



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
INTERNA OZNAKA	454-6/2022/AMB
NEKRETNINE	3. Suvlasnički dio: 192/1849 zemljišta zk.č.br. 318/9 upisanog u zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 251/4 k.o. Podsused
NARUČITELJ	Manduša unutarnja i vanjska trgovina d.o.o., Prilaz Đure Deželića 37, Zagreb
DATUM	

SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST	39.004,55	kn	ZAOKRUŽENO:	39.000,00	kn
--	-----------	----	--------------------	-----------	----

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Namjena zemljišta.....	10
2.4.1 Površina.....	12
2.5 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 29. studenog 2022. god.....	13
2.6 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	14
2.6.1 Pravna i metodološka osnova.....	14
2.6.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	14
2.6.1 Indeksi nekretnina.....	15
2.7 Procjena vrijednosti nekretnine.....	16
2.7.1 Procjena vrijednosti zemljišta Mješovite namjene (M1)– poredbena metoda.....	18
2.7.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	18
2.7.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	21
2.7.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	22
2.7.4 Izjednačavanje s obzirom na kategoriju zemljišta.....	23
2.7.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	24
2.7.6 Statistička obrada i izračun.....	25
3 Rekapitulacija.....	26

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - 3. Suvlasnički dio: 192/1849 zemljišta zk.č.br. 318/9 upisanog u zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 251/4 k.o. Podsused
Naručitelj:	Manduša unutarnja i vanjska trgovina d.o.o., Prilaz Đure Deželića 37, Zagreb
Nekretnine:	3. Suvlasnički dio: 192/1849 zemljišta zk.č.br. 318/9 upisanog u zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 251/4 k.o. Podsused
Datum pregleda nekretnine:	29.11.2022.
Dan kakvoće:	29.11.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	26.10.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:	39.004,55 kn	ZAOKRUŽENO:	39.000,00 kn
---	--------------	--------------------	---------------------

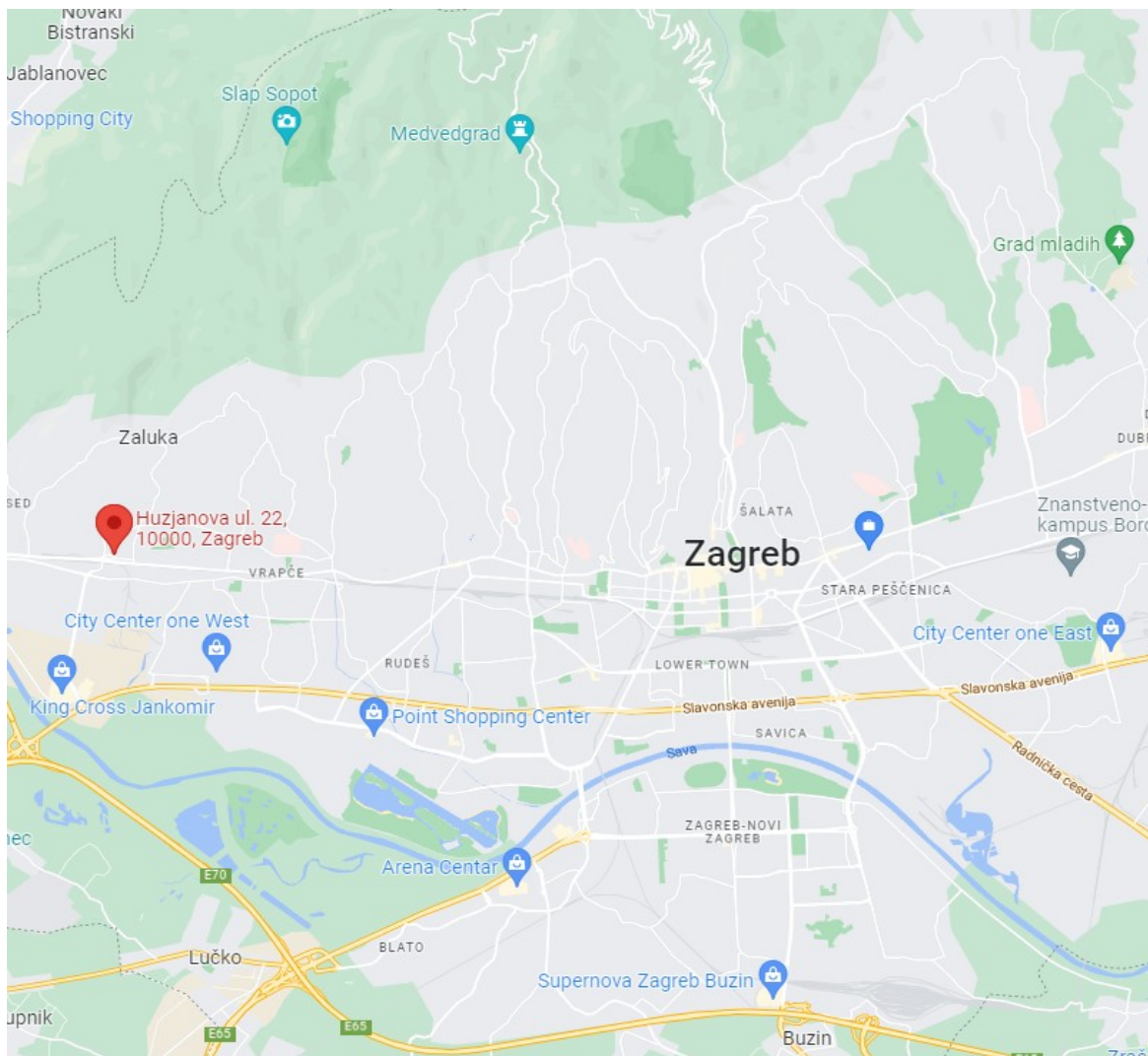
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike Hrvatske.

