

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
INTERNA OZNAKA	285/2021/VT
NEKRETNINE	Zemljište zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisano u zk.ul.br. 658/A koje odgovara zemljištu k.č.br. 1267/1 k.o. Goranec, suvlasnički dio Branka Strahinića
NARUČITELJ	Branko Strahinić, Prigorska 103, Kučilovina
DATUM	

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA	98.205,24	kn	ZAOKRUŽENO	98.200,00	kn
--	------------------	-----------	-------------------	------------------	-----------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnina.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.1.3 Namjena i karakteristike zemljišta.....	13
2.1.4 Korisna površina.....	15
2.1.5 Fotodokumentacija.....	16
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	18
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	18
3.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	18
3.1.1 Indeksi nekretnina.....	19
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	20
4.1 Procjena vrijednosti Građevinskog zemljišta – poredbena metoda.....	22
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	22
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	27
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	29
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	30
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	31
4.2 Procjena vrijednosti Poljoprivrednog zemljišta –poredbena metoda.....	32
4.2.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	32
4.2.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	37
4.2.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	38
4.2.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	39
4.2.5 Statistička obrada i izračun.....	40
5 Rekapitulacija.....	41

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - zemljište zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisano u zk.ul.br. 658/A koje odgovara zemljištu k.č.br. 1267/1 k.o. Goranec, suvlasnički dio Branka Strahinića
Naručitelj:	Branko Strahinić, Prigorska 103, Kučilovina
Nekretnine:	- zemljište zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisano u zk.ul.br. 658/A koje odgovara zemljištu k.č.br. 1267/1 k.o. Goranec, suvlasnički dio Branka Strahinića
Datum pregleda nekretnine:	11.05.2021.
Dan kakvoće:	11.05.2021.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	11.05.2021.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnine suvlasničkog dijela:	98.205,24 kn	ZAOKRUŽENO:	98.200,00 kn
---	--------------	--------------------	--------------

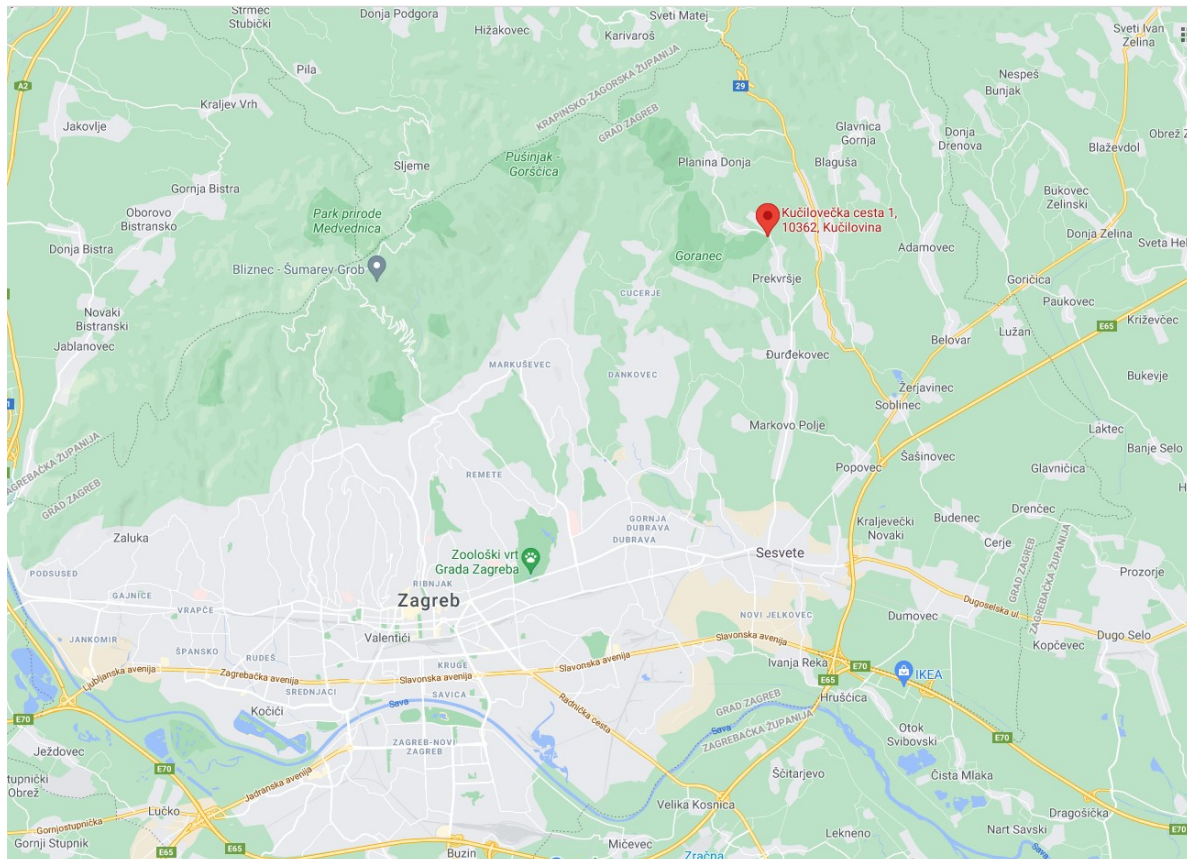
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 11. svibnja 2021. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINA

LOKACIJA	Između Kučilovečke ceste i Bolčevići ul. odvojak, Kučilovina
-----------------	--



- prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb -



- prikaz mikrolokacije vrednovane čestice s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec koja je upisana u zk.ul.br. 658/A kao ORANICA, ukupne površine 1 jutro i 468 čhv. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Sesvetama
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SESVETE
Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

Katastarska općina: 325376, GORANEC

Broj zadnjeg dnevnika: Z-455/2014
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 658/A

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1267/1	ORANICA	1	468		
		UKUPNO:	1	468		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 250/6204 BLAŽINOVIĆ ĐURO (FRANJO), KUČILOVINA KBR. 19	
2.	Suvlasnički dio: 1170/6204 BLAŽINOVIĆ GABRO (ŠANDOR), KUČILOVINA 17/3	
3.	Suvlasnički dio: 465/6204 BLAŽINOVIĆ JOSIP (ŠANDOR), KUČILOVINA KBR. 18/3	
4.	Suvlasnički dio: 309/6204 BLAŽINOVIĆ ANTUN (IGNAC), KUČILOVINA KBR. 13	
5.	Suvlasnički dio: 250/6204 BLAŽINOVIĆ ANICA, KUČILOVINA KBR. 14	
7.	Suvlasnički dio: 590/6204 BLAŽINOVIĆ IVAN ML., KUČILOVINA 15	
8.	Suvlasnički dio: 62,5/6204 BLAŽINOVIĆ FRANCA, KUČILOVINA KBR. 19	
9.	Suvlasnički dio: 187,5/6204 BARIČEVIĆ DRAGICA, KUČILOVINA KBR. 13	
10.	Suvlasnički dio: 150/6204 BARIČEVIĆ IVKA, SESVETE, BJELOVARSKA 17	
12.	Suvlasnički dio: 120/6204 BLAŽINOVIĆ IVAN, KUČILOVINA, KUČILOVEČKA CESTA 39	
13.	Suvlasnički dio: 1180/6204 BLAŽINOVIĆ IVAN (IVAN), MARKOVO POLJE, ZLATARSKA 2/1	
14.	Suvlasnički dio: 1470/6204 STRAHINIĆ BRANKO, OIB: 27048054029, KUČILOVINA, PRIGORSKA 103	
2.1	Zaprimljeno 12.02.2014. broj Z-455/14 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. 31-ST-1738/13 od 05. veljače 2014. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.na nekretninama Strahinić Branka iz Kučilovine, Prigorska 103, vl. trgovačkog obrta TIN iz Zagreba, B. Bušića 7.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 5 (250/6204)			
1.1	Primljeno: 24. siječnja 1972.g. Z-876/72 Z-2389/72 Temeljem rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Zagrebu od 10. rujna 1971.g. br. O-1677/70 uknjiženo je pravo doživotnog uživanja na dijelu Blažinović Anice iz Kučilovine kbr. 14 u A, za korist: BLAŽINOVIĆ BARICA, KUČILOVINA KBR. 19A		
1. Na suvlasnički dio: 12 (120/6204)			
1.1	Primljeno: 28. ožujka 1975.g. Z-3791/75 Na temelju Ugovora o kreditu od 25. ožujka 1975.g. uknjiženo je pravo zaloga na dio nekretnina Baričević Franje za glavnice od 60.000.- din sa 3% kamata godišnje i 6.000.- din eventualnih troškova, za korist: KREDITNA BANKA ZAGREB, PAROMLINSKA BB	60.000,00 DIN	
1. Na suvlasnički dio: 14 (1470/6204)			
1.1	Zaprimljeno 06.09.2013. broj Z-2860/13 Na temelju rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.broj 14 -Ovr-1925/13 od 3.rujna 2013.uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 41.588,86 kn i to glavnice u iznosu od 40.025,88 kn i kamate u iznosu od 1.562,98 kn sa zateznim kamatama tekućima na iznos od 40.025,88 kn od 7.svibnja 2012. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koja je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena ,sve to temeljem ovršnog rješenja Republike Hrvatske, Ministarstva financija - Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Novu Zagreb klasa:UP/1-415-01/12-01/46 ur.broj : 513-07-01-66/12-02 od 24.travnja 2012., za korist : REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 18683136487		
2. Na suvlasnički dio: 14 (1470/6204)			
2.1	Zabilježuje se ovršivost tražbine uknjižene pod Z-2860/13.		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.05.2021.

