

## 8.4. ANALIZA POVRŠINA

VJESNIK - SUVLASNIČKI UDIO MULTIPRINT					
OZNAKA	VRSTA PROSTORIJE	VRSTA	NP [m <sup>2</sup> ]	KOEF	NKP [m <sup>2</sup> ]
<b>RAZIZEMLJE</b>					
G01-01	Poslovni prostor 01	SKLADIŠTE	112,38	1,00	112,38
G01-02	Poslovni prostor 02	SKLADIŠTE	14,00	1,00	14,00
G01-03	Poslovni prostor 03	SKLADIŠTE	15,30	1,00	15,30
G01-04	Poslovni prostor 04	SKLADIŠTE	5,32	1,00	5,32
G01-05	Poslovni prostor 05	SKLADIŠTE	20,18	1,00	20,18
G01-06	Poslovni prostor 06	SKLADIŠTE	108,25	1,00	108,25
<b>UKUPNO</b>			<b>275,43</b>		<b>275,43</b>
<b>PRIZEMLJE</b>					
G02-07	Poslovni prostor 07	SKLADIŠTE	696,20	1,00	696,20
G02-08	Poslovni prostor 08	URED	15,20	1,00	15,20
G02-09	Poslovni prostor 09	URED	79,70	1,00	79,70
<b>UKUPNO</b>			<b>791,10</b>		<b>791,10</b>
<b>VANJSKI DIJELOVI</b>					
G01-01	PM 113	VPM	12,50	0,20	2,50
G01-06	PM 114	VPM	12,50	0,20	2,50
G02-07	PM 115	VPM	12,50	0,20	2,50
	PM 116	VPM	12,50	0,20	2,50
	PM 117	VPM	12,50	0,20	2,50
<b>UKUPNO</b>			<b>62,50</b>		<b>12,50</b>
<b>SVEUKUPNO</b>			<b>1.129,03</b>		<b>1.079,03</b>

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA PREMA VRSTI		
BR.	VRSTA	NP [m <sup>2</sup> ]
1	URED	94,90
2	SKLADIŠTE	971,63
3	VPM	62,50
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>1.129,03</b>

## 8.5. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS	
NETO POVRŠINA (NP)	1.129,03 m <sup>2</sup>
NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)	1.079,03 m <sup>2</sup>
GODINA IZGRADNJE	1959., 1965. – 1971.
KATNOST	PO+I
PROMETNE VEZE	DA (tramvaj + autobus)
PARKIRANJE	DA
KONSTRUKCIJA	
TEMELJI	Armiranobetonski trakasti i temelji samci
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska monolitna
NOSIVI ZIDOVI	Armiranobetonski monolitni i zidani
KROV	Ravni AB krov sa kupolama
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani od pune opeke
LIMARIJA	Pocinčana
STOLARIJA	
UNUTARNJA	Metalna i drvena
VANJSKA	Drvena sa dvostrukim izo staklom
OBRADA ZIDOVA I PODOVA	
PROČELJE	Betonski elementi obojani
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i obojani - derutno
OBRADA PODOVA	Keramičke pločice i betonska ploča - derutno
INSTALACIJE	
ELEKTRIČNE	DA
VODOVOD	DA
KANALIZACIJA	DA
TELEFON	NE
PLIN	DA
KLIMATIZACIJA	NE
GRIJANJE	NE
DIZALO	NE
UREĐENJE OKOLIŠA	Dobro
ODRŽAVANJE	Derutno, loše

## 9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

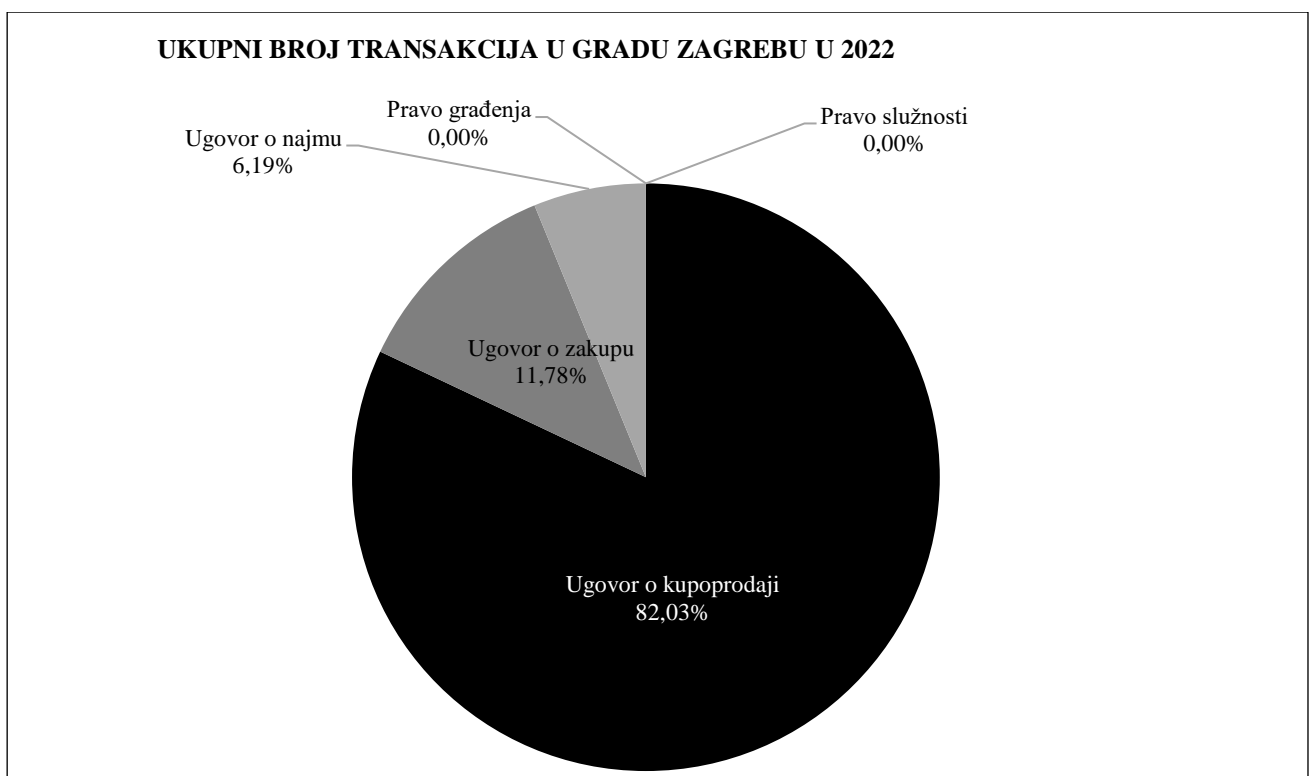
Prema članku 16. ZPVN, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, odnosno konkretno u ovom slučaju Služba za vrednovanje nekretnina unutar Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Zagreba izradila je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba za 2022. godinu. Predmetno izvješće o tržištu nekretnina je objavljeno na službenim internetskim stranicama Grada Zagreba, Služba za vrednovanje nekretnina <https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>.