U Zagrebu, 29. studenog 2022. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Kraj Huzjanova ulica 22, Zagreb
-----------------	---------------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- mikrolokacija k.č.br. 251/4 k.o. Podsused -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec je upisana zk.č.br. 318/9 k.o. Stenjevec kao oranica površine 181m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 26.10.2022. 13:57

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-40196/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 36767

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	318/9	ULICA			181	
		UKUPNO:			181	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 1105/1849 KAJZER DOM D.O.O., OIB: 02192226063, ULICA STJEPANA BENCKEKOVIĆA 33, 10000 ZAGREB	
1.3	Zaprimljeno 01.08.2019.g. pod brojem Z-37456/2019 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 01.08.2019, koja gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi.	na 1 (1.1)
2.	Suvlasnički dio: 552/1849 MAG-NEK D.O.O., OIB: 37782395020, ULICA STJEPANA BENCKEKOVIĆA 33, 10000 ZAGREB	
2.3	Zaprimljeno 01.08.2019.g. pod brojem Z-37450/2019 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, koja gubi učinak istekom roka od godine dana od dana provedbe upisa u zemljišnoj knjizi, dakle rok završava dana 11. rujna 2020.	na 2 (1.1)
3.	Suvlasnički dio: 192/1849 MANDUŠA D.O.O. UNUTARNJA I VANJSKA TRGOVINA, OIB: 18444813207, KARAŽNIK BR. 13, ZAGREB	
3.1	Zaprimljeno 08.06.2020.g. pod brojem Z-24111/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-4711/16-66 09.03.2020	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 36767

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 3 (192/1849)			
1.1	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-2296/15 Preneseno iz zk.ul. 3397 k.o. Stenjevec Zaprimljeno 20.09.2007. broj Z-59536/07 Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 942/07-1 od 17. rujna 2007.g. javnobilježnički solemniziranog po Duić Melaniji pod posl.br. OV-19960/07 dana 17. rujna 2007.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 1.500.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju kreditora uvećano za sve ugovorene kamate, provizije, naknade i troškove - za korist: ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG 3/A	1.500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 20.01.2015. broj Z-2296/15 Preneseno iz zk.ul. 3397 k.o. Stenjevec Zaprimljeno 20.09.2007. broj Z-59536/07 Zabilježuje se da je glavni uložak u zk.ul. 888 k.o.iste.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 26.10.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 2569 k.o. Podsused je upisana k.č.br. 251/4 k.o. Podsused kao Karažnik, ulica, površine 181 m². Stanje u posjedovnom listu je prikazano u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 26.10.2022. 13:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)

