

TD: 21-PP-2024
Zagreb, travanj 2024. godine

NARUČITELJ: **ANA BALIKIĆ, stečajni upravitelj**
Ulica bana Josipa Jelačića 106, Beli Manastir
OIB 12408671928

PROCJEMBENI ELABORAT

SVRHA PROCJENE: STEČAJ

PREDMET PROCJENE:

zemljišta

- k.č. 1113 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2740

i

- k.č. 1114 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2069

(Nalaz i mišljenje)



IZRADILA: Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

SURADNIK: Ivan Brlić, mag.ing.aedif.

SADRŽAJ:

1. PRESLIKE RJEŠENJA

2. UVOD

ZADATAK

DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

3. OPIS ZNAČAJKI PROCJENJIVANE NEKRETNINE

4. REZULTATI OČEVIDA

5. UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

8. ODABIR METODE

9. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

11. IZJAVA VJEŠTAKA

12. PRILOZI:

- Dostavljena dokumentacija od strane Naručitelja

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

ID Izvatka: 46005

KLASA: 364-01/24-03/50

URBROJ: 238-18-11-24-2

Izdan u Zagrebu, 8. ožujka 2024.

Zahtjev za izdavanje izvatka iz ZKC

Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena

ID Izvatka: 46003

KLASA: 364-01/24-03/49

URBROJ: 238-18-11-24-2

Izdan u Zagrebu, 8. ožujka 2024.

Zahtjev za izdavanje izvatka iz ZKC



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-1733/2021
Zagreb, 11. ožujka 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Marine Brlić (OIB 91165972071), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Marina Brlić, ing.arh. iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Marina Brlić, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

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

O tome obavijest:

1. Marina Brlić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Korjić



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 272/2022
Zagreb, 23. ožujka 2022.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe BRLIĆ d.o.o. (OIB 08644280117), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba BRLIĆ d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Dr. Ante Šercera 21 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

Obrazloženje

1. Pravna osoba BRLIĆ d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

2. U prilog zahtjevu pravna osoba Brlić d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Marine Brlić stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u pravnoj osobi Brlić d.o.o. te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

2

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Predsjednik suda
dr. sc. Zdenko Konjić

O tome obavijest:

1. BRLIĆ d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. UVOD

ZADATAK

Potrebno je izraditi Elaborat procjene tržišne vrijednosti:

zemljišta

- k.č. 1113 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2740

i

- k.č. 1114 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2069

SVRHA PROCJENE: STEČAJ

DAN VREDNOVANJA: 28. veljače 2024.

DAN KAKVOĆE: 28. veljače 2024.

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENJE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20)
- Zakon o gradnji (Narodne novine 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o prostornom uređenju (Narodne novine 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 - pročišćen tekst)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (Narodne novine 38/14, 123/2015, 29/2016)
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Zagreb, 2016., Uhlir, Majčica
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb (<https://dzs.hr>)
- Informacijski sustav tržišta nekretnia (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
- Web - Google maps (<https://www.google.com/maps>)
- Web - Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr>)
- Web - Zagrebačka županija (<https://www.zagrebacka-zupanija.hr>)
- BILTENA XII/2022. (IV kvartal 2022.) -STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI, INSTITUT IGH d.d.

NAPOMENA: Predmet ove procjene nije imovinsko-pravna provjera nekretnina niti provjera s upravno-pravnog naslova.

3. OPIS ZNAČAJKI PROCJENJIVANE NEKRETNINE

STANJE U ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 29.04.2024. 12:27

Katastarska općina: 308170, PROZORJE

Broj ZK uložka: 2740

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1278/2024
Aktivne plombe:

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | 1113 | 24 | PROZORSKA ULICA ORANICA | 3336 3336 | |
| | | | UKUPNO: | 3336 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--------------------------|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 MAAČ-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB | | |
| 1.3 | Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-13461/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-673/22-14 13.10.2022 | ZABILJEŽBA na 1 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|---------------|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 06.09.2016.g. pod brojem Z-39019/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNANJU DUGA, PRISTUPANJU DUGU I OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 05.09.2016, za iznos od 601.444,85 kn te kamate i troškove u skladu s Ugovorom | 601.444,85 KN | |
| 1.2 | Zaprimljeno 18.07.2022.g. pod brojem Z-9748/2022 Prvenstveni red upisa: Z-39019/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 27.03.2018, POVJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 14.07.2022, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 601.444,85 kn s imena nosioca tog prava ADRIA OIL društvo s ograničenom odgovornošću za prodaju naftnih derivata, OIB: 03004159051, Spinčići 38, 51215 Kastav, za korist novog založnog vjerovnika: ČARAPINA MARINA, OIB: 74588411644, VRISNIČKA ULICA 16, 10000 ZAGREB | | na 1.1 |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 06.09.2016.g. pod brojem Z-39019/2016 ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA I/ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA, UGOVOR O PRIZNANJU DUGA, PRISTUPANJU DUGU I OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 05.09.2016, NA 1.1 | | ZABILJEŽBA |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 18.04.2019.g. pod brojem Z-4859/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU DANA 17. TRAVNJA 2019. GODINE, POD OVR-1521/2019 16.04.2019, a sukladno odredbama čl. 84. a Zakona o zemljišnim knjigama (NN RH 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17), koji se postupak vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu. | | ZABILJEŽBA |
| 4. | | | |
| 4.2 | Zaprimljeno 29.11.2023.g. pod brojem Z-14453/2023 ZABILJEŽBA, odbijenog naloga za brisanje zabilježbe ovrhe temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Ovr-244/2022 od 12.10.2023. i rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Ovr-244/2022 od 16.11.2023., u skladu sa čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN RH 63/19, 126/22). | | ZABILJEŽBA ODBIJENOG NALOGA na 4.1 |



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL DUGO SELO
Stanje na dan: 29.04.2024. 12:42

Katastarska općina: 308170, PROZORJE

Broj ZK uloška: 2069

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14077/2023
Aktivne plombe: Z-4034/2024

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m2 | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--|--------------|-----|
| 1. | 1114 | 24 | PROZORSKA ULICA ORANICA | 3475 3475 | |
| UKUPNO: | | | | 3475 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|--|--------------------------|
| 1. Vlasnički dio: 1/1 MAAČ-GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB | | |
| 1.3 | Zaprimljeno 13.10.2022.g. pod brojem Z-13461/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-673/22-14 13.10.2022 | ZABILJEŽBA na 1 (1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|---------------------|
| 1. | | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 18.07.2017.g. pod brojem Z-38615/2017 Prvenstveni red upisa: Z-16263/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU OVR-2449/17 05.07.2017. u predmetu ovrhovoditelja ADRIA OIL d.o.o., Kastav, Spinčići 38 OIB: 03004159051 na nekretninama u vlasništvu ovršenika MAAČ-GRADNJA d.o.o., Zagreb, Zeleni trg 4 OIB: 67937005999 u A, utvrđenjem vrijednosti nekretnine, njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom. | | ZABILJEŽBA OVRHE |

NAPOMENA: UPISANI TERETI NISU UŠLI U IZRAČUN KOD OVE PROCJENE.

STANJE U KATASTARSKOM OPERATU:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO
Stanje na dan: 26.04.2024. 14:43

Katastarska općina: 308170, PROZORJE

Broj ZK uložka: 2746

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-1276/2024
Aktivna plomba

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 1113 | 24 | PROZORSKA ULICA ORANICA | 3336 | |
| UKUPNO: | | | | 3336 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-------------------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 MAAC-GRADNJA D O O U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB | |
| 1.3. | Zaprimljeno 13.10.2022 g. pod brojem Z-13461/2022 ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-673/22-14.13.10.2022 | ZABILJEŽBA na 1.1.1) |

C

Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|--|---------------|---|
| 1. | | | |
| 1.1 | Zaprimljeno 06.09.2016 g. pod brojem Z-39019/2016 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O PRIZNANJU DUGA, PRISTUPANJU DUGU I OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 05.09.2016. za iznos od 601.444,85 kn te kamate i troškove u skladu s Ugovorom | 601.444,85 KN | |
| 1.2 | Zaprimljeno 18.07.2022 g. pod brojem Z-9748/2022 Prvenstveni red upisa: Z-39019/2016 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O CESIJI 27.03.2018. POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 14.07.2022. prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom u iznosu od 601.444,85 kn s imena nosioca tog prava ADRIA OIL društvo s ograničenom odgovornošću za prodaju naftnih derivata, OIB: 03004159051, Spenci 38, 51215 Kastav, za korist novog založnog vjerovnika: ČARAPINA MARINA, OIB: 74588411644, VRISNIČKA ULICA 16, 10000 ZAGREB | | na 1.1 |
| 2. | | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 06.09.2016 g. pod brojem Z-39019/2016 ZABILJEŽBA, ZABRANA OTUĐENJA ILI OPTEREĆENJA NA TEMELJU PRAVNOG POSLA, UGOVOR O PRIZNANJU DUGA, PRISTUPANJU DUGU I OSIGURANJU ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA 05.09.2016. NA 1.1 | | ZABILJEŽBA |
| 3. | | | |
| 3.1 | Zaprimljeno 18.04.2019 g. pod brojem Z-4859/2019 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA OVRHU ZAPRIMLJEN KOD OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU DANA 17. TRAVNJA 2019. GODINE, POD OVR-1521/2019 18.04.2019. a sukladno odredbama čl. 84. a Zakona o zemljišnim knjigama (NN RH 91/96, 66/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 35/13, 60/13, 106/17), koj se postupak vodi kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu | | ZABILJEŽBA |
| 4. | | | |
| 4.2 | Zaprimljeno 29.11.2023 g. pod brojem Z-14453/2023 ZABILJEŽBA, odbojenog naloga za brisanje zabilježbe ovrhe temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Ovr-244/2022 od 12.10.2023. i rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, Ovr-244/2022 od 16.11.2023., u skladu sa čl. 120. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (NN RH 63/19, 126/22) | | ZABILJEŽBA ODBOJENOG NALOGA na 4.1 |



