metodom grubog čišćenja uzevši u obzir nemogućnost pristupa svim potrebnim podacima, a koje prema iskustvu i procjeni vještaka najbliže odgovaraju predmetnoj nekretnini.

Obzirom da su nam bili dostupni podatci o realiziranim transakcijama za zemljišta s istom namjenom kao i predmetna nekretnina. Uzeli smo druga dostupna građevinska zemljišta sa E-nekretnina za koja potpisani vještak iskustveno smata da se u nedostaku iste namjene i veličine nekretnine mogu se koristiti nekretnine druge namjene uz primenu korekcijskih faktora i interkvalitativno izjednačenje. Interkvalitativno izjednačavanje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina vrijednosti korisnog prostora stanova. Izdvojili smo siljedeće poredbene nekretnine čija je kupoprodaja realizirana u zadnje tri godine. Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina vrijednosti korisnog prostora stanova.

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID ZKC	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	Jedinična cijena eur/m ²
1	KP	5648532	38,25	500,00	26.09.25.	13,07
2	KP	5551262	785,00	11.000,00	19.07.24.	14,01
3	KP	5614838	740,00	9.000,00	03.06.25.	12,16

1.

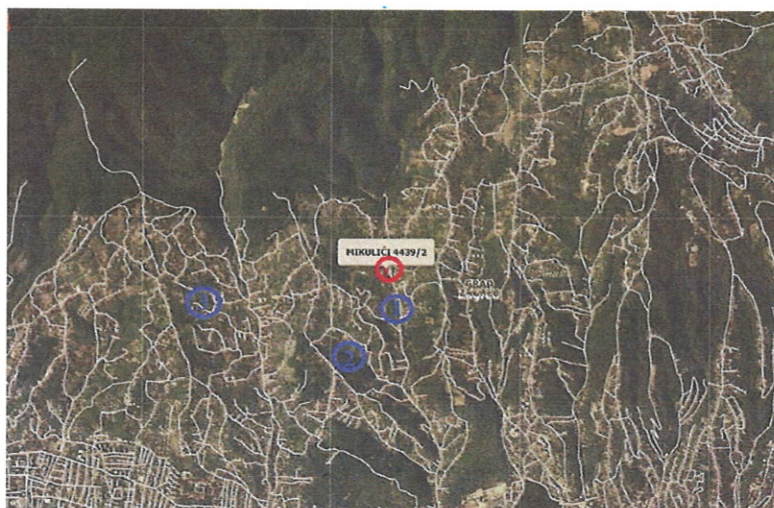
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2394076
Datum pregleda	10.11.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5648532
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	13.10.2025
Površina u prometu	38,25
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	500,00
Datum ugovora	<u>26.09.2025</u>
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	BORČEC - GORNJA KUSTOŠIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

2.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2308136
Datum pregleda	10.11.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5551262
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	15.05.2025
Površina u prometu	785,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	11.000,00
Datum ugovora	<u>19.07.2024</u>
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJA KUSTOŠIJA
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

3.

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	2365210
Datum pregleda	10.11.2025.
Vrsta nekretnine	POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE (PZ)
ID PN (PU)	5614838
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	26.08.2025
Površina u prometu	740,00
Vrijednost nekretnine (KN)	
Vrijednost nekretnine (EUR)	9.000,00
Datum ugovora	<u>03.06.2025</u>
POREZI:	
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključen u prikazanoj cijeni	NE
• Optiranje	NE
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	GORNJE VRAPČE
Pretežita namjena cjenovnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacija poredbenih nekretnina

3.3 Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje

INDEX CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

Neosjetljivo - Non-sensitive

Državni zavod za statistiku
Croatian Bureau of Statistics

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

OBIJAVLJENO 4.10.2025.

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.

Users are kindly requested to state the source.

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾			Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
		ukupno Total	novi stambeni objekti Newly built dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings			
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
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69
	Q4	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17
2024.	Q1	188,41	156,03	195,82	210,30	181,47	170,84
	Q2	197,53	163,11	204,12	218,40	188,98	180,96
	Q3	202,19	165,56	209,28	220,10	195,35	189,95
	Q4	205,01	167,68	212,25	226,36	195,50	189,84
2025.	Q1	214,18	178,35	220,66	237,37	201,93	202,52
	Q2	223,65	181,03	232,18	245,11	212,31	213,88

1) Za potrebe korisnika, u suradnji s Hrvatskom narodnom bankom (HNB-om), izračunana je produžena tromjesečja.

2) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015 = 100)

3) Prema Eurostatovoj praksi, promjene u referentnoj godini dovele su do revizije prethodno objavljenih stopa.

Informacije/Information
Telefon/Phone: (+385 1) 48 06 138, 48 06 154, 48 06 115
Elektronička pošta/E-mail: stat.info@dzs.hr

Objavljen/Published: 29.4.2015.
Ažurirano/Updated: 4.4.2025.