U nastavku su prikazani statistički podaci za 2022. godinu, a podaci su filtrirani i odnose se isključivo na transakcije građevinskih zemljišta, zakupa poslovnih prostora i parkirnih mjesta u Gradu Zagrebu budući da je predmet procjene suvlasnički udio poslovne građevine „Vjesnik“.

UKUPAN BROJ EVIDENTIRANIH I EVALUIRANIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU U 2022		
Ugovor o kupoprodaji	15.799	82,03%
Ugovor o zakupu	2.269	11,78%
Ugovor o najmu	1.192	6,19%
Pravo građenja	0	0,00%
Pravo služnosti	0	0,00%
<b>UKUPNO</b>	<b>19.260</b>	<b>100,00%</b>

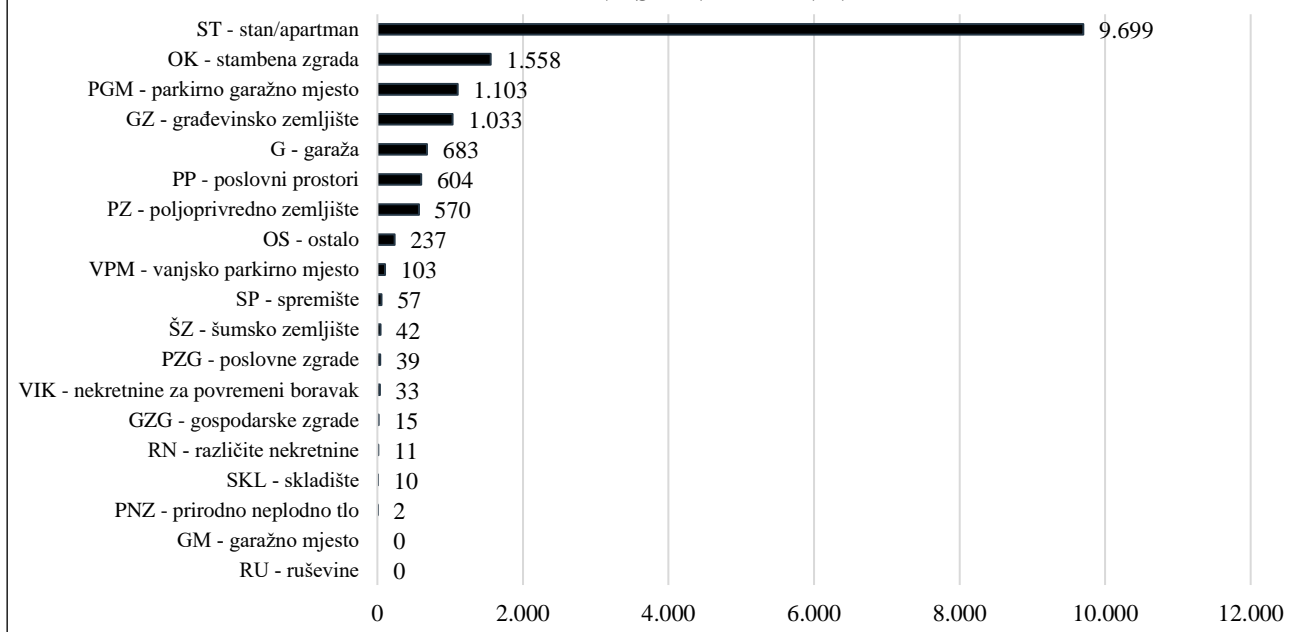
Ukupan broj evidentiranih transakcija u Gradu Zagrebu u razdoblju od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2022. godine iznosi 19.260 od čega je:

- 15.799 ugovora o kupoprodaji.
- 2.269 ugovora o zakupu.
- 1.192 ugovora o najmu.
- 0 ugovora o pravu građenja.
- 0 ugovora o pravu služnosti.



**UKUPAN PROMET EVALUIRANIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU PREMA VRSTI NEKRETNINE U 2022**

OPIS	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PROMJENA U ODNOSU NA 2021
RU - ruševine	0	0	0	0,00%
GM - garažno mjesto	0	0	0	0,00%
PNZ - prirodno neplodno tlo	2	0	0	100,00%
SKL - skladište	10	0	104	-12,98%
RN - različite nekretnine	11	0	0	-87,06%
GZG - gospodarske zgrade	15	0	1	-36,00%
VIK - nekretnine za povremeni boravak	33	1	0	70,00%
PZG - poslovne zgrade	39	0	19	-29,27%
ŠZ - šumsko zemljište	42	0	1	16,22%
SP - spremište	57	0	1	-42,57%
VPM - vanjsko parkirno mjesto	103	0	2	-43,24%
OS - ostalo	237	0	0	717,24%
PZ - poljoprivredno zemljište	570	0	3	42,18%
PP - poslovni prostori	604	0	2.037	-24,33%
G - garaža	683	0	30	-27,76%
GZ - građevinsko zemljište	1.033	0	61	-3,95%
PGM - parkirno garažno mjesto	1.103	0	10	-26,44%
OK - stambena zgrada	1.558	30	0	-11,88%
ST - stan/apartman	9.699	1.161	0	-33,80%
<b>UKUPNO</b>	<b>15.799</b>	<b>1.192</b>	<b>2.269</b>	
<b>SVEUKUPNO</b>		<b>19.260</b>		

**BROJ KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU U 2022 PREMA VRSTI NEKRETNINE**


ANALIZA OBRADENIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU U 2022 U ODNOSU NA 2021					
OPIS	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	PROMJENA U ODNOSU NA 2021
RU - ruševine	0	0,00	0,00	-	0,00%
GM - garažno mjesto	0	0,00	0,00	-	0,00%
PNZ - prirodno neplodno tlo	2	12.276,86	9.034,70	1,36	-76,66%
SKL - skladište	10	1.759.136,66	5.615,89	313,24	-68,82%
RN - različite nekretnine	11	1.738.934,44	9.293,98	187,10	261,54%
GZG - gospodarske zgrade	15	15.642.979,44	114.718,91	136,36	-42,62%
VIK - nekretnine za povremeni boravak	33	3.269.390,91	14.195,75	230,31	717,70%
PZG - poslovne zgrade	37	106.237.159,77	208.677,16	509,10	-6,22%
ŠZ - šumsko zemljište	42	358.179,99	159.421,32	2,25	184,88%
SP - spremište	57	856.741,26	934,48	916,81	96,76%
VPM - vanjsko parkirno mjesto	103	855.381,84	1.367,15	625,67	14,03%
OS - ostalo	128	16.283.102,47	73.066,73	222,85	20,31%
PZ - poljoprivredno zemljište	570	5.146.304,08	1.216.829,01	4,23	-7,34%
PP - poslovni prostori	604	138.422.105,60	98.746,26	1.401,80	43,78%
G - garaža	683	10.617.782,22	12.368,72	858,44	16,10%
GZ - građevinsko zemljište	1.032	162.442.041,70	1.285.928,77	126,32	12,18%
PGM - parkirno garažno mjesto	1.103	18.644.196,95	22.771,52	818,75	26,59%
OK - stambena zgrada	1.557	258.211.965,73	842.287,86	306,56	-3,25%
ST - stan/apartman	9.699	1.362.145.598,95	655.552,76	2.077,86	18,50%
<b>UKUPNO OBRADENIH</b>	<b>15.686</b>	<b>2.102.643.278,87</b>	<b>4.730.810,97</b>	<b>444,46</b>	