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Područni ured za katastar Zagreb
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA DUGO SELO
Stanje na dan: 26.04.2024. 15:11

Katastarska općina: 308170, PROZORJE

Broj ZK uložka: 2069

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-14077/2023
Aktivna plomba: Z-4034/2024

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj katastarske čestice | Broj D. L. | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/ m ² | PPR |
|---------|--------------------------|------------|--|--------------------------|-----|
| 1. | 1114 | 24 | PROZORSKA ULICA ORANICA | 3475 | |
| UKUPNO: | | | | 3475 | |

B

Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|---|-------------------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 MAAC-GRADNJA D O O U STEČAJU, OIB: 67937005999, ZELENI TRG 4, 10000 ZAGREB | |
| 1.3. | Zaprimljeno 13.10.2022 g. pod brojem Z-13461/2022 ZABILJEŽBA OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, ST-673/22-14.13.10.2022 | ZABILJEŽBA na 1.1.1) |

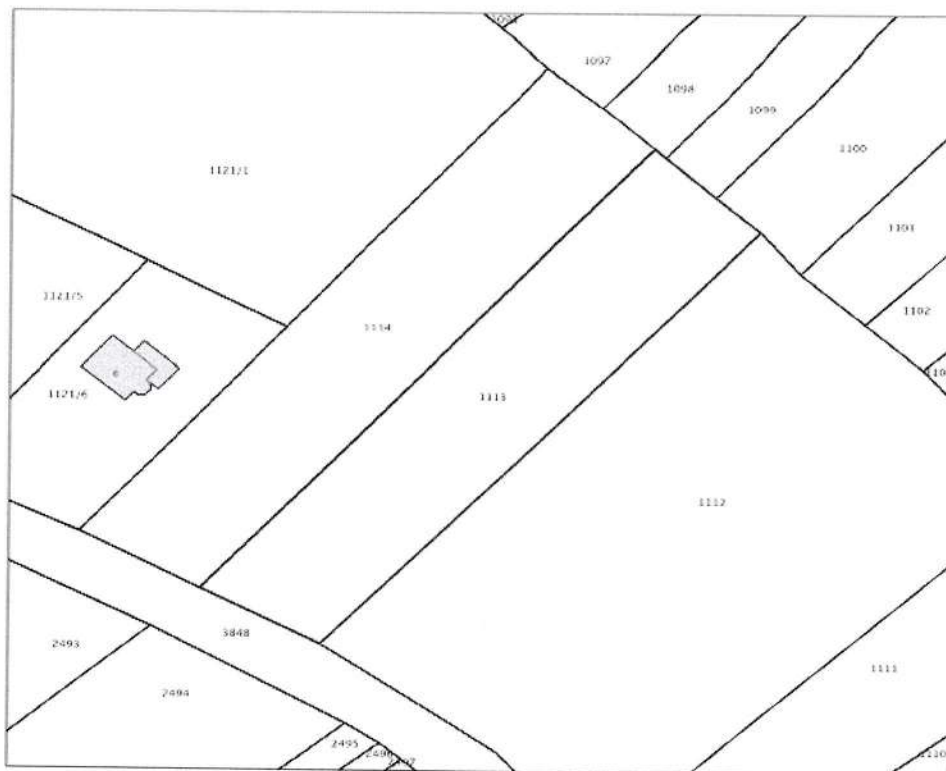
C

Teretovnica

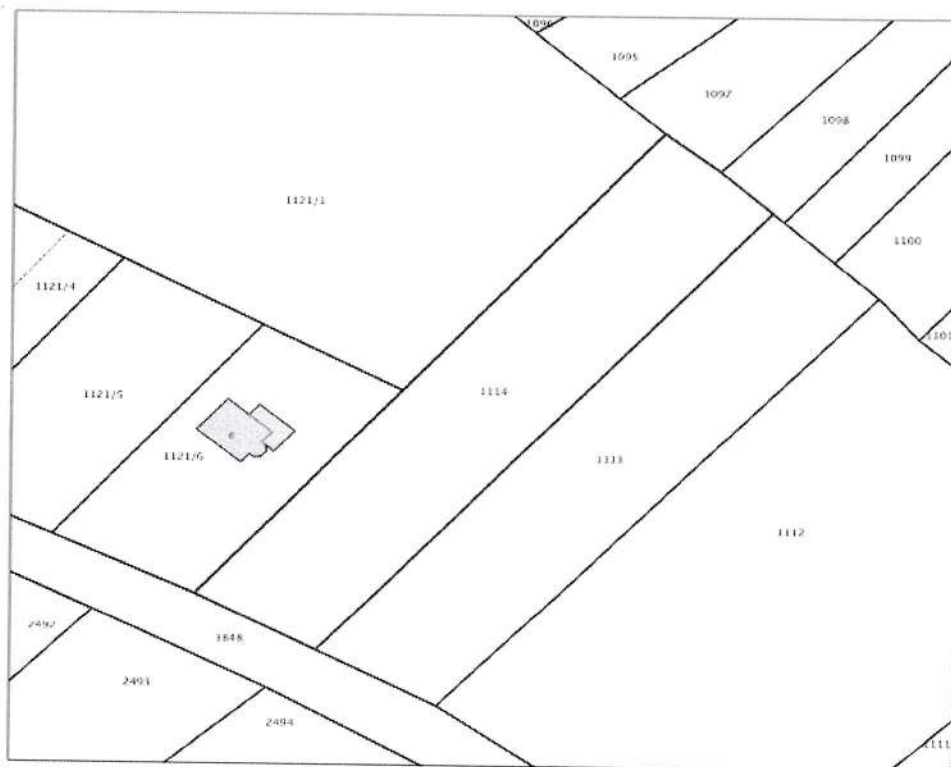
| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|---------------------|
| 1. | | | |
| 1.2 | Zaprimljeno 18.07.2017 g. pod brojem Z-38615/2017 Prvenstveni red upisa: Z-16263/2017 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRADANSKOG SUDA U ZAGREBU OVR-244/17 05.07.2017, u predmetu ovrhovoditelja ADRIA OIL d.o.o., Kastav, Spenci 38 OIB: 03004159051 na nekretnostima u vlasništvu ovrštenika MAAC-GRADNJA d.o.o., Zagreb, Zeleni trg 4 OIB: 67937005999 u A. utvrđenjem vrijednosti nekretnine, rješenom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom | | ZABILJEŽBA OVRHE |

GRAFIČKI PRIKAZ - Izvod iz katastarskog plana

K.Č. 1113 K.O. PROZORJE



K.Č. 1114 K.O. PROZORJE



Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

PROSTORNA IDENTIFIKACIJA



Mikrolokacija, izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

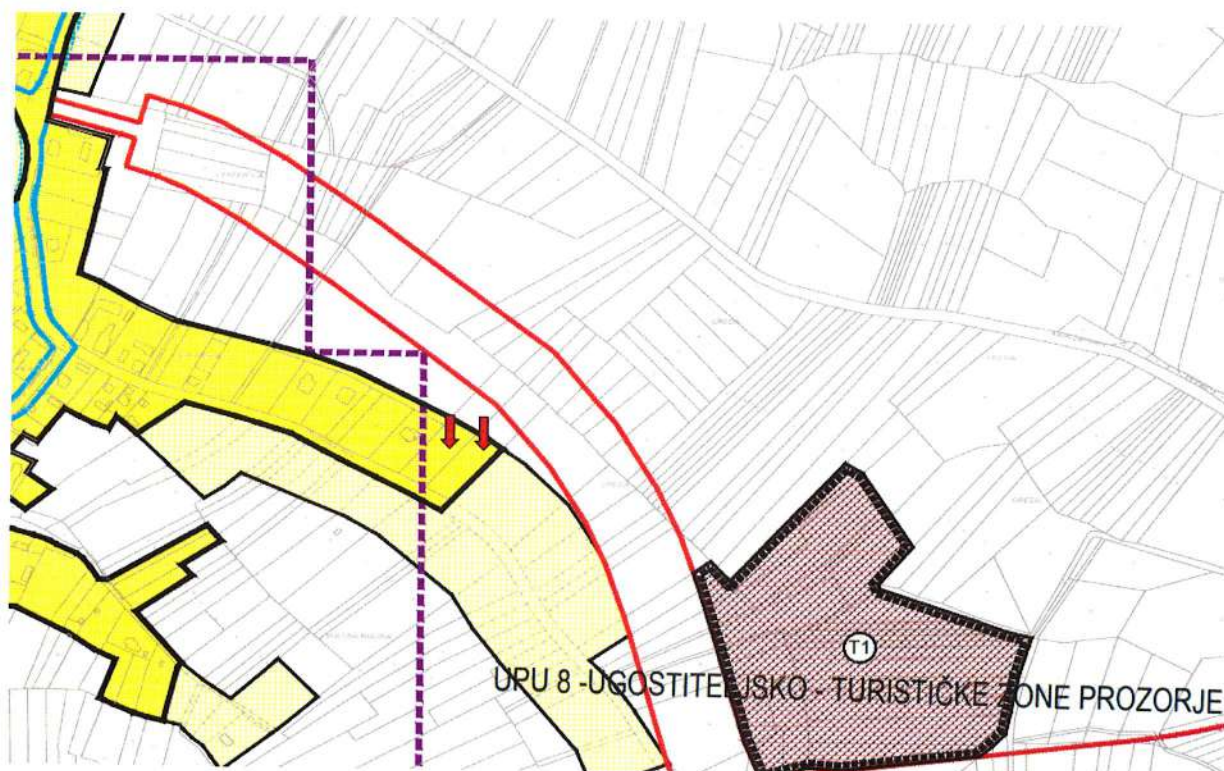


Makrolokacija, izvor: <https://nekretnine.mgipu.hr/>

KORIŠTENJE I NAMJENA






K.Č. 1113 I 114 OBJE K.O. PROZORJE NALAZE SE DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA - IZGRAĐENI DIO, A DIJELOM IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA.