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

K.č.br. 1267/1 k.o. Goranec je upisana kao DOMENLUŠKA ORANICA, ukupne površine 7.436 m². Čestica je upisana u posjedovne listove broj: 125, 884, 160, 237, 632 i 132 k.o. Goranec.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORANEC (Mbr. 325376)
Posjedovni list: 125

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BLAŽINOVIĆ IVAN, KUČILOVINA, KUČILOVEČKA 39	55509020534

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	956	POD ŽIDAKOM	3770	5		
			PAŠNJAK	3770			
	D	1157	VEL.LOZA	935	5		
			ORANICA	72			
			PAŠNJAK	863			
	D	1267/1	DOMENLUŠKA	1222	6		
			ORANICA	611			
			ORANICA	611			
	D	1992	PUŠČIČAK	719	5		
			VINOGRAD	719			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORANEC (Mbr. 325376)
Posjedovni list: 884

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	BLAŽINOVIĆ MARIJA, KUČILOVEČKA CESTA 26, KUČILOVINA 10362 KAŠINA, HRVATSKA	93711739299
1/2	SEDINIĆ ĐURĐICA, PRIGORSKA ULICA 67, PREKVRŠJE 10362 KAŠINA, HRVATSKA	32160224421

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	959/1	NUNČEC KRČ ORANICA	342 342	5		
	D	1155	VEL.LOZA ŠUMA	820 820	0		
	D	1267/1	DOMENLUŠKA ORANICA ORANICA	1222 611 611	6		
		2008/2	ZABOK VOČNJAK	32 32	5		



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORANEC (Mbr. 325376)
Posjedovni list: 160

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	BOLČEVIĆ IVAN, JADRANSKA ULICA 1, SESVETE	15652495469
1/2	BOLČEVIĆ STJEPAN, ODVOJAK BOLČEVIĆI 12, KUČILOVINA 10362 KAŠINA, HRVATSKA	49256950795