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da je prosječna kupoprodajna cijena na području Grada Zagreba za građevinsko zemljište jednaka 126,32 EUR/m<sup>2</sup>, za vanjsko parkirno mjesto jednaka 625,67 EUR/m<sup>2</sup>, za poslovni prostor jednaka 1.401,80 EUR/m<sup>2</sup>. Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija za te vrste nekretnina na području Grada Zagreba te da nisu uzeta u obzir obilježja za

- zemljišta kao što su površina, lokacija, namjena i koeficijent iskoristivosti,
- za vanjska parkirna mjesta kao što su lokacija
- te za poslovne prostore kao što su površina, lokacija tip i namjena poslovnog prostora

što su sve obilježja koja najviše utječu na cijene građevinskih zemljišta, vanjskih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

## 9.1. ANALIZA KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
do 300 m <sup>2</sup>	298	6.282.550,30	34.525,05	181,97
300 - 500 m <sup>2</sup>	122	5.156.565,13	47.829,85	107,81
500 - 800 m <sup>2</sup>	215	12.606.098,61	137.296,82	91,82
800 - 1000 m <sup>2</sup>	89	6.057.788,98	78.462,92	77,21
1000 - 1500 m <sup>2</sup>	113	10.568.122,99	139.356,31	75,84
1500 - 2000 m <sup>2</sup>	50	6.710.152,08	84.434,19	79,47
više od 2000 m <sup>2</sup>	145	115.060.763,60	764.023,63	150,60

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
Adamovec	1	20.099,79	1.337,96	15,02
Belovar	3	446.068,09	36.756,12	12,14
Blaguša	1	4.986,12	299,00	16,68
Brezovica	4	377.067,57	6.801,00	55,44
Budenec	4	105.364,93	4.711,75	22,36
Buzin	1	225.007,23	4.303,00	52,29
Demerje	3	85.344,50	2.637,10	32,36
Desprim	2	79.708,59	2.025,00	39,36
Dobrodol	2	99.671,60	3.030,00	32,89
Donji Dragonožec	9	114.658,27	8.835,88	12,98
Donji Trpuci	2	54.615,44	5.331,00	10,24
Drežnik Brezovički	8	202.570,98	5.252,00	38,57
Đurđekovac	1	6.967,95	180,00	38,71
Glavica Donja	1	3.981,68	1.478,00	2,69
Goli Breg	6	206.975,18	3.828,54	54,06
Gornji Dragonožec	1	17.445,90	1.977,00	8,82
Gornji Trpuci	4	49.817,98	5.510,87	9,04
Grančari	1	47.910,10	1.448,00	33,09
Havidić Selo	1	19.908,42	1.324,00	15,04
Horvati	10	220.428,35	11.849,23	18,60
Hrašće Turopoljsko	5	91.604,26	3.341,00	27,42
Hrvatski Leskovac	9	1.620.210,71	24.900,00	65,07
Ivanja Reka	1	30.053,37	430,00	69,89

<b>ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA</b>				
<b>GRAD/OPĆINA/NASELJE</b>	<b>KUPOPRODAJA</b>	<b>VRIJEDNOST [EUR]</b>	<b>POVRŠINA [m<sup>2</sup>]</b>	<b>PROSJEČNA CIJENA [EUR/m<sup>2</sup>]</b>
Ježdovec	4	193.906,67	2.960,00	65,51
Kašina	7	70.297,43	4.454,51	15,78
Kašinska Sopnica	1	6.636,14	1.823,51	3,64
Kučilovina	1	12.500,00	251,77	49,65
Kupinečki Kraljevec	13	346.428,58	18.218,15	19,02
Lipnica	1	17.253,97	2.141,00	8,06
Lučko	12	1.542.027,40	23.632,83	65,25
Markovo Polje	1	87.066,16	2.650,00	32,86
Odra	9	907.971,31	11.414,95	79,54
Odranski Obrež	16	476.224,86	11.037,75	43,15
Paruževina	11	276.413,13	10.848,98	25,48
Popovec	10	302.065,12	7.484,65	40,36
Prekvršje	4	47.816,67	3.403,67	14,05
Sesvete	107	8.783.473,69	115.743,41	75,89
Starjak	4	68.145,02	2.373,07	28,72
Strmec	2	69.943,96	4.878,00	14,34
Šašinovec	3	67.047,37	2.210,00	30,34
Vugrovec	1	3.318,07	432,00	7,68
Vurnovec	1	7.986,43	1.087,00	7,35
Zadvorsko	18	600.143,29	15.489,97	38,74
Zagreb	551	133.551.121,60	663.057,35	201,42
<b>UKUPNO OBRADENIH:</b>	<b>857</b>	<b>151.568.253,88</b>	<b>1.043.179,02</b>	<b>145,29</b>

Sukladno gornjim tablicama vidljivo je da prosječna cijena građevinskih zemljišta za zemljišta površine veće od 2.000 m<sup>2</sup> jednaka 105,60 EUR/m<sup>2</sup>. Ovdje je također vrlo bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Grada Zagreba te da nisu uzeta u obzir obilježja zemljišta kao što su lokacija, namjena i koeficijent iskoristivosti što su obilježja koja najviše utječu na cijenu građevinskih zemljišta.

U zadnjoj tablici je vidljivo da su cijene po naseljima Grada Zagreba također vrlo različite, te sama lokacija ima itekako bitan utjecaj na cijenu po metru kvadratnom. Sukladno tome cijena unutar samog Grada Zagreba iznosi 201,42 EUR/m<sup>2</sup> što višestruko premašuje cijene u svim ostalim naseljima koje spadaju pod Grad Zagreb.

Iz ove analize, odnosno u zadnjoj tablici vidljivo je da sama cijena po metru kvadratnom građevinskog zemljišta ovisi itekako o lokaciji, odnosno što je zemljište bliže traženijim lokacijama to mu cijena po metru kvadratnom raste.

Dodatna dva faktora su također vrlo bitna te izrazito utječu na cijenu zemljišta no u godišnjem izvješću o tržištu nekretnina za 2022. godinu na području Grada Zagreba nisu analizirani zbog nedostatka podataka, a to su namjena i koeficijent iskoristivosti. Ova dva faktora su od presudne važnosti za

određivanje cijene građevinskih zemljišta, jer su to dva glavna kvalitativna obilježja koja određuju **što se može graditi i koliko se može graditi**.