| |
|--|
| SLUŽBENI NAZIV PLANA |
| PROSTORNI PLAN UREĐENJA GRADA DUGOG SELA (Karte 5000, Karte 25000) (Službeni glasnik Grada Dugog Sela, broj: 6/04, 13/06, 14/06, 8/10, 8/12, 8/13, 1/14, 2/15, 4/15, 11/20, 02/21 - ispravak, 3/21, 3/22, 9/22, 7/23 8/23 - pročišćeni tekst, 8/23 - ispravak i 10/23 - ispravak) |



POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE NASELJA GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA

izgrađeno neizgrađeno

- | | | |
|---|---|--|
|  |  | GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA - izgrađeno/neizgrađeno |
|  | | JAVNA I DRUŠTVENA NAMJENA vjerska - D7, |
|  | | GOSPODARSKA NAMJENA-POSLOVNA sklonište za napuštene životinje - K4 |
|  | | GOSPODARSKA NAMJENA-UGOSTITELJSKO TURISTIČKA restoran - T4, kamp - T3 |

POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE IZVAN NASELJA

izgrađeno neizgrađeno

- | | |
|---|---|
|  | SPORTSKO REKREACIJSKA NAMJENA jahački centar - R2, rekreacija - R7 |
|---|---|



GROBLJE



GRANICA EKSPLOATACIJSKOG POLJA UGLJIKOVODIKA



POVRŠINE ZA ISKORIŠTAVANJE MINERALNIH SIROVINA
sabirna stanica eksploatacijskog polja nafte i plina - SS-1, SS-2

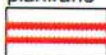


POSEBNA NAMJENA
zona zabranjene gradnje/zona ograničene gradnje

Promet i infrastrukturni sustavi i mreže

postojeće

planirano



KORIDOR PROMETNICE

Članak 8.b

2.2.2. Uvjeti gradnje stambenih i stambeno-poslovnih građevina

Stambena zgrada određena ovim Planom je građevina isključivo stambene namjene ili ona koja je do 71% građevinske (bruto) površine stambene namjene.

Stambeno-poslovna zgrada određena ovim Planom je građevina koja je do 51% građevinske (bruto) površine stambene namjene.

Unutar stambene odnosno stambeno-poslovne zgrade mogu se osim stanovanja planirati djelatnosti kompatibilne stanovanju koje zadovoljavaju odredbe posebnih propisa vezano uz zaštitu od buke i drugih štetnih emisija (ugostiteljsko-turistički, uslužni, trgovački, poslovni, javni i društveni i sl.).

Na jednoj građevnoj čestici u građevinskom području naselja može se graditi jedna stambena ili jedna stambeno-poslovna zgrada. Uz stambenu ili stambeno-poslovnu kao glavnu mogu se graditi pomoćne, gospodarske i manje poslovne zgrade.

Stambene i stambeno-poslovne zgrade mogu biti obiteljske ili višestambene zgrade.

Obiteljske zgrade

Obiteljska zgrada može biti jednoobiteljska i višeobiteljska. Jednoobiteljska zgrada je zgrada s jednim stanom. Višeobiteljska zgrada je zgrada s najviše 3 stana.

Iznimno, u slučaju da je postojeća stambena ili stambeno-poslovna zgrada zaštićena sukladno posebnom zakonu (ili je u ovom planu utvrđena kao posebno vrijedna), na jednoj građevnoj čestici može se dozvoliti gradnja druge obiteljske zgrade, pod uvjetom da se zaštićena (ili osobito vrijedna) zgrada zadrži u izvornom obliku.

S obzirom na način gradnje obiteljske zgrade mogu biti: samostojeće, poluugrađene i ugrađene.

Zgrade koje se izgrađuju na poluugrađen način jednom svojom stranom se prislanjaju na granicu susjedne građevne čestice uz postojeću ili novoplaniranu susjednu poluugrađenu zgradu, a druga strana mora biti udaljena od međe susjedne građevne čestice min. 3,0 m.

Ugrađene zgrade moraju se s dvjema svojim stranama prislanjati na granicu susjednih građevnih čestica, uz postojeće ili novoplanirane susjedne ugrađene zgrade s kojima formiraju niz. Na česticama na kojima se planira gradnja ugrađenih zgrada obavezna je gradnja pješačkog prilaza širine 3m do svih čestica sa dvorišne strane.

U građevnom području naselja utvrđuju se sljedeće najmanje veličine i najveći koeficijenti izgrađenosti građevnih čestica za obiteljsku gradnju:

NAJMANJA VELIČINA, OBLIK I NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOSTI I ISKORISTIVOSTI GRAĐEVNIH ČESTICA ZA OBITELJSKE ZGRADE:

| NAČIN GRADNJE | NAJMANJA VELIČINA GRAĐEVNE ČESTICE (m ²) | NAJVEĆI KOEFICIJENT IZGRAĐENOST I (k _g) | NAJVEĆI KOEFICIJENT ISKORISTIVOST I (k _{is}) | MINIMALNA ŠIRINA/DUBINA GRAĐEVNE ČESTICE (m) |
|-----------------|--|---|--|--|
| a) Samostojeć | 400 | 0,3 | 1,2 | 15,0/20,0 |
| b) Poluugrađeni | 300 | 0,4 | 1,5 | 10,0/22,0 |
| c) Ugrađeni | 200 | 0,5 | 1,9 | 7,0/26,0 |

Ako je postojeća građevna čestica dubine veće od 100,0 m, najveći koeficijent izgrađenosti izračunava se na temelju površine koju čini dio čestice dubine 100 m.

Ove odredbe ne odnose se na veličinu i oblik građevne čestice stambenih i stambeno-poslovnih zgrada:

- koje se interpoliraju u postojeću građevinsku strukturu (pri čemu se interpolacijom smatra gradnja zgrade na neizgrađenom prostoru između čestica dviju postojećih zgrada koji nije širi od 40,0 m mjereno na građevinskoj liniji) ili
- su izgrađene prije stupanja na snagu ovog Plana.

Iznimno, veličina građevne čestice i koeficijent izgrađenosti mogu se utvrditi i drugačije u sljedećim slučajevima:

- kod zamjene postojeće obiteljske zgrade novom, (u slučaju da nisu ispunjeni uvjeti za veličinu građevne čestice određeni ovim Odredbama), nova se zgrada može graditi na postojećoj građevnoj čestici manje veličine, a koeficijent izgrađenosti može biti veći, ali ne veći od postojećeg,
- kada je to uvjetovano uvjetima zaštite kulturnih dobara.

Minimalna površina obiteljske zgrade mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

Minimalna površina obiteljske zgrade mora biti tolika da zadovoljava osnovne uvjete suvremenog stanovanja, podrazumijevajući i sve higijensko-tehničke standarde.

Etažna visina obiteljske zgrade ne može biti veća od podrum i/ili suteran, prizemlje, 1 kat i potkrovlje (3 nadzemne etaže) pri čemu visina zgrade ne može biti veća od 10,0m mjereno do vijenca zgrade na najvišem dijelu.

Dozvoljava se izvedba više podzemnih etaža sukladno Općim uvjetima za gradnju u građevinskom području naselja određenim ovim Planom.

Postojeće stambene i stambeno-poslovne zgrade mogu se rekonstruirati ili izgraditi nove umjesto postojećih sukladno uvjetima iz ovog poglavlja s time da se postojeći parametri različiti od propisanih mogu zadržati, ali bez dodatnog povećanja. Za rekonstrukciju postojećih odnosno izgradnju novih umjesto postojećih stambenih i stambeno-poslovnih zgrada potrebno je osigurati parkirna mjesta u skladu s normativima iz ovog plana. Iznimno, u slučaju prenamjene poslovnih prostora u drugu djelatnost koja iziskuje veći broj parkirnih mjesta potrebno je osigurati onoliko parkirnih mjesta koliko iznosi povećanje u odnosu na prijašnju namjenu. U slučaju da se radi o postojećoj zgradi koja se nalazi na području za koje je donesen urbanistički plan uređenja dogradnja postojećeg objekta moguća je samo ja dijelu koji je predviđen provedbenim planom. Rekonstrukcijom postojeće zgrade na dijelu gdje nije donesen urbanistički plan uređenja moguća je dogradnja postojećeg objekta uz zadržavanje postojeće građevne linije i udaljenosti od susjednih međa ako su one manje od propisanih.

Višestambene zgrade

Višestambena zgrada može biti:

1. manja višestambena zgrada
2. srednja višestambena zgrada
3. veća višestambena zgrada

Manja višestambena zgrada je zgrada sa najmanje 4 a najviše 8 stanova. Srednja višestambena zgrada je zgrada od 9 do 18 stanova. Veće višestambene zgrade su zgrade s više od 18 stanova.

Manje višestambene zgrade mogu se graditi neposrednom provedbom ovog Plana unutar građevinskih područja naselja (izgrađenih i neizgrađenih uređenih) uz Bjelovarsku ulicu, Ulicu Josipa Zorića i Zagrebačku ulicu.

Srednje višestambene zgrade mogu se graditi unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja u naseljima Dugo Selo, Kopčevac i Lukarišće označenih na kartografskom prikazu građevinskih područja temeljem donesenih provedbenih planova.

Veće višestambene zgrade mogu se graditi unutar obuhvata urbanističkih planova Područja na kojima je moguća gradnja većih višestambenih zgrada prikazana su na kartografskim prikazima 4.2.A GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA- DUGO SELO.

Unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja manje višestambene zgrade mogu se graditi isključivo na dijelovima predviđenima tim planom.