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	982	MUNČEC KRČ LIVADA	349 349	5		
	D	1262	HAJRIC ORANICA	1725 1725	6		
	D	1267/1	DOMENLUŠKA ORANICA ORANICA	748 374 374	6		
	D	1972	STRUG PAŠNJAK	144 144	5		



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORANEC (Mbr. 325376)
Posjedovni list: 237

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	MALJAK IVAN, SOPNIČKA CESTA 11, KAŠINSKA SOPNICA 10362 KAŠINA, HRVATSKA (VANKNIŽNO VLASNIŠTVO)	75270835134
1/2	MALJAK STJEPAN, SOPNIČKA CESTA 11, KAŠINSKA SOPNICA 10362 KAŠINA, HRVATSKA (VANKNIŽNO VLASNIŠTVO)	61736110635

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	1267/1	DOMENLUŠKA	1582	6		
			ORANICA	791			
			ORANICA	791			
	D	1391	SOPNIČAK	324	6		
			ŠUMA	324			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORANEC (Mbr. 325376)
Posjedovni list: 632

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BLAŽINOVIĆ ANICA, KUČILOVEČKA CESTA 31, KUČILOVINA 10362 KAŠINA, HRVATSKA	19509796709
0/0	BLAŽINOVIĆ TOMO, KUČILOVEČKA CESTA 31, KUČILOVINA 10362 KAŠINA, HRVATSKA	85252976930

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
	D	8	KRČ	593	5		
			ORANICA	593			
	D	1165	PUTINE	65	5		
			VOČNJAK	65			
	D	1267/1	DOMENLUŠKA	720	6		
			ORANICA	360			
			ORANICA	360			
	D	2003	DOMA	40	5		
			VOČNJAK	40			



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

NESLUŽBENA KOPIJA

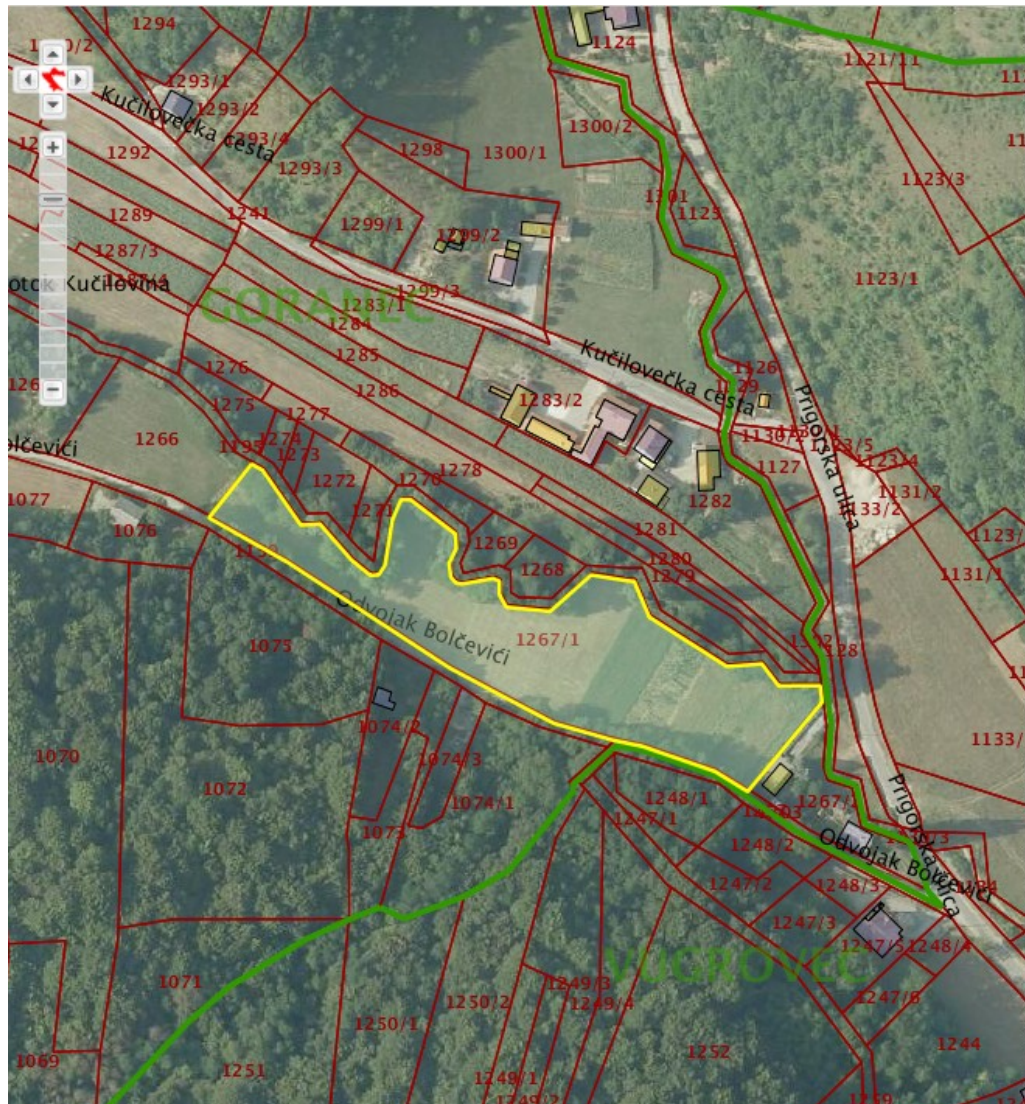
PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: GORANEC (Mbr. 325376)
Posjedovni list: 132