Finalna cijena svakog pojedinog građevinskog zemljišta određuje se kombinacijom kvalitativnih obilježja, a što su lokacija, površina, oblik, namjena te koeficijent iskoristivosti.

## 9.2. ANALIZA OBRADENIH ZAKUPA

ANALIZA OBRADENIH ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE U GRADU ZAGREBU U 2022				
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	PROSJEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]
GZG - gospodarske zgrade	0	0,00	0,00	-
PNZ - prirodno neplodno zemljište	0	0,00	0,00	-
GM - garažno mjesto	0	0,00	0,00	-
VPM - parkirno mjesto	1	187,17	60,00	3,12
ŠZ - šumsko zemljište	1	167,01	1.985,00	0,08
SP - spremište	1	547,48	20,00	27,37
PZ - poljoprivredno zemljište	2	640,21	20.511,00	0,03
PGM - parkirno garažno mjesto	7	1.986,87	343,18	5,79
PZG - poslovne zgrade	18	355.837,05	87.443,88	4,07
G - garaža	28	8.080,43	1.547,25	5,22
GZ - građevinsko zemljište	57	59.558,07	112.135,77	0,53
SKL - skladište	96	343.248,55	56.724,29	6,05
PP - poslovni prostori	1.953	7.545.580,74	303.425,81	24,87
<b>UKUPNO OBRADENIH</b>	<b>2.164</b>	<b>8.315.833,58</b>	<b>584.196,18</b>	<b>14,23</b>

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da je na području Grada Zagreba prosječna cijena zakupa poslovnih prostora jednaka 24,87 EUR/m<sup>2</sup>, prosječna cijena zakupa skladišta jednaka 6,05 EUR/m<sup>2</sup>, prosječna cijena zakupa vanjskih parkirnih mjesta jednaka 3,12 EUR/m<sup>2</sup>.

Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija zakupa na području Grada Zagreba za te vrste nekretnina te da nisu uzeta u obzir obilježja za

- poslovne prostore kao što je namjena, površina, lokacija i godina gradnje
- skladišta kao što je površina, lokacija, godina gradnje te visina
- vanjska parkirna mjesta kao što je lokacija

što su sve obilježja koja najviše utječu na cijene zakupa poslovnih prostora, skladišta i vanjskih parkirnih mjesta.

ANALIZA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA	ZAKUP	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	PROSJEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]
od 15 m <sup>2</sup> do 24 m <sup>2</sup>	235	90.971,02	4.688,08	19,40
od 25 m <sup>2</sup> do 39 m <sup>2</sup>	300	161.779,04	9.672,12	16,73
od 40 m <sup>2</sup> do 59 m <sup>2</sup>	265	190.689,30	12.935,52	14,74
od 60 m <sup>2</sup> do 74 m <sup>2</sup>	199	200.014,57	13.317,49	15,02
od 75 m <sup>2</sup> do 119 m <sup>2</sup>	310	416.227,17	29.493,07	14,11
površine veće od 120 m <sup>2</sup>	516	6.441.546,15	232.100,29	27,75

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da prosječna cijena zakupa poslovnih prostora od 75 do 119 m<sup>2</sup> jednaka 14,11 EUR/m<sup>2</sup>. Ovdje je također vrlo bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Grada Zagreba unutar te površine te da nisu uzeta u obzir obilježja poslovnih prostora kao što su lokacija, namjena i godina gradnje što su obilježja koja najviše utječu na cijenu zakupa.

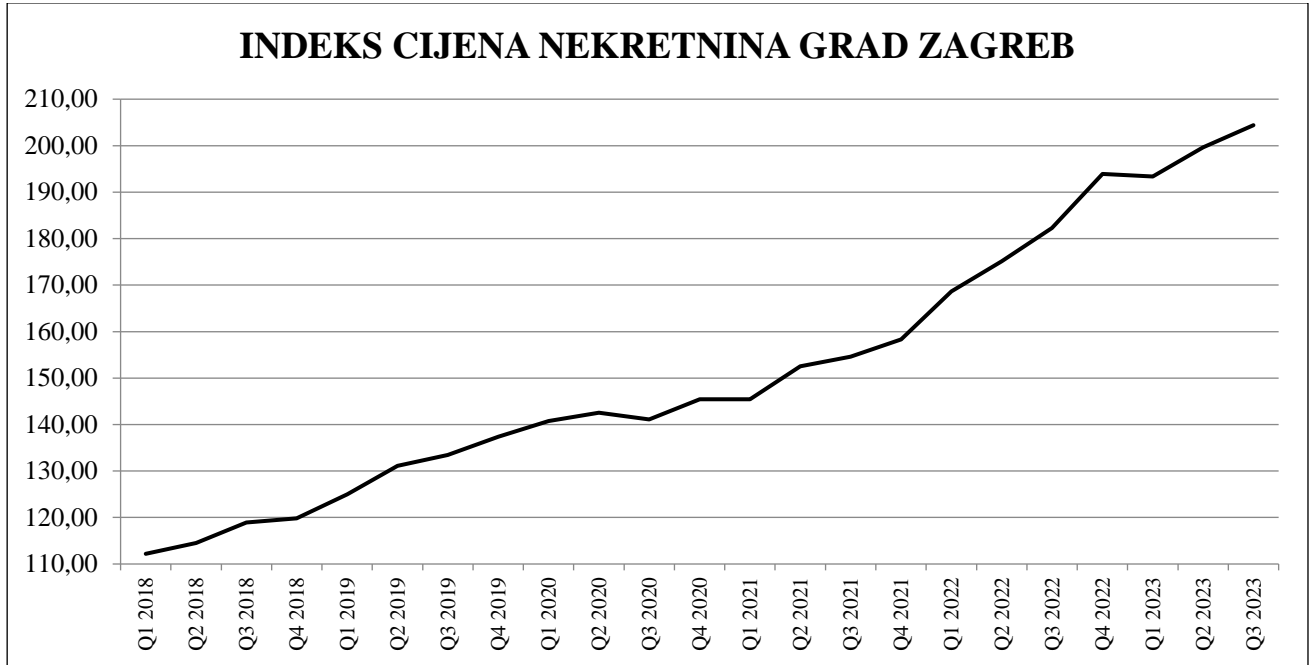
ANALIZA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m <sup>2</sup> ]	PROSJEČNA ZAKUPNINA [EUR/m <sup>2</sup> ]
Buzin	4	16.927,51	1.426,85	11,86
Đurđekovec	1	829,52	146,00	5,68
Hrvatski Leskovac	1	278,72	40,00	6,97
Hudi Bitek	2	377,95	78,00	4,85
Ivanja Reka	2	2.644,10	375,00	7,05
Kupinečki Kraljevec	1	165,90	7,00	23,70
Lučko	4	15.749,32	1.260,00	12,50
Odra	2	632,83	147,38	4,29
Sesvete	35	50.263,92	7.661,02	6,56
Veliko Polje	1	1.214,67	96,19	12,63
Zadvorsko	1	350,00	34,62	10,11
Zagreb	1.485	6.850.263,41	236.626,52	28,95
<b>UKUPNO OBRADENIH</b>	<b>1.539</b>	<b>6.939.697,85</b>	<b>247.898,58</b>	<b>27,99</b>

U zadnjoj tablici je vidljivo da su cijene po općinama odnosno naseljima Grada Zagreba također vrlo različite, te sama lokacija ima itekako bitan utjecaj na cijenu zakupa po metru kvadratnom. Sukladno tome cijena unutar samog Zagreba za zakup poslovnih prostora iznosi 28,95 EUR/m<sup>2</sup> što je mnogostruko više nego u drugim naseljima što ukazuje na velike različitosti ovisno o lokaciji.