Na jednoj građevnoj čestici može se graditi samo jedna manja, srednja i veća višestambena zgrada i pomoćne zgrade u funkciji višestambene zgrade.

Gradnja novih manjih i rekonstrukcija postojećih višestambenih zgrada moguća je prema sljedećim parametrima:

- Površina građevne čestice postojećih višestambenih zgrada utvrđuje se sukladno potrebama te zgrade i u pravilu obuhvaća zemljište ispod te zgrade i zemljište potrebno za njezinu redovitu uporabu,
- Minimalna površina za gradnju novih manjih višestambenih građevina je 600 m²,
- Koeficijent izgrađenosti građevne čestice (kig) iznosi najviše 0,4,
- Koeficijent iskoristivosti građevne čestice (kis) iznosi najviše 2,0,
- Etažna visina ne može biti veća od podrum i/ili suteran, prizemlje, 2 kata i potkrovlja (četiri nadzemne etaže).
- Najveća visina građevine 11,0 m,
- Minimalna površina pod zelenilom je 30% površine građevne čestice.
- Najviše 2 kolna ulaza na građevnu česticu minimalne širine za jednosmjerni promet 3,5 m, za dvosmjerni promet minimalno 5,5 m te maksimalne širine 6,0 m.
- Minimalni broj parkirališnih mjesta po stanu 1,5 osigurati na vlastitoj građevnoj čestici.
- Obvezna je izvedba zelene površine minimalne širine 2m prema regulacijskoj liniji

Postojeće višestambene zgrade mogu se rekonstruirati ili izgraditi nove umjesto postojećih sukladno uvjetima iz ovog poglavlja s time da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez dodatnog povećanja. Za rekonstrukciju postojećih odnosno izgradnju novih umjesto postojećih višestambenih zgrada potrebno je osigurati parkirna mjesta u skladu s normativima iz ovog plana. Iznimno, u slučaju prenamjene poslovnih prostora u drugu djelatnost koja iziskuje veći broj parkirnih mjesta potrebno je osigurati onoliko parkirnih mjesta koliko iznosi povećanje u odnosu na prijašnju namjenu.

Ravni krov kod postojećih višestambenih zgrada se može sanirati izgradnjom kosog krova odnosno krovšta bez obzira na katnost zgrade odnosno bez poštivanja ostalih parametara za gradnju. Ako se kod postojećih višestambenih zgrada ravni krov sanira izgradnjom potkrovlja moraju se poštivati odredbe za gradnju odnosno rekonstrukciju višestambenih zgrada određene u ovom članku.

Na području naselja Kopčevac ovim Planom je određena zona iznimke, gdje je moguća gradnja višestambenih zgrada, a koja se ne nalazi unutar obuhvata urbanističkih planova uređenja. Zona iznimke prikazana je na kartografskom prikazu 4.2.A GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA- DUGO SELO.

3. REZULTATI OČEVIDA

ZATEČENO

Predmet procjene su dvije čestice, u Općini Dugo Selo, naselje Prozorje, u Prozorskoj ulici iza kućnog broja 6.

Predmetne čestice su u naravi ograđena, neizgrađena zemljišta, na ravnom terenu.

U neposrednoj okolini predmetnih čestica zemljišta nalazi se obiteljske kuće i neizgrađena i poljoprivredna zemljišta.

Središte Dugog Sela je od predmetnih čestica udaljeno cca 4,1 km, a središte Zagreba je cca 26,8 km.

INFRASTRUKTURA

PRISTUP NA JAVNO-PROMETNU POVRŠINU: DA

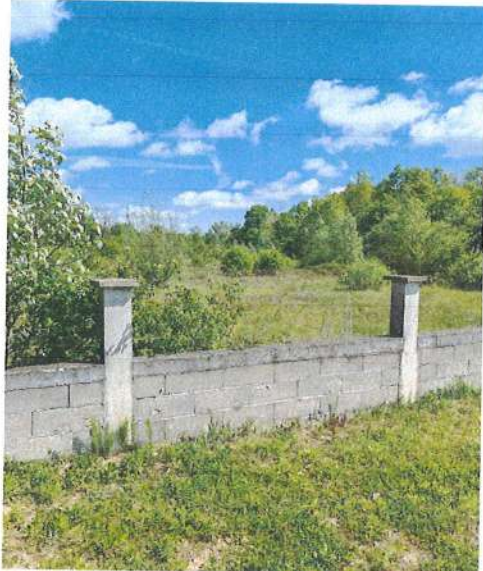
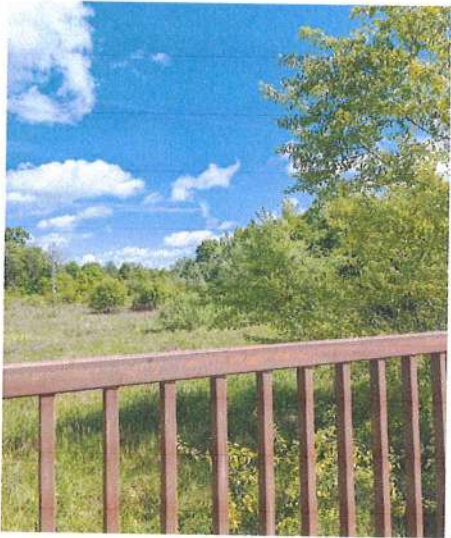
ELEKTRIČNA ENERGIJA: DA

JAVNI VODOVOD:

JAVNA KANALIZACIJA:

FOTODOKUMENTACIJA

K.Č. 1113 K.O. PROZORJE



K.Č. 1114 K.O. PROZORJE



5. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

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 (čl. 4., ZPVN).

Stanje odnosno kakvoća nekretnine je skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili na dan kakvoće (čl. 4., ZPVN).

Ova obilježja daju se za predmet, primjereno mogućnostima i stvarnom stanju:

| | |
|---|---|
| BROJ KATASTARSKE ČESTICE I KATASTARSKA OPĆINA | K.Č. 1113 K.O. PROZORJE |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: | DIO ČESTICE JE 1. KATEGORIJE, A DIO 4.2 KATEGORIJE |
| POVRŠINA m2 -UKUPNA: | 3.336 |
| OBLIK KATASTARSKE ČESTICE: | PRAVILAN |
| VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: | ČESTICA SE DIJELOM NALAZI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA - IZGRAĐENI DIO, A DIJELOM IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA. |
| MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (kin): | 1,9 (U OKRUŽENJU SU PRETEŽITO OBITELJSKE ZGRADE) |
| PRAVA I TERETI NA NEKRETNINI: | DA, NISU UŠLI U IZRAČUN. |

i

| | |
|---|---|
| BROJ KATASTARSKE ČESTICE I KATASTARSKA OPĆINA | K.Č. 1114 K.O. PROZORJE |
| KATEGORIJA ZEMLJIŠTA: | DIO ČESTICE JE 1. KATEGORIJE, A DIO 4.2 KATEGORIJE |
| POVRŠINA m2 -UKUPNA: | 3.475 |
| OBLIK KATASTARSKE ČESTICE: | PRAVILAN |
| VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA: | ČESTICA SE DIJELOM NALAZI U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU NASELJA - IZGRAĐENI DIO, A DIJELOM IZVAN GRAĐEVINSKOG PODRUČJA. |
| MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA (kin): | 1,9 (U OKRUŽENJU SU PRETEŽITO OBITELJSKE ZGRADE) |
| PRAVA I TERETI NA NEKRETNINI: | DA, NISU UŠLI U IZRAČUN. |

6. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA - prema podacima Zagrebačke županije i koji će ući biti korišteni u izračunu

REPUBLIKA HRVATSKA
IZVJEŠĆE O TRŽIŠTU NEKRETNINA ZA 2023. GODINU ZA PODRUČJE - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA

5.4. INDEKSNÍ NIZOVÍ KUPOPRODAJNÍH CÍJENA

| INDEKSNÍ NIZOVÍ ZAGREBAČKA ŽUPANIJA | | | | | | | | | |
|-------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| VRSTA NEKRETNINE | GODINA | | | | | | | | |
| | 2015. | 2016. | 2017. | 2018. | 2019. | 2020. | 2021. | 2022. | 2023. |
| GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE | 100,00 | 182,90 | 239,24 | 254,81 | 291,45 | 310,69 | 330,08 | 308,70 | 354,66 |
| POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE | 100,00 | 100,00 | 236,67 | 283,33 | 233,33 | 340,00 | 373,00 | 436,67 | 396,67 |
| STANOVI | 100,00 | 130,84 | 140,73 | 140,02 | 146,11 | 162,77 | 180,22 | 187,81 | 202,94 |

Prema dostupnim podacima cijene GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA pribavljenih sa stranice Zagrebačke županije (<https://www.zagrebacka-zupanija.hr/>) vidljivo je da se indeks značajno mijenjaju kroz godinu.

Indeks, zadnji dostupni, za **"GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE"** za 2023. godinu **iznosi 354,66** i u porastu je, u odnosu na prethodno godinu.

Indeks, zadnji dostupni, za **"POLJOPRIVREDNO ZEMLJIŠTE"** za 2023. godinu **iznosi 396,67** i u padu je, u odnosu na prethodno godinu.

Indeks, zadnji dostupni, za "STANOVE" za 2023. godinu iznosi 202,94 i u porastu je, u odnosu na prethodno godinu.

PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSTI ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA prema DZS

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA

| Godina | Tro mjes ećje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
|--------|---------------|--------|-----------------------|----------------------------|-------------|--------|--------|
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,8 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,3 | 101,96 | 101,8 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,2 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019 | Q1 | 117,55 | 109 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,6 | 106,55 | 123,4 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,9 | 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 | 111,36 | 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 |
| | 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 |

Prema dostupnim službenim podacima cijena stambenih nekretnina pribavljenih sa stranice Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr/>) vidljivo je da se indeks cijena stambenih nekretnina mijenja kroz tromjesečja.