Posjedovni list: 2569

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1105/1849	KAJZER DOM ZA GRADITELJSTVO D.O.O., ZAGREB, BENČEKOVIĆEVA BR. 33 (VLASNIK)	02192226063
552/1849	MAG-NEK D.O.O. ZA GRADITELJSTVO, ZAGREB, BENČEKOVIĆEVA 33 (VLASNIK)	37782395020
192/1849	MANDUŠA D.O.O. UNUTARNJA I VANJSKA TRGOVINA, KARAŽNIK BR. 13, ZAGREB (VLASNIK)	18444813207

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
		251/4	KARAŽNIK ULICA	181 181	5		
Ukupna površina katastarskih čestica				181			

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

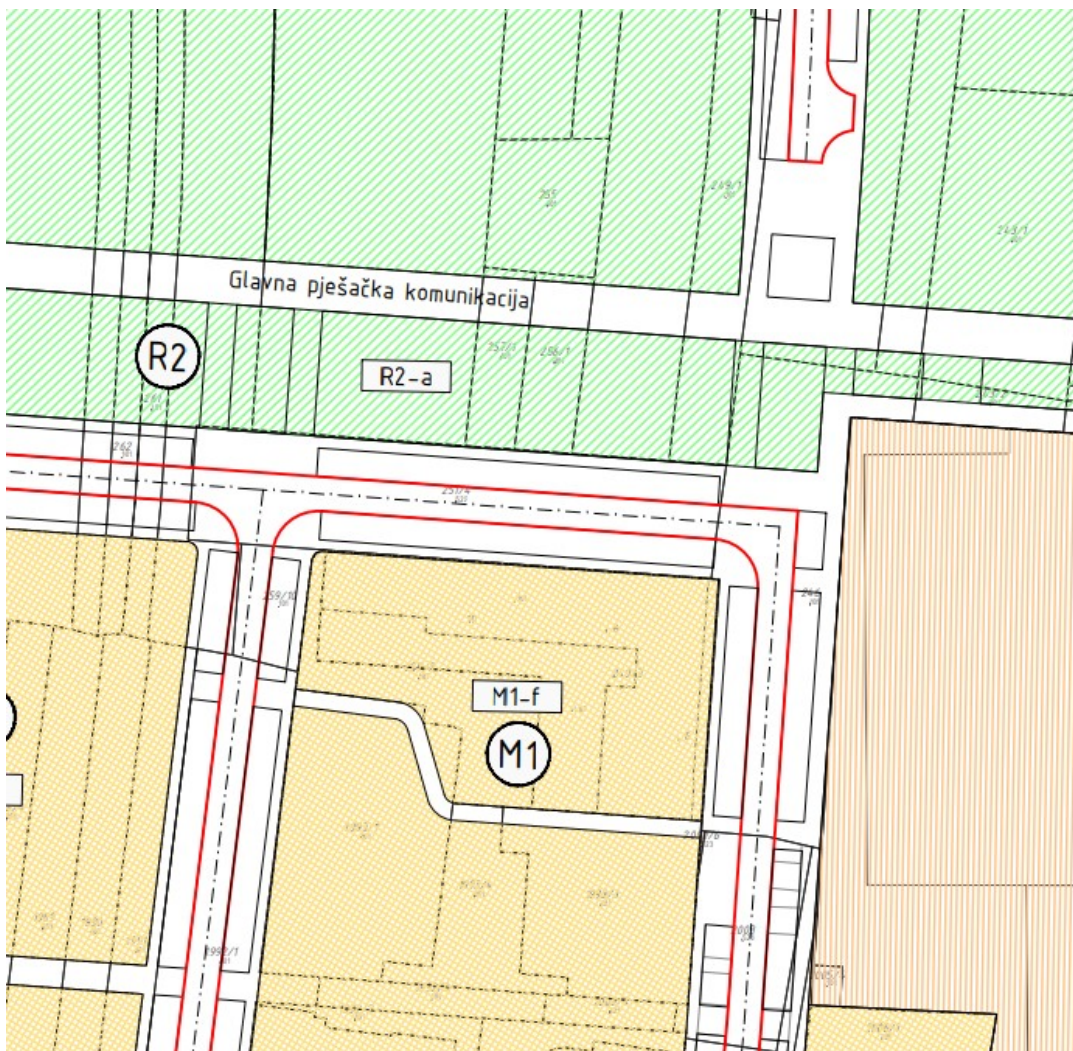