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	BLAŽINOVIĆ IVAN, ZLATARSKA ULICA 2/1, MARKOVO POLJE 10360 SESVETE, HRVATSKA (VANKNJIŽNO VLASNIŠTVO)	44665619113

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Naičin uporabe katastarske čestice/Naičin uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
D		957	POD ŽIDAKOM	1482	5		
			PAŠNJAK	1482			
D		1157	VEL.LOZA	719	5		
			ORANICA	72			
			PAŠNJAK	647			
D		1267/1	DOMENLUŠKA	1942	6		
			ORANICA	971			
			ORANICA	971			
D		1992	PUŠČIČAK	863	5		
			VINOGRAD	863			

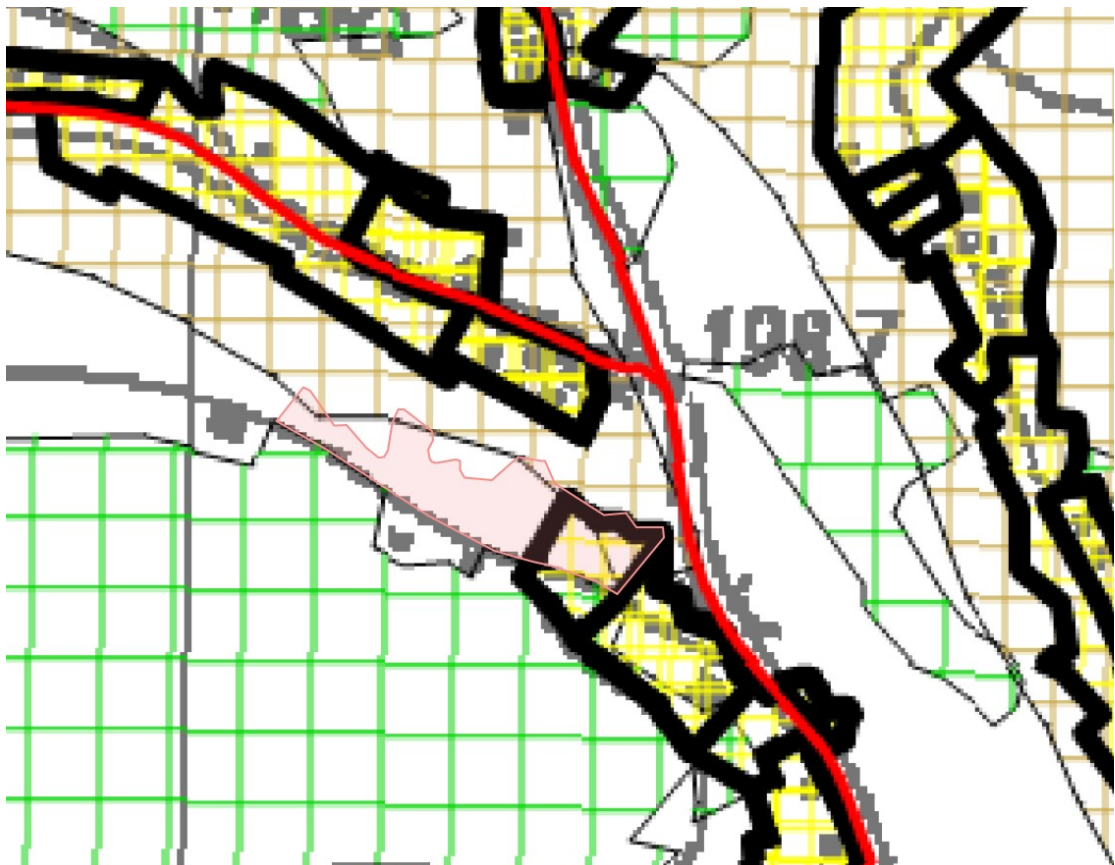


- prikaz k.č.br. 1267/1 k.o. Goranec na katastarskom planu -




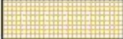
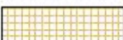
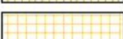
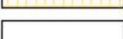
2.1.3 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Vrednovana nekretnina se prema Prostornom planu Grada Zagreba (Dopuna prostornog plana Grada Zagreba, Službeni glasnik Grada Zagreba 24/14) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena, način uređivanja, korištenja i zaštite prostora **u zoni Površine za razvoj i uređenje – Izgrađeni dio građevinskog područja**
- prema kartografskom prikazu Namjena, način uređivanja, korištenja i zaštite prostora **u zoni Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – Ostalo poljoprivredno tlo**



- Prostorni plan Grada Zagreba -

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA	
I. POVRŠINE ZA RAZVOJ I UREĐENJE	