Bazni indeks, zadnji dostupni, za **"OSTALO" za 4. tromjesečje 2023. godine iznosi 167,17 i u laganom je porastu**, u odnosu na prethodno tromjesečje.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA ČETVRTO TROMJESEČJE 2023.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 3,4%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 9,5%, dok su u godišnjem prosjeku više za 11,9%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su niže za 4,8%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,7%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za 4,7%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. za 10,4%.

Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2023. u odnosu na treće tromjesečje 2023. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,1%, za Jadran za 6,3% i za Ostalo za 2,8%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2022. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,5%, za Jadran za 11,3% i za Ostalo za 14,4%.

Objavljuje Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata definirana je Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 te Provedbenom uredbom Komisije (EU) 2023/1470 od 17. srpnja 2023. o utvrđivanju metodoloških i tehničkih specifikacija u skladu s Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća za indeks cijena stambenih objekata i indeks cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara i o izmjeni Provedbene uredbe Komisije (EU) 2020/1148. Prema Provedbenoj uredbi Komisije (EU) 2023/1470 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih objekata na nove i postojeće stambene objekte te na stambene objekte ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova "Priručnika o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koje su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu.

Indeks cijena stambenih objekata obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama stambenih objekata (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, izražene u eurima, koje je dostavila Porezna uprava Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima.

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

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Pribavljeni podaci:

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - PZ

ID Izvatka: 46005

KLASA: 364-01/24-03/50

URBROJ: 238-18-11-24-2

Izdan u Zagrebu, 8. ožujka 2024.

Svi podaci iz Izvatka su uvršteni u izračun -procjenu.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA - GZ

ID Izvatka: 46003

KLASA: 364-01/24-03/49

URBROJ: 238-18-11-24-2

Izdan u Zagrebu, 8. ožujka 2024.

Svi podaci iz Izvatka su uvršteni u izračun -procjenu.

8. ODABIR METODE

Sukladno čl. 22. ZPN-a (NN 78/15), predmetna procjena napravljena je na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Prema čl. 23. ZPN-a (NN 78/2015), mogu se koristiti metode: poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno čl. 24. ZPN-a i drugim okolnostima pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Čl. 23. ZPN-a, st.3., određeno je da se tržišna vrijednost utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina obvezno se poštuje sljedeći redoslijed: (1) opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu), te (2) stanje odnosno kakvoća nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine. Zakonom je propisano da se posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnom prometu, uzimaju u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način. U slučaju posebnih značajnih obilježja procjenjivane nekretnine za koja ne postoje prikladni podatci koji omogućuju jednoznačnu procjenu vrijednosti nekretnine prema metodama koje propisuje Zakon (ZPN), za potporu i provjeru rezultata primijenjene metode dopušteno je korištenje drugih metoda i postupaka čija je osnovica za procjenu vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost. Nije dopušten izračun vrijednosti nekretnina kao prosjeka rezultata po nekoliko metoda ili ponderiranjem tako dobivenih rezultata.

Poredbena metoda temelji se na poredbi nekretnina koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za proračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

U prvom redu je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih ili izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih objekata, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Iz gore navedenih razloga odabrana je poredbena metoda.

9.A. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - GZ - MEĐUVREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1. - UVRŠTENI PODACI IZ IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

| R. BR. | ADRESA | VRSTA NEKRETNINE | KATASTAR | | NAMJENA | KOEFIČIJENT ISKORISNOSTI | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA IZ ZK | POVRŠINA U PROMETU | CIJENA (EUR/m ²) | SUVLASNIČKI DIO U PROMETU | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | STATUS PODATKA | CJENOVNI BLOK | PODLIJEŽE NAPLATI PDV / UKLJUČEN PDV | |
|--------|----------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|--------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|--------------------------|--------------------------------------|--|
| | | | K.č. | K.o. | | | | | | | | | | | | |
| 1. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1121/2 | PROZORJE | GP_IZGRABENO | | 1. KATEGORIJA | 1.736,00 | 1.736,00 | 30,00 | 1/1 | 9.11.2021. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE - GRAĐEVINSKO 2 | NE/NE | |
| 2. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/1, 1300/12 | PROZORJE | GP_NEIZGRABENO | | 1. KATEGORIJA | 1.060,00 | 1.060,00 | 14,15 | 1/1 | 10.5.2023. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE - GRAĐEVINSKO 2 | NE/NE | |
| 3. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/7, 1300/9 | PROZORJE | GP_NEIZGRABENO | | 1. KATEGORIJA | 1.051,00 | 1.051,00 | 14,27 | 1/1 | 10.5.2023. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE - GRAĐEVINSKO 2 | NE/NE | |
| 4. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/3, 1300/5 | PROZORJE | GP_NEIZGRABENO | | 1. KATEGORIJA | 1.030,00 | 1.030,00 | 13,47 | 1/1 | 5.4.2023. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE - GRAĐEVINSKO 2 | NE/NE | |
| 5. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/10, 1300/13 | PROZORJE | GP_NEIZGRABENO | | 1. KATEGORIJA | 1.069,00 | 1.069,00 | 11,23 | 1/1 | 11.7.2023. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE - GRAĐEVINSKO 2 | NE/NE | |
| 6. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1960 | PROZORJE | GP_NEIZGRABENO | | 1. KATEGORIJA | 3.082,00 | 1.541,00 | 10,97 | 1/2 | 31.1.2022. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE - GRAĐEVINSKO 2 | NE/NE | |
| | | | | | | | | | | | PROSJEK | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 15,68 | | | | |

*** NAPOMENA: U PRVOM KORAKU ĆU ISKLJUČITI KUPOPRODAJU POD REDNIM BROJEM 1 JER ZNATNO ODSTUPA PO CIJENI, SKORO JE DVA PUTA VEĆA OD PROSIJEKA.

Tablica 2. - Međuvremensko izjednačenje i isključivanje kupoprodaja koje značajno odstupaju

Za međuvremensko izjednačenje kupoprodaja iz Izvatka korišteni su dostupni godišnji indeksi za GRADEVINSKA ZEMLJIŠTA objavljeni na službenim stranicama ZAGREBAČKE ŽUPANIJE:

| R. BR. | ADRESA | VRSTA NEKRETNINE | KATASTAR | | NAMJENA | KOEFIČIJENT ISKORISITIVOSTI | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA IZ ZK | POVRŠINA U PROMETU | CIJENA (EUR/m ²) | SUVLASNIČKI DIO U PROMETU | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA | BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KP | koef. | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²) |
|--------|----------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|-----------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------|--|
| | | | K.č. | K.č. | | | | | | | | | | | | |
| 1. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1121/2 | PROZORJE | GP_IZGRADENO | | 1. KATEGORIJA | 1.736,00 | 1.736,00 | 30,00 | 1/1 | 9.11.2021. | 354,66 | 330,08 | 1,07 | 32,23 |
| 2. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/1, 1300/12 | PROZORJE | GP_NEIZGRADENO | | 1. KATEGORIJA | 1.060,00 | 1.060,00 | 14,15 | 1/1 | 10.5.2023. | 354,66 | 354,66 | 1,00 | 14,15 |
| 3. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/7, 1300/9 | PROZORJE | GP_NEIZGRADENO | | 1. KATEGORIJA | 1.051,00 | 1.051,00 | 14,27 | 1/1 | 10.5.2023. | 354,66 | 354,66 | 1,00 | 14,27 |
| 4. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/3, 1300/5 | PROZORJE | GP_NEIZGRADENO | | 1. KATEGORIJA | 1.030,00 | 1.030,00 | 13,47 | 1/1 | 5.4.2023. | 354,66 | 354,66 | 1,00 | 13,47 |
| 5. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/10, 1300/13 | PROZORJE | GP_NEIZGRADENO | | 1. KATEGORIJA | 1.069,00 | 1.069,00 | 11,23 | 1/1 | 11.7.2023. | 354,66 | 354,66 | 1,00 | 11,23 |
| 6. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1960 | PROZORJE | GP_NEIZGRADENO | | 1. KATEGORIJA | 3.082,00 | 1.541,00 | 10,97 | 1/2 | 31.1.2022. | 354,66 | 308,70 | 1,15 | 12,60 |
| | | | | | | | | | | 15,68 | | | | | 16,33 | |

Tablica 3. - Interkvalitativno izjednačenje nije provedeno jer su kategorije i kis za procjenjivano GZ i poredbena zemljišta isti, slijedi statistički obračun i izračun

| R. BR. | ADRESA | VRSTA NEKRETNINE | K.Č.BR. | K.O. | NAMJENA | KOEFICIJENT ISKORISITIVOSTI | POVRŠINA U PROMETU | CIJENA EUR/m2 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2) | ORIJENTACIJSKI ODNOSI VRJEDNOSTI ZEMLJIŠTA OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU I KIS | MEĐUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO - OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU I MJERI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA (EUR/m2) | PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 % * | ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE NAKON IZJEDNAČENJA | NE SMIJE BITI VEĆE OD 30 % PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA (EUR/m2) |
|--------|----------------------------|------------------|------------------|----------|----------------|-----------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|----------------------|---|--|--|---|--|--|
| 2. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/1, 1300/12 | PROZORJE | GP_NEIZGRAĐENO | | 1.060,00 | 14,15 | 10.5.2023. | 1. KATEGORIJA | 14,15 | 1,00 | 14,15 | 0 | 7,65 | 13,14 |
| 3. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/7, 1300/9 | PROZORJE | GP_NEIZGRAĐENO | | 1.051,00 | 14,27 | 10.5.2023. | 1. KATEGORIJA | 14,27 | 1,00 | 14,27 | 0 | 8,56 | 13,14 |
| 4. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/3, 1300/5 | PROZORJE | GP_NEIZGRAĐENO | | 1.030,00 | 13,47 | 5.4.2023. | 1. KATEGORIJA | 13,47 | 1,00 | 13,47 | 0 | 2,48 | 13,14 |
| 5. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1300/10, 1300/13 | PROZORJE | GP_NEIZGRAĐENO | | 1.069,00 | 11,23 | 11.7.2023. | 1. KATEGORIJA | 11,23 | 1,00 | 11,23 | 0 | -14,57 | 13,14 |
| 6. | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | GZ | 1960 | PROZORJE | GP_NEIZGRAĐENO | | 1.541,00 | 10,97 | 31.1.2022. | 1. KATEGORIJA | 12,60 | 1,00 | 12,60 | 0 | -4,12 | 13,14 |
| | | | | | | | | | | | | prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade, nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (EUR/m2): | | 13,14 | | |
| | | | | | | | | | | | | prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade, NIJE BILO isključivanja nekretnine koje su odstupale više od +/- 30 % (EUR/m2): | | 13,14 | | |

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 19.:

* Koristene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktor zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice (faktor zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanja katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih podataka i oblika za interkvartilno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti.