- grafički prikaz k.č.br. 251/4 k.o. Podsused na katastarskom planu -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetna nekretnina se prema UPU-u Dubravica - Karažnik (Na temelju članka 26.b stavka 3. Zakona o prostornom uređenju (Narodne novine 30/94, 68/98, 61/00, 32/02 i 100/04) i članka 38. točke 5. Statuta Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 20/01 - pročišćeni tekst i 10/04) Gradska skupština Grada Zagreba, 40. sjednica, 5. travnja 2005.) nalazi u sljedećim zonama:

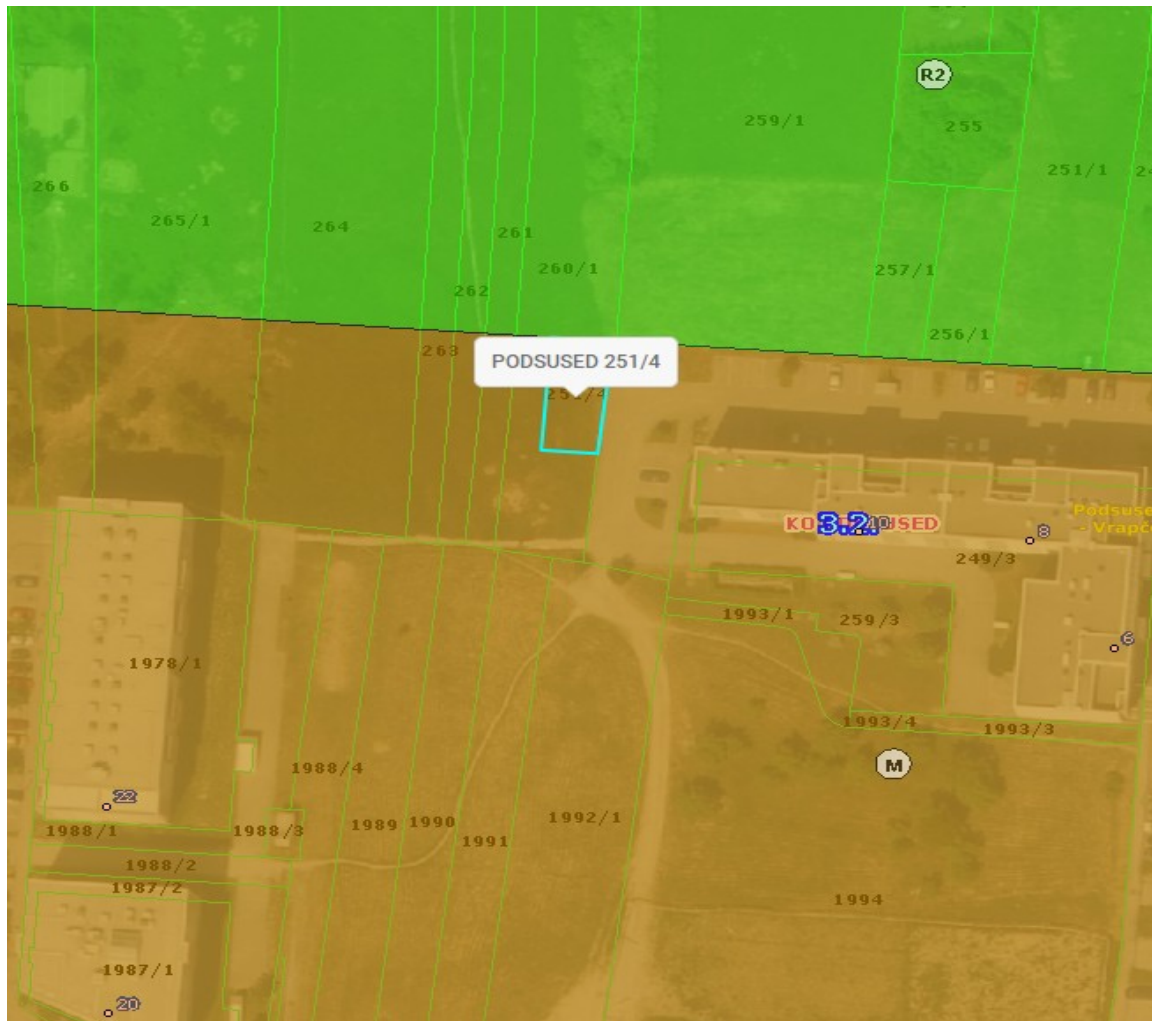
- prema kartografskom prikazu namjene u zoni **Infrastrukturni sustavi (oznaka IS)**