Iz ove analize vidljivo je da sama cijena poslovnog prostora ovisi itekako o lokaciji i površini, odnosno što je poslovni prostor bliže traženijim lokacijama to mu cijena po metru kvadratnom raste te što je poslovni prostor veće površine to mu cijena zakupa po metru kvadratnom unutar Grada Zagreba raste.

### 9.3. ANALIZA INDEKSA STAMBENIH NEKRETNINA GRAD ZAGREB

Uz kvalitativna obilježja nekretnine na njenu ukupnu vrijednost na dan vrednovanja također utječe jedan bitan faktor, a to je indeks cijena nekretnina. Ukoliko dodatno analiziramo indekse cijena nekretnina na području Grada Zagreba, primijetit će se snažan rast cijena koji iznosi čak 82,19% uspoređujući prvi kvartal 2018. godine te treći kvartal 2023. godine.



Dodatno analizirajući indekse cijena nekretnina vidljivo je da su indeksi padali u 2020, 2021 i 2023 godini, odnosno -1,02% između Q2 2020 i Q3 2020 godine, -0,01% između Q4 2020 i Q1 2021 te -0,31% između Q4 2022 i Q1 2023 godine.

U ostalom promatranom periodu indeksi cijena su konstantno rasli i na kvartalnoj i na godišnjoj razini, odnosno 6,80% između Q1 2018 i Q4 2018, 9,89% između Q1 2019 i Q4 2019, 3,31% između Q1 2020 i Q4 2020, 8,86% između Q1 2021 i Q4 2021, 15,01% između Q1 2022 i Q4 2022, 5,72% između Q1 2023 i Q3 2023.

U periodu pandemije COVID-19 rast indeksa iznosio je 3,31% između Q1 2020 i Q4 2020, 8,86% između Q1 2021 i Q4 2021 te 15,01% između Q1 2022 te Q4 2022, dok je ukupni rast od početka proglašenja pandemije COVID-19 i kraja pandemije iznosio ukupnih 41,79%.

Na kraju možemo zaključiti da pandemija COVID-19 nije znatno utjecala na pad indeksa nekretnina, nego nasuprot čak je indeks tada rastao najviše na godišnjoj razini (15,01% u 2022 godini) od početka 2018 godine.

INDEKS CIJENA NEKRETNINA GRAD ZAGREB				
KVARTAL	INDEKS	Q-o-Q	Q1-o-Q4	Q1/2018-o-Q3/2023
Q1 2018	112,19			
Q2 2018	114,51	2,07%		
Q3 2018	118,96	3,89%		
Q4 2018	119,82	0,72%	6,80%	
Q1 2019	125,02	4,34%		
Q2 2019	131,15	4,90%		
Q3 2019	133,46	1,76%		
Q4 2019	137,38	2,94%	9,89%	
Q1 2020	140,79	2,48%		
Q2 2020	142,54	1,24%		
Q3 2020	141,09	-1,02%		
Q4 2020	145,45	3,09%	3,31%	
Q1 2021	145,43	-0,01%		
Q2 2021	152,55	4,90%		
Q3 2021	154,60	1,34%		
Q4 2021	158,32	2,41%	8,86%	
Q1 2022	168,63	6,51%		
Q2 2022	175,12	3,85%		
Q3 2022	182,31	4,11%		
Q4 2022	193,94	6,38%	15,01%	
Q1 2023	193,34	-0,31%		
Q2 2023	199,62	3,25%		
Q3 2023	204,40	2,39%	5,72%	82,19%

## 10. ODABIR METODE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Budući da je predmetna Nekretnina izgrađena kao poslovni kompleks i namijenjena je isključivo za stvaranje prihoda izabrana je **PRIHODOVNA METODA**, prema člancima 29., 30. i 39. Pravilnika i člancima 23. i 24. ZPVN.

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta predmetne Nekretnine izabrana je **POREDBENA METODA**, prema članku 23. i 24., ZPVN te člancima 35. i 36. Pravilnika.

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

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Komisije u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Prikladna kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja.

Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište.

Ako su uočene građevinske štete ili nedostaci na građevini, tržišna vrijednost se treba utvrditi uzimanjem u obzir troškova njihovog uklanjanja kao i uzimanjem u obzir troškova za poboljšice, u tome se slučaju u odnosu na odgovarajuće planirano stanje građevine bez nedostataka utvrđuju:

1. prihodi koji se postižu na tržištu
2. troškovi gospodarenja koji se postižu na tržištu
3. produženi predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja na temelju poboljšica.

### 10.1. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Sukladno članku 52. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika, te članku 4. stavak 1. podstavak 30. ZPVN, budući da je građevina u kojoj se Nekretnina nalazi na datum vrednovanja i datum kakvoće derutna i zapuštena te nije privedena svrsi za koju je namijenjena, procjena tržišne vrijednosti nekretnine mora se izraditi uzimajući u obzir posebna značajna obilježja:

1. Da je Nekretnina na dan vrednovanja potpuno adaptirana sukladno tržišnim standardima, no građevina u kojoj se Nekretnina nalazi i dalje je derutna i zapuštena,
2. Da je Nekretnina na dan vrednovanja potpuno operativna i stvara prihode sukladno tržišnim uvjetima za taj tip nekretnine,
3. Da Nekretnina nema nikakvih tereta ili okolnosti koje bi sprječavale Nekretninu u normalnom funkcioniranju i stvaranju održivih tržišnih prihoda.

### 10.2. ZAKLJUČAK O METODI PROCJENE

Sukladno gore navedenim odredbama Pravilnika i ZPVN te stanja Nekretnine na datum vrednovanja i datum kakvoće:

1. Nekretnina će se procijeniti općom prihodovnom metodom kao poslovna građevina,
2. Nekretnina će se procijeniti kao da je adaptirana, nova, privedena svrsi te u skladu sa svim zakonskim i prostorno-planskim odredbama, no građevina u kojoj se nalazi Nekretnina je i dalje derutna i zapuštena,
3. Nekretnina će se procijeniti na temelju dokazivih tržišnih prihoda za taj tip nekretnine, a u skladu s položajem i kapacitetom Nekretnine,
4. Troškovi gospodarenja će se odrediti na temelju uobičajenih i Nekretnini prikladnih troškova gospodarenja uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja cijele građevine u kojoj se Nekretnina nalazi.
5. OOVK će se odrediti na temelju OVK za poslovne zgrade, uzimajući u obzir da je Nekretnina nova, ali je Nekretnina samo dio građevine koja je derutna i zapuštena,
6. Od tako dobivene tržišne vrijednosti Nekretnine odbiti će se troškovi adaptacije, opremanja i dovođenja Nekretnine u stanje da je operativna u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom te zadovoljava moderne standarde poslovnih zgrada.