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:

** (1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podaci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. 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 i interkvartilnog izjednačenja.

*** (3) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno premašuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnijeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvartilnog izjednačenja (eliminacija netipičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

(2) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvartilnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

| Redni broj | Vrijednos ti dobivene nakon izjednača vanja | Prosječna vrijednost (aritmetička sredina); | Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene nakon izjednačavanja | ***Pravilo 2 - sigma | | | | Pravilo 2-sigma |
|------------|--|--|--|-------------------------|---|--------------------------------|-------------|--------------------|
| | | | | Apsolutno odstupanje | Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | Kvadrat odstupanja medijana | Prilazno | |
| 2. | 14,15 | 13,14 | 7,65 | 1,01 | 1,01 | 1,01 | prilazljivo | |
| 3. | 14,27 | 13,14 | 8,56 | 1,13 | 1,13 | 1,27 | prilazljivo | |
| 4. | 13,47 | 13,14 | 2,48 | 0,33 | 0,33 | 0,11 | prilazljivo | |
| 5. | 11,23 | 13,14 | -14,57 | -1,91 | 1,91 | 3,67 | prilazljivo | |
| 6. | 12,60 | 13,14 | -4,12 | -0,54 | 0,54 | 0,29 | prilazljivo | |

Prosječna
vrijednost (aritmetička
sredina): **13,14**

Standardno odstupanje
(devijacija): **1,13**

Dvostruka standardna
devijacija
(Pravilo 2-sigma) : **2,25**

Prosječno
apsolutno odstupanje: **0,98**

Koef.
varijacije: **0,09 8,57%**

9.B. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - PZ - MEĐUVREMENSKO, INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, ISKLJUČIVANJE NEUOBIČAJENIH OKOLNOSTI, STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Tablica 1. - UVRŠTENI PODACI IZ IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

| R. BR. | ADRESA | VRSTA NEKRETNINE | KATASTAR | | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA IZ ZK PLOŠKA | POVRŠINA U PROMETU | CIJENA (EUR/m2) | SUVLASNIČKI DIO U PROMETU | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | STATUS PODATKA | CJENOVNI BLOK | PODLJEŽE NAPLATI PDV / UKLJUČEN |
|--------|---------------------|------------------|----------|----------|---------|----------------------|-----------------------|--------------------|-----------------|---------------------------|-------------------------|----------------------|--|---------------------------------|
| | | | K.Č. | K.O. | | | | | | | | | | |
| 1. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 2465 | PROZORJE | P3 | 4.2 KATEGORIJA | 918,00 | 918,00 | 5,45 | 1/1 | 17.6.2022. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE, DONJE DVORIŠĆE-OSTALO OBRADIVO TLO | NE/NE |
| 2. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 2219 | PROZORJE | P3 | 4.2 KATEGORIJA | 739,00 | 739,00 | 2,71 | 1/1 | 7.11.2023. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE ZAŠTITNA SUMA | NE/NE |
| 3. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 1148 | PROZORJE | P3 | 4.2 KATEGORIJA | 1.317,00 | 1.317,00 | 1,75 | 1/1 | 3.10.2022. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE, DONJE DVORIŠĆE-OSTALO OBRADIVO TLO | NE/NE |
| 4. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 308 | PROZORJE | PŠ | 4.2 KATEGORIJA | 196,00 | 196,00 | 1,75 | 1/1 | 3.10.2022. | PROVEDENA EVALUACIJA | PROZORJE, DONJE DVORIŠĆE-OSTALO OBRADIVO TLO | NE/NE |
| | | | | | | | | | PROSJEK | | | | | |
| | | | | | | | | | 2,92 | | | | | |

*** NAPOMENA: U PRVOM KORAKU ĆU ISKLJUČITI KUPOPRODAJU POD REDNIM BROJEM 1 JER ZNATNO ODSTUPA PO CIJENI, VEĆA JE OD JEDAN I POL PUTA OD PROSJEKA.

Tablica 2. - Međuvremensko izjednačenje i isključivanje kupoprodaja koje značajno odstupaju

Za međuvremensko izjednačenje kupoprodaja iz Izvatka korišteni su dostupni godišnji indeksi za POLJOPRIVREDNA ZEMLJIŠTA objavljeni na službenim stranicama ZAGREBAČKE ŽUPANIJE:

| R. BR. | ADRESA | VRSTA NEKRETNINE | KATASTAR | | NAMJENA | KOEFIČIJENT ISKORIŠTIVOSTI | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | POVRŠINA IZ ZK | POVRŠINA U PROMETU | CIJENA (EUR/m ²) | SUVLASNIČKI DIO U PROMETU | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA | BAZNI INDEKS NA DAN SKLAPANJA KP | koef. | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m ²) | |
|--------|---------------------|------------------|----------|----------|---------|----------------------------|----------------------|----------------|--------------------|------------------------------|---------------------------|-------------------------|---------------------------------|----------------------------------|-------|--|------|
| | | | K.Č. | K.O. | | | | | | | | | | | | | |
| 1. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 2465 | PROZORJE | P3 | 0,00 | 4.2 KATEGORIJA | 918,00 | 918,00 | 5,45 | 1/1 | 17.6.2022. | 396,67 | 436,67 | 0,91 | 4,95 | |
| 2. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 2219 | PROZORJE | P3 | 0,00 | 4.2 KATEGORIJA | 739,00 | 739,00 | 2,71 | 1/1 | 7.11.2023. | 396,67 | 396,67 | 1,00 | 2,71 | |
| 3. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 1148 | PROZORJE | P3 | 0,00 | 4.2 KATEGORIJA | 1.317,00 | 1.317,00 | 1,75 | 1/1 | 3.10.2022. | 396,67 | 436,67 | 0,91 | 1,59 | |
| 4. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 308 | PROZORJE | PŠ | 0,00 | 4.2 KATEGORIJA | 196,00 | 196,00 | 1,75 | 1/1 | 3.10.2022. | 396,67 | 436,67 | 0,91 | 1,59 | |
| | | | | | | | | | | 2,92 | | | | | | | 2,71 |

Tablica 3. - Interkvalitativno izjednačenje nije provedeno jer su kategorije i mjera građevinskog korištenja za procjenjivano i poredbena zemljišta isti, slijedi statistički obračun i izračun

| R. BR. | ADRESA | VRSTA NEKRETNINE | K.Č.BR. | K.O. | NAMJENA | KOEFICIJENT ISKORISITIVOSTI | POVRŠINA U PROMETU | CIJENA EUR/m2 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | koef. | MEDUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (EUR/m2) | MEDUVREMENSKI, INTERKVALITATIVNO - OVISNO O SPREMNOSTI NA GRADNJU I MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA - IZJEDNAČENO CIJENA (EUR/m2) | PROVEDENO IZJEDNAČAVANJE NE SMIJE BITI VEĆE OD +/- 40 % * | ODSTUPANJE OD PROSJEČNE KUPOPRODAJNE CIJENE nakon izjednačenja NE SMIJE BITI VEĆE OD 30 % | PROSJEČNA KUPOPRODAJNA CIJENA NAKON MEDUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA (EUR/m2) |
|---|---------------------|------------------|---------|----------|---------|-----------------------------|--------------------|---------------|-------------------------|----------------------|-------|---|---|---|---|---|
| 2. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 2219 | PROZORJE | P3 | 0,00 | 739,00 | 2,71 | 7.11.2023. | 4.2 KATEGORIJA | | 2,71 | 0 | 38,04 | 1,96 | |
| 3. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 1148 | PROZORJE | P3 | 0,00 | 1.317,00 | 1,75 | 3.10.2022. | 4.2 KATEGORIJA | | 1,59 | 0 | -19,02 | 1,96 | |
| 4. | PROZORJE, DUGO SELO | PZ | 308 | PROZORJE | PŠ | 0,00 | 196,00 | 1,75 | 3.10.2022. | 4.2 KATEGORIJA | | 1,59 | 0 | -19,02 | 1,96 | |
| prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade, nekretnine nisu izjednačavane više od +/- 40 % (EUR/m2): | | | | | | | | | | | | | 1,96 | | | |
| prosječna vrijednost kupoprodajnih cijena nakon izjednačavanja i statističke obrade, NIJE BILO isključivanja nekretnine koje su odstupale više od +/- 30 %, MADA JEDNA KP ODSTUPA (U NEDOSTATKU DRUGIH PODATAKA, A ODSTUPANJE JE 8% VEĆE OD DOZVOLJENOG UČIĆE U IZRAČUN) (EUR/m2): | | | | | | | | | | | | | 1,96 | | | |

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 19.:

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

** Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine 105/15), Članak 4.:

(1) Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. 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 i interkvalitativnog izjednačenja.

*** (3) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno preokračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (eliminacija neljpičnih iznosa), a njihovo isključivanje treba obrazložiti u procjembenom elaboratu.