- UPU Dubravica - Karažnik -

Predmetna nekretnina se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu namjene djelomično u zoni **Mješovita namjena (oznaka M)**
- prema kartografskom prikazu urbanih pravila u zoni **Nova regulacija na neizgrađenom prostoru (oznaka 3.2.).**



- GUP Grada Zagreba -

2.4.1 POVRŠINA

Površina zemljišta preuzeta je iz podataka u zemljišnoj knjizi, te prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
3. Suvlasnički dio: 192/1849 zemljišta zk.č.br. 318/9 upisanog u zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 251/4 k.o. Podsused	181,00

S obzirom da se zemljište nalazi u tri različite namjene u sljedećoj tablici prikazana je površina za svaku pojedinu namjenu i to prema očitaju iz javnodostupnih izvora:

NEKRETNINA	PRETHODNA NAMJENA ZA USPOREDBU	POVRŠINA (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO	POVRŠINA SUVLASNIČKOG DIJELA (m ²)
3. Suvlasnički dio: 192/1849 zemljišta zk.č.br. 318/9 upisanog u zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 251/4 k.o. Podsused u namjeni infrastrukturni sustavi (oznaka IS)	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	181,00	192 / 1.849	18,80
UKUPNO:		181,00		18,80

2.5 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 29. STUDENOG 2022. GOD.



2.6 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.6.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

Od strane Grada Zagreba su objavljeni godišnji indeksni nizovi za zemljišta na temelju kojih je potrebno vršiti procjenu tržišne vrijednosti zemljišta na području Grada Zagreba. Više o tome je prikazano u nastavku:

2.6.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

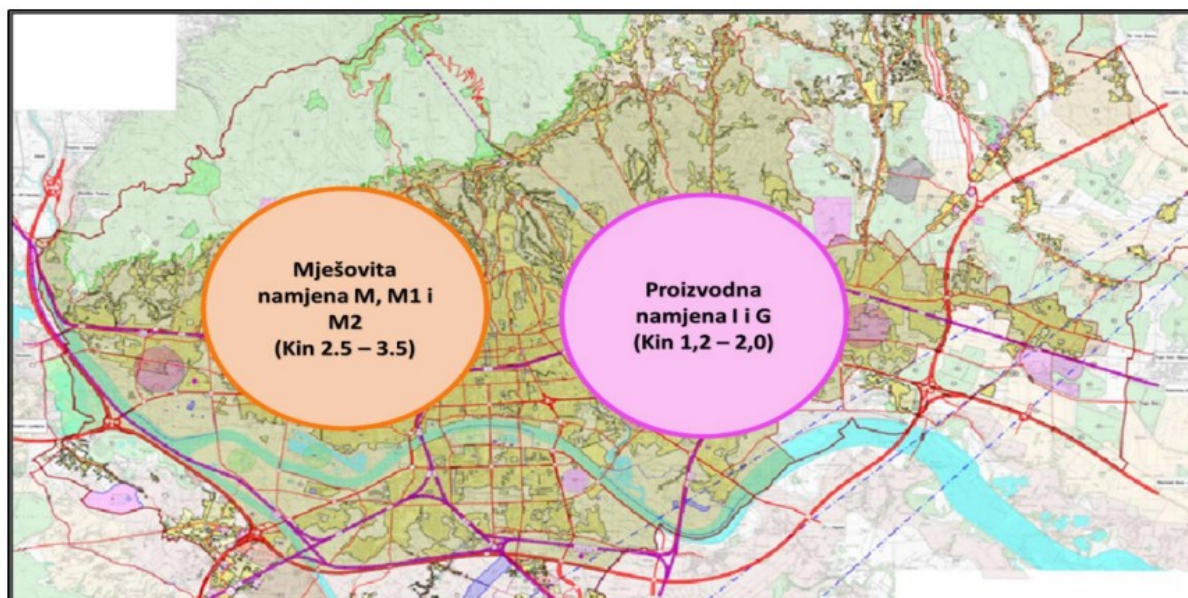
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