## 11. POREDBENE NEKRETNINE

Nakon utvrđivanja kakvoće procjenjivane Nekretnine zatraženi su 11. ožujka 2024. godine izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena preko web portala eNekretnine za:

1. Kupoprodajne transakcije zemljišta na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63240):

- Građevinsko zemljište namjene – K1 – gospodarska – pretežito poslovna namjena,
- Građevinsko zemljište nema koeficijent iskoristivosti  $k_{is}$ , ali se može izračunati  $k_{is} = 1,68$ ,
- Kategorija zemljišta – 1,
- Ukupna površina  $P = 32.558 \text{ m}^2$ .

Dana 18. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta, ID izvotka: 46261, KLASA: 940-01/24-028/211, URBROJ: 251-11-31/011-24-2. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

2. Transakcije zakupa poslovnih prostora namjene uredi na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63241):

- Namjena – uredi,
- Površina =  $94,90 \text{ m}^2$ ,
- Katnost PR,
- Godina građenja 1966.

Dana 18. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za urede, ID izvotka: 46270, KLASA: 940-01/24-028/218, URBROJ: 251-11-31/011-24-2. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

3. Transakcije zakupa poslovnih prostora namjene skladište na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63242):

- Namjena – skladište,
- Površina =  $971,63 \text{ m}^2$ ,
- Katnost PR,
- Godina građenja 1966.

Dana 18. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za skladišta, ID izvotka: 46265, KLASA: 940-01/24-028/217, URBROJ: 251-11-31/011-24-2. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

4. Transakcije zakupa vanjskih parkirnih mjesta na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63243):

- Namjena – vanjsko parkirno mjesto,
- Površina =  $62,50 \text{ m}^2$  (5 komada,)
- Godina građenja 1966.

Dana 15. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za vanjska parkirna mjesta, ID izvotka: 46225, KLASA: 940-01/24-028/216, URBROJ: 251-11-31/004-24-5. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

## 12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

## 12.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	KATASTAR K.O.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA	CIJENA [EUR]	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM	NAMJENA	kis	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKLJUČEN PDV	STATUS PODATAKA	CJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA	2681/1	ŽITNJAK	GZ	KP	10.627,00	2.620.177,98	246,56	24.05.2021.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2	ŠIŠIĆEVA ULICA	710/139	ZAPRUDESKI OTOK	GZ	KP	255,00	98.000,00	384,31	12.07.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	UTRINA
3	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA	2710/35	TRNJE	GZ	KP	20.601,00	10.490.000,00	509,20	16.05.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
4	RAKITNICA	3183/1	RESNIK	GZ	KP	2.729,00	649.502,00	238,00	12.09.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
5	RAKITNICA	3180/1	RESNIK	GZ	KP	983,00	233.954,00	238,00	12.09.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
6	ČULINEČKA CESTA	3437/2	RESNIK	GZ	KP	6.292,00	629.200,00	100,00	24.09.2020.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - ČULINEČKA
7	I. ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	128/9	PEŠČENICA	GZ	KP	9.710,00	3.301.400,00	340,00	14.05.2020.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BORONGAJ DUBRAVA
8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	843/20	ŽITNJAK	GZ	KP	2.689,00	360.000,00	133,88	15.06.2022.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
9	DUBRAVA	8264	DUBRAVA	GZ	KP	1.710,00	427.500,00	250,00	18.05.2022.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	STARI RETKOVEC ISTOK
10	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3211/1	DUBRAVA	GZ	KP	3.333,00	1.286.538,00	386,00	03.08.2022.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	MEDUGORSKA
11	RIJEČKA ULICA	758	BLATO	GZ	KP	341,00	109.021,69	319,71	25.08.2020.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ROTOR ZAPAD

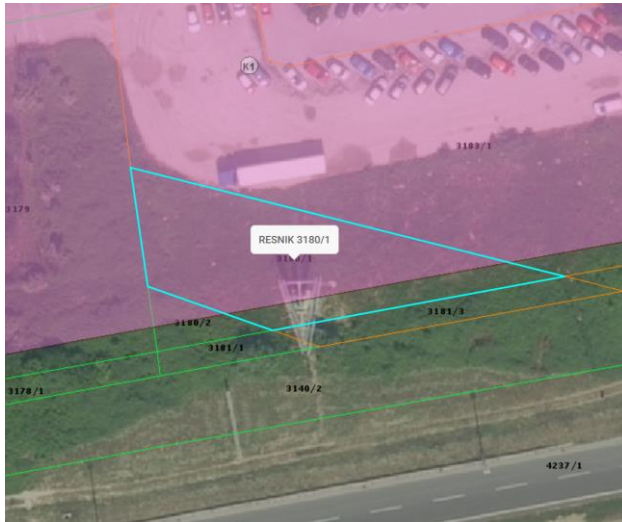
Sukladno dostavljenom izvratku iz ZKC, određene kupoprodajne transakcije poredbenih nekretnina nisu sadržavale PDV pa je Komisija trebala preračunati iznose kupoprodaja onih poredbenih nekretnina bez PDV-a na one sa PDV-om kako bi se mogle uključiti u procjembenom elaboratu.

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	KATASTAR K.O.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA	CIJENA [EUR]	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM	NAMJENA	kis	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKLJUČEN PDV	STATUS PODATAKA	CJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA	2681/1	ŽITNJAK	GZ	KP	10.627,00	3.275.222,48	308,20	24.05.2021.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2	ŠIŠIĆEVA ULICA	710/139	ZAPRUDESKI OTOK	GZ	KP	255,00	122.500,00	480,39	12.07.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UTRINA
3	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA	2710/35	TRNJE	GZ	KP	20.601,00	13.112.500,00	636,50	16.05.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
4	RAKITNICA	3183/1	RESNIK	GZ	KP	2.729,00	811.877,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
5	RAKITNICA	3180/1	RESNIK	GZ	KP	983,00	292.442,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
6	ČULINEČKA CESTA	3437/2	RESNIK	GZ	KP	6.292,00	786.500,00	125,00	24.09.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - ČULINEČKA
7	I. ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	128/9	PEŠČENICA	GZ	KP	9.710,00	4.126.750,00	425,00	14.05.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	BORONGAJ DUBRAVA
8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	843/20	ŽITNJAK	GZ	KP	2.689,00	450.000,00	167,35	15.06.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
9	DUBRAVA	8264	DUBRAVA	GZ	KP	1.710,00	534.375,00	312,50	18.05.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	STARI RETKOVEC ISTOK
10	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3211/1	DUBRAVA	GZ	KP	3.333,00	1.608.172,50	482,50	03.08.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MEDUGORSKA
11	RIJEČKA ULICA	758	BLATO	GZ	KP	341,00	136.277,11	399,64	25.08.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ROTOR ZAPAD

Tablica preračunatih zakupnina koje sve sadrže PDV.