(2) Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

| ***Pravilo 2 - sigma | | | | | | | |
|----------------------|---|--|--|-------------------------|---|--------------------------------|--------------------|
| Realni broj | Vrijednos ili dobivene nakon izjednača vanja | Prosječna vrijednost (aritmetička sredina): | Odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene nakon izjednačavanja | Apsolutno odstupanje | Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja | Kvadrat odstupanja medijana | Pravilo 2-sigma |
| 2. | 2,71 | 1,96 | 38,04 | 0,75 | 0,75 | 0,56 | prihvatljivo |
| 3. | 1,59 | 1,96 | -19,02 | -0,37 | 0,37 | 0,14 | prihvatljivo |
| 4. | 1,59 | 1,96 | -19,02 | -0,37 | 0,37 | 0,14 | prihvatljivo |

Prosječna
vrijednost (aritmetička
sredina): 1,96

Standardno odstupanje
(devijacija): 0,53

Dvostruka standardna
devijacija
(Pravilo 2-sigma): 1,06

Prosječno
apsolutno odstupanje: 0,50

Koef.
varijacije: 0,27 26,90%

REKAPITULACIJA

| Broj ZK uloška | Broj kat. čestice | Površina kat. čestice (m2) | Katastarska općina | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR/m2) | POVRŠINA (m2)* | UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) |
|----------------|-------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------|
| 2740 | 1113 | 3336 | 308170, Prozorje | 1. KATEGORIJA | 13,14 | 1.760,00 | 23.134,58 |
| | | | | 4.2. KATEGORIJA | 1,96 | 1.576,00 | 3.093,89 |
| UKUPNO | | | | | | | 26.228,47 |

| Broj ZK uloška | Broj kat. čestice | Površina kat. čestice (m2) | Katastarska općina | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR/m2) | POVRŠINA (m2)* | UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) |
|----------------|-------------------|----------------------------|--------------------|----------------------|-----------------------------|----------------|---------------------------------|
| 2069 | 1114 | 3475 | 308170, Prozorje | 1. KATEGORIJA | 13,14 | 1.760,00 | 23.134,58 |
| | | | | 4.2. KATEGORIJA | 1,96 | 1.715,00 | 3.366,77 |
| UKUPNO | | | | | | | 26.501,35 |

* površina je mjerena alatom za mjerenje u aplikaciji e-Nekretnine.

9.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - OGRADA

Za izračun su korišteni dostupni podaci iz BILTENA XII/ 2022. (IV kvartal 2022.) -STANDARDNA KALKULACIJA RADOVA U VISOKOGRADNJI, INSTITUT IGH d.d.

| ŠIFRA ili izvor | VRSTA RADA | JED.MJERE | CIJENA (za ZAGREB)-bez PDV-a | KOLIČINA | UKUPNI IZNOS- bez PDV-a (EUR) | UKUPNI IZNOS + PDV (EUR) |
|---|---|-----------|------------------------------|----------|-------------------------------|--------------------------|
| BETONSKI STUPOVI I ZIDANI OD BETONSKIH BLOKETA DIO OGRADE - PARAPET | | | | | | |
| 223.02.11 | Stupovi armirani beton C25/30, sred. presj. Glatka završna obrada | m3 | 197,24 | 3,71 | 732,15 | 915,19 |
| 271.14.21 | Zidanje zid. bet. blok. 40x20x20 u cem. mortu m-10deb. zid. 20 cm | m3 | 152,07 | 25,82 | 3.927,06 | 4.908,82 |
| 211.05.01 | Trakasti temelji, nearmirani beton C8/10 | m3 | 148,33 | 21,60 | 3.203,93 | 4.004,91 |
| 120.02.06 | Iskop rovova u zemlji 3 ktg bagerom, šir. 0.6 m, dub. 2 m, sa utovarom | m3 | 12,7 | 21,60 | 274,32 | 342,90 |
| METALNI DIO OGRADE | | | | | | |
| 358.57.21 | Izr.i mont. ograde, cm, ispuna, šprljaka istog presj. olič. bez rukohv. | m1 | 368,20 | 7,00 | 2.577,40 | 3.221,75 |
| SVEUKUPNO: | | | | | 10.714,86 | 13.393,57 EUR |

10. ZAKLJUČAK - MIŠLJENJE

Temeljem uvida u zatečeno stanje, te kako je naprijed navedeno, niže potpisana sudska vještakinja mišljenja je da tržišna vrijednost PREDMETA PROCJENE

zemljišta

- k.č. 1113 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2740

i

- k.č. 1114 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2069

iznosi:

| | |
|---|----------------------|
| '- k.č. 1113 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2740 | 26.228,47 EUR |
| '- k.č. 1114 k.o. Prozorje, upisano u ZK uložak: 2069 | 26.501,35 EUR |
| -ograda | 13.393,57 EUR |
| SVEUKUPNO: | 66.123,40 EUR |
| ZZaokruženo prema Uputi Ministarstva KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, od 08.05.2023. | 66.100,00 EUR |



Napomena Sukladno Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20), čl. 4, st.(1)

h) vrijednost nekretnine iz ugovora:

1. za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u atributu naziva »promet podliježe plaćanju PDV« prikazuje podliježe li promet plaćanju poreza na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) prema posebnim propisima iz područja poreza na dodanu vrijednost, a u atributu naziva »vrijednost nekretnine« prikazuje vrijednost bez PDV-a

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumijevanja svih priloga, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta i napomena.

Zagreb, travanj 2024. godine

11. IZJAVA VJEŠTAKA

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), niže potpisana sudska vještakinja procjembeni elaborat izradila je nepristrano i neovisno, uz korištenje dostupnih podataka, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem.

Marina Brlić, ing.arh.
Stalna sudska vještakinja za građi
i procjenu nekretnina



Opći uvjeti:

Mišljenje o vrijednosti procjenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Brlić d.o.o. i čuvat će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

Procjena vrijednosti nekretnina predpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina predpostavlja, da su Naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Prema našim saznanjima svi podaci iz ovog Procjembenog elaborata su točni. Iako su prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornosti za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratu potrebno je postupati u skladu s propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka. Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

12. PRILOZI

Nadležni Trgovački sud

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj spisa

ST-673/2022

Dužnik

MAAČ-GRADNJA d.o.o. u stečaju

Zeleni trg 4

10 000 Zagreb

OIB: 67937005999

**POPIS PREDMETA STEČAJNE MASE
(ČL.221.STEČAJNOG ZAKONA)**

| RBR | PREDMET | NAZIV | KNJIGOVODSTVENA VRIJEDNOST |
|-----|------------|---|--|
| 1 | NEKRETNINA | kčbr.1114 ,oronica Prozorska ulica, ukupne površine 3475 m2, upisan u zk.ul.br.2069,k.o.Dugo selo, zemljišno knjižnog odjela u Dugom selu, Općinskog suda u Sesvetama, | 16.507,40 EUR/ 124.375,00 KN |
| 2 | NEKRETNINA | kčbr.1113 ,oronica Prozorska ulica , ukupne površine 3336 m2 , k.o.Dugo selo, upisan u zk.ul.br.2740, zemljišno knjižnog odjela u Dugom selu, Općinskog suda u Sesvetama, | 16.507,40 EUR/ 124.375,00 KN |
| 3 | NEKRETNINA | kčbr.1617/18 ,k.o.Vrapče,upisan u zk.ul.br.10827,stambeno poslovna zgrada u Vrisničkoj ulici 16,18,20 -etažno vlasništvo E-41,stan oznake A201 ,peterosobni na II katu građevine,Vrisnička 16,netto korisne površine 120,10 m2,i spremište oznake Sp-10,na II katu, površine 2,56 m2, ukupne netto korisne površine 122,66 m2,u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu II kata crvenom bojom, | 144.963,26EUR/ 1.092.225,69 KN 61.500,12 EUR/ 463.372,64 KN |
| 4 | NEKRETNINA | kčbr.1617/18 ,k.o.Vrapče,upisan u zk.ul.br.10827,stambeno poslovna zgrada u Vrisničkoj ulici 16,18,20 - SUVLASNIČKI DIO 6/10 000-E-153 etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-233,NA ETAŽI -2,neto korisne površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom | 2.877,96 EUR/ 21.684,00 KN |
| 5 | NEKRETNINA | SUVLASNIČKI DIO 6/10 000-E-154 -etažno vlasništvo,parkirno mjesto oznake PM-234,NA ETAŽI -2,neto korisne površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže | 2.877,96 EUR/ 21.684,00 KN |

| | | | |
|---|----------------------|--|--|
| | | žutom bojom | |
| 6 | NEKRETNINA | 6/10 000- E-155 -etažno vlasništvo, parkirno mjesto oznake PM-235, NA ETAŽI -2, neto korisne površine 5,47 m2, u elaboratu etažiranja označeno u tlocrtu etaže žutom bojom | 2.877,96 EUR/ 21.684,00 KN |
| | UKUPNO NEKRETNINE | | 309.612,18 EUR/ 2.332.772,97 KN |
| 7 | POKRETNINE | 57 dionica DALEKOVODA d.d | 630,35 EUR/ 4.674,00 KN |
| | SVEKUPNO | | 310.242,53 EUR/ 2.337.522,34 KN |

STEČAJNI UPRAVITELJ :

Ana Balikić, mag.iur.

U Belom Manastiru.07.02.2023.