Prema definiciji iz odredbe st. 1. podst. 8. članka 4. Zakona Indeksni nizovi su 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. Obuhvaćeno razdoblje u smislu odredbe čl. 4. st. 1. podst. 10. i 11. Zakona odnosi se na godišnje razdoblje, a sukladno odredbi čl. 26. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) indeksni nizovi izvode se osobito za cijene zemljišta, cijene stanova kao posebnih dijelova nekretnine i cijene obiteljskih kuća. Kao bazno razdoblje s indeksnim brojem 100 odabrana je godina 2015. budući je tako određeno i za indekse cijena stambenih nekretnina koje vodi Državni zavod za statistiku. (čl. 4. st. 1. podst. 8. Zakona).

Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao kriterij za uzorkovanje korišten je i dovoljan broj raspoloživih podataka tj. kupoprodajnih cijena prikladnih nekretnina u razdoblju od godine 2012. do 2019. Indeksni brojevi izračunati su od godine 2012. do 2019. budući su poredbeni podatci iz tog razdoblja raspoloživi u eNekretninama, premda nisu svi evaluirani.

2.6.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNII NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2021.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3



2.7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na uviđaju. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt. Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju. Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Građevinski propisi:

Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/10)

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/01, 79/06, 141/06, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)

Ostalo:

Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19)

Uredba o izmjeni uredbe vodnog doprinosa (NN 73/2020)

Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17 i NN 72/20)

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada - definiranje i proračun površina i prostora

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 19 od svibnja 2018., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Uhlir-Majčica, izdanje 2016.

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova"

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova"

Procjena vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz Zbirke kupoprodajnih cijena dostavljene od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, a kako je vidljivo u nastavku.

2.7.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA MJEŠOVITE NAMJENE (M1)– POREDBENA METODA

2.7.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, dana 6. listopada 2022. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/22-028/608, URBROJ: 251-11-01/21-22-4, Zagreb, izrađen 3. listopada 2022. godine.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/608
URBROJ: 251-11-01/21-22-4
Zagreb, 3. listopada 2022.



ING EKSPERT d.o.o.
Škrlečeva 39
10 000 Zagreb

PREDMET: - zemljište, k.č. 265/1 i dr., sve k.o. Podsused
- izvadak iz ZKC-a ID 34665
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 265/1, 316/3, 245/1, 266, 275/1 i 260/1, sve k.o. Podsused. Predmetne nekretnine se prema Planu približnih vrijednosti nalaze u cjenovnom bloku Dubravica Karažnik.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: 2. kategorija, namjena M, mjera građevinskog korištenja 2,8-3,5. Zbog nedostatka poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta 2. kategorije, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina 1. kategorije, namjene M1.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar.br. 1. i Tar.br. 19. st. 2 Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 92/21).