**Poredbena broj 5, k.č. 3180/1, k.o. Resnik**



Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

**Poredbena broj 6, k.č. 3437/2, k.o. Resnik**



Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini, međutim zbog većeg odstupanja u cijeni spada u neuobičajene okolnosti te nije usporediva.

**Poredbena broj 7, k.č. 128/9, k.o. Peščenica**



Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

**Poredbena broj 8, k.č. 843/20, k.o. Žitnjak**



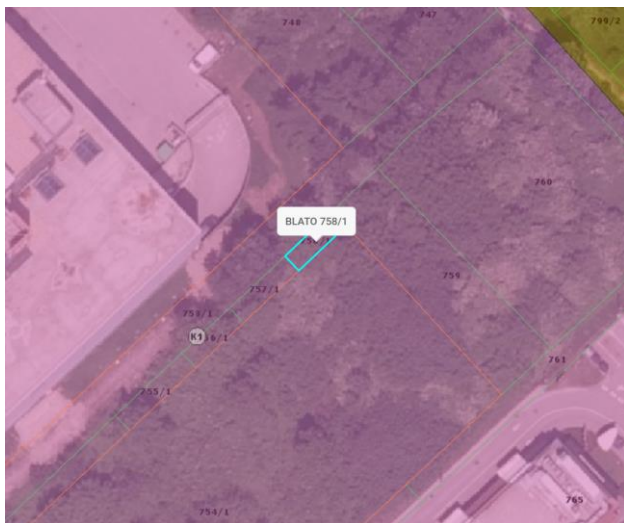
Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini, međutim zbog većeg odstupanja u cijeni spada u neuobičajene okolnosti te nije usporediva.

**Poredbena broj 9, k.č. 8264, k.o. Dubrava**

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

**Poredbena broj 10, k.č. 3211/1, k.o. Dubrava**

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

**Poredbena broj 11, k.č. 758, k.o. Blato**

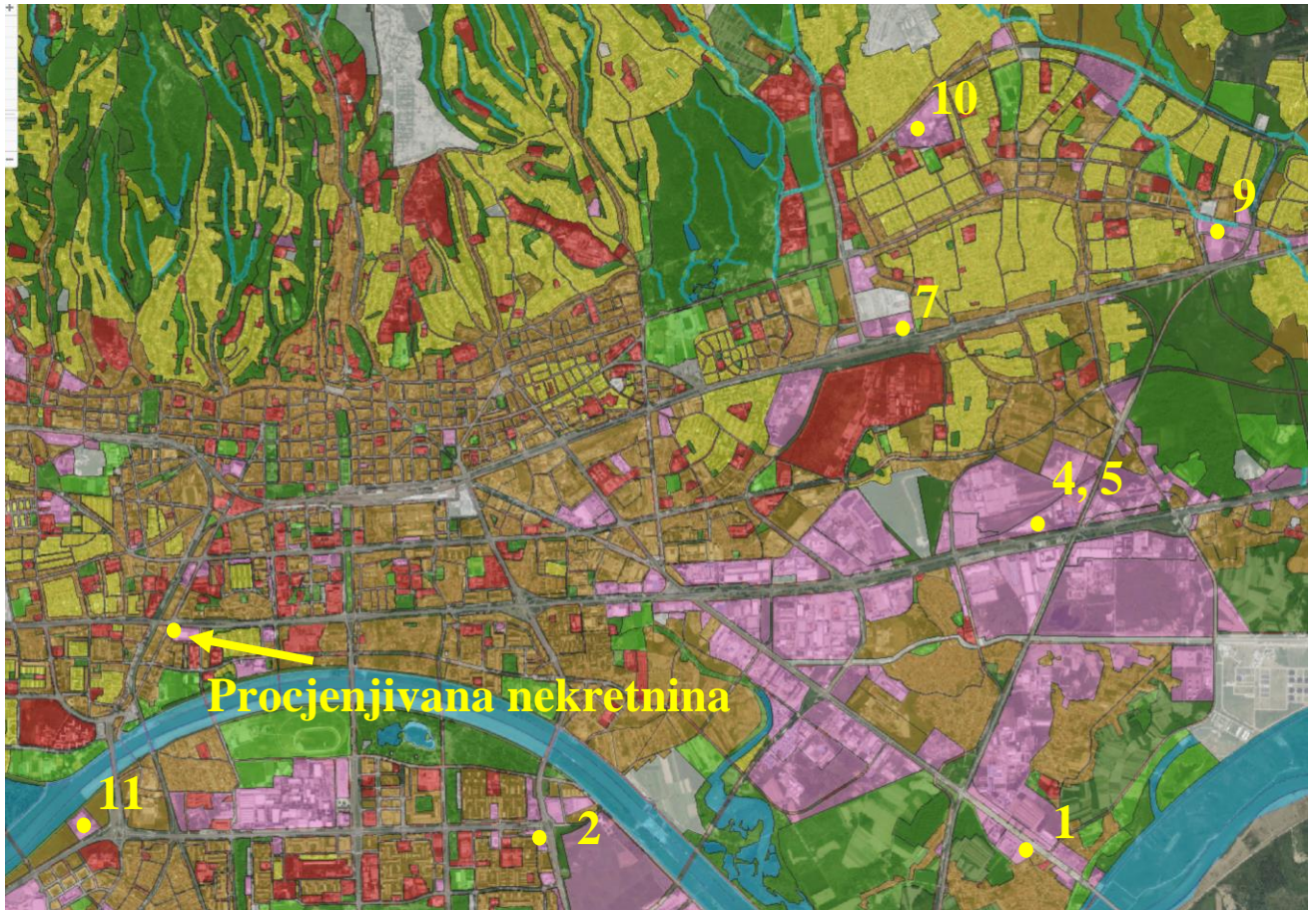
Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Analizom obilježja, te postignutom kupoprodajnom cijenom mogu se isključiti transakcije poredbenih nekretnina koje zbog svojih obilježja pokazuju manju podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 3, 6 i 8 se isključuju iz daljnjeg izračuna kao neusporedive sa procjenjivanom nekretninom, jer kupoprodajna cijena značajno odstupa u odnosu na kupoprodajne cijene ostalih poredbenih nekretnina za to područje, odnosno isključuje se iz daljnjeg izračuna kao netipični iznos definiran u članku 4., stavak 3., Pravilnika.

Nakon provedene analize podataka iz dostavljenog izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena u daljnji izračun moguće je ući sa 8 transakcija poredbenih nekretnina.