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA



Zatražio/la: MARINA BRLIĆ (91165972071)

ID Izvotka: 46003

| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----|---|--------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | PROZORSKA, DUGO SELO | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | PROZORSKA ULICA, DUGO SELO | PROZORSKA, DUGO SELO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | 1121/2 | 1300/1,1300/12 | 1300/7,1300/9 | 1300/3,1300/5 | 1300/10,1300/13 | 1960 |
| 6 | K.O. | PROZORJE | PROZORJE,PROZORJE | PROZORJE,PROZORJE | PROZORJE,PROZORJE | PROZORJE,PROZORJE | PROZORJE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 1736 | 1060 | 1051 | 1030 | 1069 | 3082 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 1736 | 1060 | 1051 | 1030 | 1069 | 1541 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/2 |
| 10 | K.Č. | 1121/2 | 1300/12 | 1300/7 | 1300/3 | 1300/13 | 1960 |
| 11 | K.O. | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE |
| 12 | NAMJENA | GP_IZGRADENO | GP_NEIZGRADENO | GP_NEIZGRADENO | GP_NEIZGRADENO | GP_NEIZGRADENO | GP_NEIZGRADENO |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | | | |
| | | Kin max | | | | | |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 30,00 | 14,15 | 14,27 | 13,47 | 11,23 | 10,97 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 09.11.2021 | 10.05.2023 | 10.05.2023 | 05.04.2023 | 11.07.2023 | 31.01.2022 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | PROZORJE - GRADEVINSKO 2 | PROZORJE - GRADEVINSKO 2 | PROZORJE - GRADEVINSKO 2 | PROZORJE - GRADEVINSKO 2 | PROZORJE - GRADEVINSKO 2 | PROZORJE - GRADEVINSKO 2 |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|-------------------|-------------------------------|---|
| 1 | k.č. 1121/2 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - :SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22 I 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST) |
| 2 | k.č. 1300/12 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 3 | k.č. 1300/7 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 4 | k.č. 1300/3 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 5 | k.č. 1300/13 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 6 | k.č. 1960 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - :SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22 I 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST) |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PROZORSKA ULICA, DUGO SELO odnosno na k.č. 1113 k.o. PROZORJE, DUGO SELO.

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

S osobnim podacima 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: 364-01/24-03/49

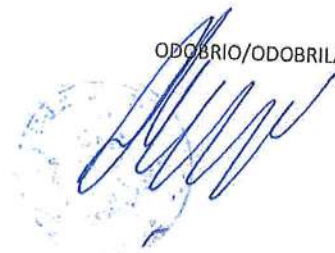
URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 8.3.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ



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: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – 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 (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - 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 (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - 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, 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 - šport (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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|--|-------------------------------------|
| ID Zahtjeva: 62687 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 28.2.2024. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)</small> | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | ZAGREBAČKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnine: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | PROZORJE, DUGO SELO 1113 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | PROZORJE 1113 |
| Grad/Općina: | DUGO SELO |
| Naselje: | PROZORJE |
| Ulica/Trg: | PROZORSKA ULICA |
| Kućni broj: | |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 28.2.2024. |
| Dan kakvoće: | 28.2.2024. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE | |
| Površina (m2): | 3336 |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015): | 1. KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | IZGRAĐENI DIO GRAĐEVINSKOG PODRUČJA |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|--------------------------|
| | NASELJA |
| Mjera građevinskog korištenja/koeffcijent iskoristivosti: | 1,9 |
| Površina: | 3336 |
| NAPOMENA | |
| CCA 1776 M2 PREDMETNE ČESTICE JE U IZGRAĐENOM DIJELU GRAĐEVINSKOG PODRUČJA NASELJA, OSTALO JE PZ. | |
| OVLAŠTENJE | |
| Dan izdavanja: | 12.3.2018. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | ZAGREB |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | 11.3.2026. 0:00:00 |
| KONTAKTNI PODATCI | |
| Ime: | MARINA |
| Prezime: | BRLIĆ |
| Adresa: | UL. DR. A. ŠERCERA 21 |
| Telefon: | 01/3703529, 0915176849 |
| e-mail: | BRLIC02@BRLIC.HR |

REPUBLIKA HRVATSKA - ZAGREBAČKA ŽUPANIJA
 UPRAVNI ODJEL ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADNJU I ZAŠTITU OKOLIŠA
 ODSJEK ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARINA BRLIĆ (91165972071)



ID Izvatka: 46005

| | | | | | |
|----|---|--|--------------------------|--|--|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | PROZORJE, DUGO SELO | PROZORJE, DUGO SELO | PROZORJE, DUGO SELO | PROZORJE, DUGO SELO |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | PZ | PZ | PZ | PZ |
| 5 | K.Č. | 2465 | 2219 | 1148 | 308 |
| 6 | K.O. | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 918 | 739 | 1317 | 196 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 918 | 739 | 1317 | 196 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | 1/1 | 1/1 | 1/1 | 1/1 |
| 10 | K.Č. | 2465 | 2219 | 1148 | 308 |
| 11 | K.O. | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE | PROZORJE |
| 12 | NAMJENA | P3 | P3 | P3 | PŠ |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA | 4.2 KATEGORIJA |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max | | | |
| | | Kin max | | | |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 5,45 | 2,71 | 1,75 | 1,75 |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | NE | NE | NE | NE |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 17.06.2022 | 07.11.2023 | 03.10.2022 | 03.10.2022 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK | PROZORJE, DONJE DVORIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO | PROZORJE - ZAŠTITNA ŠUMA | PROZORJE, DONJE DVORIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO | PROZORJE, DONJE DVORIŠĆE - OSTALO OBRADIVO TLO |
| 19 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|-------------------|----------------------------|--|
| 1 | k.č. 2465 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 2 | k.č. 2219 k.o. PROZORJE | PPUG DUGO SELO - SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 3 | k.č. 1148 k.o. PROZORJE | PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 308, POVRŠINE 196 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 1593, K.Č.BR. 1148, POVRŠINE 1317 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 1599, SVE K.O.PROZORJE. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 20.000,00 KN. SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |
| 4 | k.č. 308 k.o. PROZORJE | PREDMET KUPOPRODAJE SU K.Č.BR. 308, POVRŠINE 196 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 1593, K.Č.BR. 1148, POVRŠINE 1317 M2, UPISAN U ZK.UL.BR. 1599, SVE K.O.PROZORJE. PLAĆENA JE JEDINSTVENA KUPOPRODAJNA CIJENA OD 20.000,00 KN. SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 6/04, 13/06, 14/06 (ISPRAVAK ODLUKE), SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA, OPĆINA BRCKOVLJANI I RUGVICA BROJ 8/10, SLUŽBENI GLASNIK GRADA DUGOG SELA BROJ 8/12, 8/13, 1/14 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/15 (ISPRAVAK ODLUKE), 2/15, 4/15 (PROČIŠĆENI TEKST), 11/20, 12/20 (PROČIŠĆENI TEKST), 2/21 (ISPRAVAK PROČIŠĆENOG TEKSTA), 3/21, 7/21 (PROČIŠĆENI TEKST), 3/22, 7/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 9/22, 11/22 (PROČIŠĆENI TEKST), 7/23, 8/23 (PROČIŠĆENI TEKST) I 10/23 (ISPRAVAK GRAFIKE) |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PROZORSKA ULICA, DUGO SELO odnosno na k.č. 1113 k.o. PROZORJE, DUGO SELO.

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

S osobnim podacima 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: 364-01/24-03/50

URBROJ: 238-18-11-24-2

ZAGREB, 8.3.2024.

IZRADIO/IZRADILA:
DANIEL ČIČIĆ



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: 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 – 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 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 (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R2 – športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R3 – športsko - rekreacijska namjena - centar za zimске športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R4 – športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPO,PPUO/G), R5 – športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPO,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, S – 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 - šport (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 - odmorišče, 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

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|--------------------------|
| ID Zahtjeva: 62688 | |
| Datum podnošenja zahtjeva: 28.2.2024. | |
| ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) | |
| ŽUPANIJA/GRAD: | ZAGREBAČKA ŽUPANIJA |
| VRSTA ZAHTJEVA: | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE |
| ZADATAK | |
| Vrsta/opis nekretnine: | ZEMLJIŠTE |
| Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | PROZORJE, DUGO SELO 1113 |
| Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga) | PROZORJE 1113 |
| Grad/Općina: | DUGO SELO |
| Naselje: | PROZORJE |
| Ulica/Trg: | PROZORSKA ULICA |
| Kućni broj: | |
| Slovčani dodatak kućnom broju: | |
| Brojčani dodatak kućnom broju: | |
| Dan vrednovanja: | 28.2.2024. |
| Dan kakvoće: | 28.2.2024. |
| SVRHA | |
| Vrsta pravnog posla: | KUPOPRODAJA |
| DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE | |
| Površina (m2): | 3336 |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade: | |
| Tlocrtna površina pomoćne/ih građevina/e: | |
| Površina dvorišta: | |
| Ukupna površina zemljišta s kućom/zgradom: | |
| Etaža (kat): | |
| Etaža (kat) – broj: | |
| Etaža (kat) – VE: | |
| Etažnost zgrade/kuće: | |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža): | |
| Sobnost stana: | |
| Položaj (ulični ili dvorišni): | |
| GBP: | |
| Godina građenja: | |
| Pripadak | |
| Površina | |
| Namjena poslovnog prostora: | |
| OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE | |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015): | 4.2 KATEGORIJA |
| Vrsta građevinskog korištenja/namjena: | P3-OSTALA OBRADIVA TLA |

REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA
eNEKRETNINE

| | |
|---|--------------------------|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti: | 0 |
| Površina: | 3336 |
| NAPOMENA | |
| CCA 1.576 M2 JE PZ, PREOSTALO JE GZ. | |
| OVLAŠTENJE | |
| Dan izdavanja: | 12.3.2018. 0:00:00 |
| Mjesto izdavanja: | ZAGREB |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje: | ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU |
| Dan isteka važenja ovlaštenja: | 11.3.2026. 0:00:00 |
| KONTAKTNI PODATCI | |
| Ime: | MARINA |
| Prezime: | BRLIĆ |
| Adresa: | UL. DR. A. ŠERCERA 21 |
| Telefon: | 01/3703529, 0915176849 |
| e-mail: | BRLIC02@BRLIC.HR |