S poštovanjem,



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 34665

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	319/2	319/3	319/5	319/2	319/1	319/27
6	K.O.	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.LU. [m ²]	568	1335	1440	408	283	1888
8	POVRŠINA U PROMETU [m ²]	568	1335	238	408	155	1888
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			238/1440		155/283	
10	K.Č.	2006/1	2006/1	2006/1	2006/1	2006/1	2006/1
11	K.O.	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED
12	NAMIENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KODIFIKACIJA EKSPLOZIVNOSTI	K1 max					
		K1n max	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	2.723,78	2.723,78	2.943,18	2.943,18	3.029,35	2.654,51
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	367,84	367,84	397,44	397,44	409,05	350,65
17	PODLEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.06.2019	19.06.2019	24.06.2019	24.06.2019	01.04.2020	06.05.2020
19	CIJENOVNI BLOK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 2606/1 k.o. PODSUSED	ISHODENA JE LOKACIJSKA DOZVOLA
2	k.č. 2606/1 k.o. PODSUSED	ISHODENA JE LOKACIJSKA DOZVOLA
3	k.č. 2606/1 k.o. PODSUSED	ISTIM USOVOROM PRODAJU SE DVIJE Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNA PROJANA POVRŠINA 646 M2.
4	k.č. 2606/1 k.o. PODSUSED	ISTIM USOVOROM PRODAJU SE DVIJE Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNA PROJANA POVRŠINA 646 M2.
5	k.č. 2008/1 k.o. PODSUSED	KUPUJE SE 155/283 DIELA SUKLADNO RN-48/2019 UPU DUBRAVICA-KARAŽNIK KAZETA M1-H

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi HUŽIANOVA ULICA 22 odnosno na k.č. 260/1; 275/1; 266; 245/1; 316/3; 265/1 k.o. PODSUSED, GRAD ZAGREB; PODSUSED, GRAD ZAGREB; PODSUSED, GRAD ZAGREB; PODSUSED, GRAD ZAGREB; PODSUSED, GRAD ZAGREB; PODSUSED, GRAD ZAGREB; PODSUSED, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku DUBRAVICA KARAŽNIK.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelj 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: 940-01/22-028/608

URBROJ: 251-11-01/21-22-3

ZAGREB, 3.10.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

M. Desantolo

ODOBRIO/ODOBRILA:

[Signature]

POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA USOVORA: KP – kupoprodaja, 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, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razlišite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, IS - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IS - 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 ugajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovачka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, 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,PPFP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPFP,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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, Šuma 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 poljoprivredno gospodarstvo, 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 - 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 - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z - (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

2.7.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

S obzirom na mali broj kupoprodaja dostavljenih u Zbirci kupoprodajnih cijena za daljnji proračun se ostavljaju sve nekretnine, a kako je vidljivo u nastavku:

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
1	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	568,00	568,00		2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	DA	NE	19.06.2019.	DUBRAVICA KARAŽNIK	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.335,00	1.335,00		2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	DA	NE	19.06.2019.	DUBRAVICA KARAŽNIK	PROVEDENA EVALUACIJA
3	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.440,00	238,00	238/1440	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	NE	NE	24.06.2019.	DUBRAVICA KARAŽNIK	PROVEDENA EVALUACIJA
4	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	408,00	408,00		2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	NE	NE	24.06.2019.	DUBRAVICA KARAŽNIK	PROVEDENA EVALUACIJA
5	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/1	STENJEVEC	283,00	155,00	155/283	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	3.019,35	409,05	DA	NE	01.04.2020.	DUBRAVICA KARAŽNIK	PROVEDENA EVALUACIJA
6	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/27	STENJEVEC	1.888,00	1.888,00		2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.654,51	350,65	NE	NE	06.05.2020.	DUBRAVICA KARAŽNIK	PROVEDENA EVALUACIJA

2.7.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 29.04.2022. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2021. godinu, koji iznosi 125,00.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	568,00	568,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	120,10	125,00	2.832,83
2	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.335,00	1.335,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	120,10	125,00	2.832,83
3	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.440,00	238,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	120,10	125,00	3.061,18
4	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	408,00	408,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	120,10	125,00	3.061,18
5	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/1	STENJEVEC	283,00	155,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	3.019,35	409,05	01.04.2020.	118,30	125,00	3.190,35
6	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/27	STENJEVEC	1.888,00	1.888,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.654,51	350,65	06.05.2020.	118,30	125,00	2.804,85