### PREGLIEDNA KARTA POREDBENIH NEKRETNINA



## 12.3. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	KATASTAR K.O.	VRSTA NEKRETNINE	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA	CIJENA [EUR]	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	DATUM	NAMJENA	kis	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKLJUČEN PDV	STATUS PODATAKA	CJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA	2681/1	ŽITNJAK	GZ	KP	10.627,00	3.275.222,48	308,20	24.05.2021.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2	ŠIŠIĆEVA ULICA	710/139	ZAPRUDESKI OTOK	GZ	KP	255,00	122.500,00	480,39	12.07.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UTRINA
3	ULICA FRANA FOLNEGOVIĆA	2710/35	TRNJE	GZ	KP	20.601,00	13.112.500,00	636,50	16.05.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
4	RAKITNICA	3183/1	RESNIK	GZ	KP	2.729,00	811.877,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
5	RAKITNICA	3180/1	RESNIK	GZ	KP	983,00	292.442,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
6	ČULINEČKA CESTA	3437/2	RESNIK	GZ	KP	6.292,00	786.500,00	125,00	24.09.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - ČULINEČKA
7	I. ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	128/9	PEŠČENICA	GZ	KP	9.710,00	4.126.750,00	425,00	14.05.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	BORONGAJ DUBRAVA
8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	843/20	ŽITNJAK	GZ	KP	2.689,00	450.000,00	167,35	15.06.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
9	DUBRAVA	8264	DUBRAVA	GZ	KP	1.710,00	534.375,00	312,50	18.05.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	STARI RETKOVEC ISTOK
10	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3211/1	DUBRAVA	GZ	KP	3.333,00	1.608.172,50	482,50	03.08.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MEDUGORSKA
11	RIJEČKA ULICA	758	BLATO	GZ	KP	341,00	136.277,11	399,64	25.08.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ROTOR ZAPAD

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, koeficijent iskoristivosti) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 12.3., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina  $\pm 30\%$  (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine K1 – gospodarske – poslovne namjene)
4. Lokacija (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine koje se nalaze unutar poslovnih zona)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 3, 6 i 8 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od  $\pm 40\%$  od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Daljnji proračun se nastavlja sa 8 poredbenih nekretnina.

## 12.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN i članka 58., Pravilnika uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za cijene zemljišta. U stručnoj literaturi se zahtijeva da se indeksni nizovi za zemljišta izvode odvojeno barem za dva obilježja kakvoće i to za stambenu i poslovnu namjenu.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Grad Zagreb je izračunao indekse za zemljišta te će se u ovom slučaju međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću navedenih indeksa.

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPGZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.			
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 *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2023.	167.3	199.1
	2022.	145.2	180.0
	2021.	125.0	152.7
	2020.	118.3	142.5
	2019.	120.1	131.8
	2018.	116.8	116.4
	2017.	113.9	105.1
	2016.	113.3	100.7
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	102.2
2013.	99.6	103.5	
2012.	100.2	117.1	109.9
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

Izvor: web stranica Grada Zagreba <https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2022/159995>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
	K.O.	K.Č.						
1	ŽITNJAK	2681/1	24.05.2021.	308,20	130,30	166,10	1,2748	392,88
2	ZAPRUDSKI OTOK	710/139	12.07.2023.	480,39	166,10	166,10	1,0000	480,39
4	RESNIK	3183/1	12.09.2023.	297,50	166,10	166,10	1,0000	297,50
5	RESNIK	3180/1	12.09.2023.	297,50	166,10	166,10	1,0000	297,50
7	PEŠČENICA	128/9	14.05.2020.	425,00	121,70	166,10	1,3648	580,05
9	DUBRAVA	8264	18.05.2022.	312,50	137,80	166,10	1,2054	376,68
10	DUBRAVA	3211/1	03.08.2022.	482,50	137,80	166,10	1,2054	581,59
11	BLATO	758	25.08.2020.	399,64	121,70	166,10	1,3648	545,44

**12.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE**

Na međuvremenski izjednačene cijene primijeniti će se interkvalitativno izjednačenje zbog odstupanja u kakvoći poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Budući da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, primijeniti će se interkvalitativno izjednačenje u odnosu na mjeru građevinskog korištenja, odnosno koeficijent iskoristivosti. Koeficijenti iskoristivosti propisani su GUP-om Grada Zagreba. Koeficijent za preračunavanje KP predstavlja odstupanje u kakvoći između koeficijenta iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenta iskoristivosti procjenjivane Nekretnine, a izračunava se sukladno članku 21. Pravilnika za zemljišta poslovne namjene. Koeficijent KP koristi se za umanj enje ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina ovisno o tome da li poredbena nekretnina ima veću ili manju iskoristivost građenja od nekretnine koja je predmet procjene.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE $k_{is}$	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI POREDBENE NEKRETNINE $k_{is}$	KP	IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]
	K.O.	K.Č.						
1	ŽITNJAK	2681/1	24.05.2021.	392,88	1,68	2,00	0,8400	330,02
2	ZAPRUDSKI OTOK	710/139	12.07.2023.	480,39	1,68	2,00	0,8400	403,53
4	RESNIK	3183/1	12.09.2023.	297,50	1,68	2,00	0,8400	249,90
5	RESNIK	3180/1	12.09.2023.	297,50	1,68	2,00	0,8400	249,90
7	PEŠČENICA	128/9	14.05.2020.	580,05	1,68	2,00	0,8400	487,24
9	DUBRAVA	8264	18.05.2022.	376,68	1,68	2,00	0,8400	316,41
10	DUBRAVA	3211/1	03.08.2022.	581,59	1,68	2,00	0,8400	488,54
11	BLATO	758	25.08.2020.	545,44	1,68	2,00	0,8400	458,17

Interkvalitativno izjednačene cijene poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od  $\pm 40\%$  od međuvremenski izjednačenih cijena prema članku 19. Pravilnika izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – KONTROLA ODSUPANJA						
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m <sup>2</sup> ]	ODSTUPANJE OD MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENE CIJENE
	K.O.	K.Č.				
1	ŽITNJAK	2681/1	24.05.2021.	392,88	330,02	-16,00%
2	ZAPRUDSKI OTOK	710/139	12.07.2023.	480,39	403,53	-16,00%
4	RESNIK	3183/1	12.09.2023.	297,50	249,90	-16,00%
5	RESNIK	3180/1	12.09.2023.	297,50	249,90	-16,00%
7	PEŠČENICA	128/9	14.05.2020.	580,05	487,24	-16,00%
9	DUBRAVA	8264	18.05.2022.	376,68	316,41	-16,00%
10	DUBRAVA	3211/1	03.08.2022.	581,59	488,54	-16,00%
11	BLATO	758	25.08.2020.	545,44	458,17	-16,00%

Nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja svih osam poredbenih nekretnina nalaze se unutar dopuštenog raspona od  $\pm 40\%$ , što dobivene rezultate čini prihvatljivim za daljnji izračun.