Redni broj	Vrsta Ugovora	ID ZKC	Neto korisna površina	Prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja ugovora o prodaji	jedinična cijena eur/m ²	Bazni indeks* na dan prodaje	Bazni indeks* na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Korekcijskim faktorima izjednačena cijena
1	KP	5648532	38,25	500,00	26.09.25.	13,07	245,11	245,11	1,00	13,07
2	KP	5551262	785,00	11.000,00	19.07.24.	14,01	220,10		1,11	15,61
3	KP	5614838	740,00	9.000,00	03.06.25.	12,16	245,11		1,00	12,16

3.4 Interkvalitativno izjednačavanje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem proračunskog modela za interkvalitativno izjednačenje preuzetog iz zbornika radova IV. kongresa sudskih vještaka i procjenitelja Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, Sekcija graditeljstvo, arhitektura - procjena nekretnina.

3.5 Zemljište namjene Z

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA						
OZNAKA NEKRETNINE			245,11	245,11	220,10	245,11
JEDINIČNA CIJENA c1				13,07	15,61	12,16
VRSTA TRANSAKCIJE				realizacija 1,00	realizacija 1,00	realizacija 1,00
POLOŽAJNA OBILJEŽJA (PRAVILNIK: čl. 14) I FIZIČKA SVOJSTVA NEKRETNINE						
LOKACIJA						
0,25 do 4,00			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90 do 1,10			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
CESTOVNI PRISTUP						
0,90 do 1,10		0,90	1,00	1,00 0,90	1,00 0,90	1,00 0,90
JAVNI PRIJEVOZ						
0,90 do 1,10			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
KOMUNALNA INFRASTRUKTURA						
0,90 do 1,10			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBLIK PARCELE						
0,90 do 1,10			1,00	1,05 0,95	1,05 0,95	1,01 0,99
VELIČINA PARCELE						
0,80 do 1,20			1,00	0,90 1,11	1,00 1,00	1,00 1,00
KONFIGURACIJA I NAGIB TERENA						
0,90 do 1,10			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
UTJECAJ BUKE I ZAGAĐENJA (Pravilnik: Čl. 15, Prilozi 6 i 7)						
0,50 do 2,00			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
OBJEKTI ZA RUŠENJE						
0,90 do 1,00			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
SPREMNOST ZA GRADNJU I KATEGORIJA ZEMLJIŠTA						
VRSTA I MJERE GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA						
* namjena: stvaranje prihoda (Pravilnik: Čl. 21)						
namjena			Z	Z	Z	Z
ki			1,00	1,00	1,00	1,00
KP				1,00	1,00	1,00
KATEGORIJA ZEMLJIŠTA (Pravilnik: Čl. 9 i 10, Prilog 4)						
0,25 do 4,00			IV 1,00	IV 1,00 1,00	IV 1,00 1,00	IV 1,00 1,00
AKTI ZA GRAĐENJE						
0,95 do 1,05			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
VLASNIČKA PRAVA						
0,90 do 1,10			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
DRUGA OGRANIČENJA ILI OBVEZE (Zakon: služnosti prolaza, vodova i dr; Glava 4.2 i dr.)						
0,25 do 4,00			1,00	1,00 1,00	1,00 1,00	1,00 1,00
Korekcionni koeficijent:				0,9490	0,8550	0,8910
Usklađena jedinična cijena c2:				12,41	13,34	10,84

3.6 Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	k.o.	k.č.	C2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
1	Mikulići	4460/4	12,41	-1,7%
2	Gornje Vrapče	941	13,34	-9,3%
3	Gornje Vrapče	2158/2	10,84	11,1%
Prosječna vrijednost:			12,20	

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena.

$$c = 12,20 \text{ EUR/m}^2 \text{ zemljišta}$$

3.7 Usvojene jedinične cijene zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$c_1 = 12,00 \text{ EUR/m}^2$$

3.8 Tržišna vrijednost zemljišta

k.o.	MIKULIĆI				
k.č.	4439/2	P (m ²)	c2 (EUR/m ²)	=	
		766	12,00	=	9.192,00
Ukupno:		766			9.192,00 EUR

T_{vr}	tržišna vrijednost zemljišta
C₂	jedinična cijena m² zemljišta
P	površina zemljišta

$$T_{vr \text{ zem.}} = 9.192,00 \text{ EUR}$$

ZAOKRUŽENA VRIJEDNOST:

$$T_{vr \text{ zem.}} = 9.200,00 \text{ EUR}$$

4 MIŠLJENJE I ZAKLUČAK

4.1 PREDMET PROCJENE

Nekretnina je građevinsko zemljište u gradu Zagrebu II namjene upisane u općinski građanski sud u Zagrebu, katastarska općina: GORNJE VRAPČE, u z.k.uložake: 15924 k.č. 828

4.2 VLASNIK

BILD D.O.O. U STEČAJU, OIB: 21595375892, ILICA 177, 10000 ZAGREB

4.3 TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

T_{vr} = 9.200,00 EUR

U Zagrebu, 10.11.2025 godine

Izradio:




Nikola Anić
dipl.ing.građ.
Stalni sudski vještak za
graditeljstvo i procjenu
nekretnina

5 FOTOGALERIJA