2.7.4 IZJEDNAČAVANJE S OBZIROM NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

Kako je dio čestice koji se nalazi u mješovitoj namjeni male površine, nepristupačan je prometnici te je nepravilnog oblika isti se svrstava u 2. kategoriju zemljišta. U izjednačavanju prema kategoriji zemljišta sve kupoprodaje su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine prema Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o mješovitoj namjeni, smatra se da vrijednost druge kategorije zemljišta iznosi 70 % vrijednosti prve kategorije zemljišta. Kupoprodaje zemljišta prve kategorije preračunate su na drugu kategoriju množenjem faktorom $70/100=0,70$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	KOEFIČIJENT	MEĐUVREM. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max						
1	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	568,00	568,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	2.832,83	0,70	1.982,98
2	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.335,00	1.335,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	2.832,83	0,70	1.982,98
3	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.440,00	238,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	3.061,18	0,70	2.142,83
4	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	408,00	408,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	3.061,18	0,70	2.142,83
5	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/1	STENJEVEC	283,00	155,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	3.019,35	409,05	01.04.2020.	3.190,35	0,70	2.233,25
6	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/27	STENJEVEC	1.888,00	1.888,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.654,51	350,65	06.05.2020.	2.804,85	0,70	1.963,40

2.7.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Niti jedna nekretnina ne odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	568,00	568,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	1.982,98	-4,42
2	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.335,00	1.335,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	1.982,98	-4,42
3	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.440,00	238,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	2.142,83	3,28
4	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	408,00	408,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	2.142,83	3,28
5	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/1	STENJEVEC	283,00	155,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	3.019,35	409,05	01.04.2020.	2.233,25	7,64
6	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/27	STENJEVEC	1.888,00	1.888,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.654,51	350,65	06.05.2020.	1.963,40	-5,37
PROSJEK:																2.074,71		

2.7.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Nakon analize pribavljenih podataka, te nakon provedbe međuvremenskog i ostalih analiza sukladno općim vrijednosnim odnosima na tržištu nekretnina i kakvoći nekretnina, utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu moguće provesti poredbenu metodu procjene. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. I PO KATEGORIJI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)		K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max					
1	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	568,00	568,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	1.982,98	-4,42
2	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.335,00	1.335,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.721,78	367,84	19.06.2019.	1.982,98	-4,42
3	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/3	STENJEVEC	1.440,00	238,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	2.142,83	3,28
4	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/2	STENJEVEC	408,00	408,00	2006/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.941,18	397,44	24.06.2019.	2.142,83	3,28
5	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/1	STENJEVEC	283,00	155,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	3.019,35	409,05	01.04.2020.	2.233,25	7,64
6	KP	HUZJANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	319/27	STENJEVEC	1.888,00	1.888,00	2008/1	PODSUSED	M1	1.		2,80	2.654,51	350,65	06.05.2020.	1.963,40	-5,37
PROSJEK:																2.074,71		

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta mješovite namjene (oznaka M1), 2. kategorije, koeficijenta iskoristivosti 2,8, iznosi 2.074,71 kn/m².

3 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) jest poredbeni postupak. Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristila se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok je procjena zemljišta izvršena u skladu sa zbirkom kupoprodajnih cijena dostavljenom od Republike Hrvatske, Grada Zagreba, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost nekretnina iznosi kako je prikazano u nastavku:

NEKRETNINA	PRETHODNA NAMJENA ZA USPOREDBU	POVRŠINA (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO	POVRŠINA SUVLASNIČKOG DIJELA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
3. Suvlasnički dio: 192/1849 zemljišta zk.č.br. 318/9 upisanog u zk.ul.br. 36767 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 251/4 k.o. Podsused u namjeni infrastrukturni sustavi (oznaka IS)	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	181,00	192 / 1.849	18,80	2.074,71	39.004,55
UKUPNO:		181,00		18,80		39.000,00

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 29. studenog 2022. godine