GRAĐEVINSKO PODRUČJE NASELJA	
	izgrađeni dio građevinskog područja
	neizgrađeni dio građevinskog područja
	neuređeni dio građevinskog područja
POLJOPRIVREDNO TLO ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE	
	osobito vrijedno obradivo tlo
	vrijedno obradivo tlo
	ostalo obradivo tlo
	OSTALO POLJOPRIVREDNO TLO

- Prostorni plan Grada Zagreba -

2.1.4 KORISNA POVRŠINA

Površina zemljišta je utvrđena prema upisu u zemljišnu knjigu i katastarski operat te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (čhv)	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisano u zk.ul.br. 658/A koje odgovara zemljištu k.č.br. 1267/1 k.o. Goranec	2.068,00	7.437,88

Površina zemljišta iz upisa u zemljišnu knjigu podijeljena je na dva dijela zato što se čestica nalazi u dva područja namjene. Iz tog razloga svaki dio čestice je posebne kategorije. Podjela površina zemljišta prema namjeni je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Dio zemljišta zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisanog u zk.ul.br. 658/A u namjeni Površine za razvoj i uređenje – Izgrađeni dio građevinskog područja	2.704,60
Dio zemljišta zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisanog u zk.ul.br. 658/A u namjeni Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – Ostalo poljoprivredno tlo	4.733,28



- prikaz podjele čestica s Geoportala DGU -

2.1.5 FOTODOKUMENTACIJA





3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

3.1.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

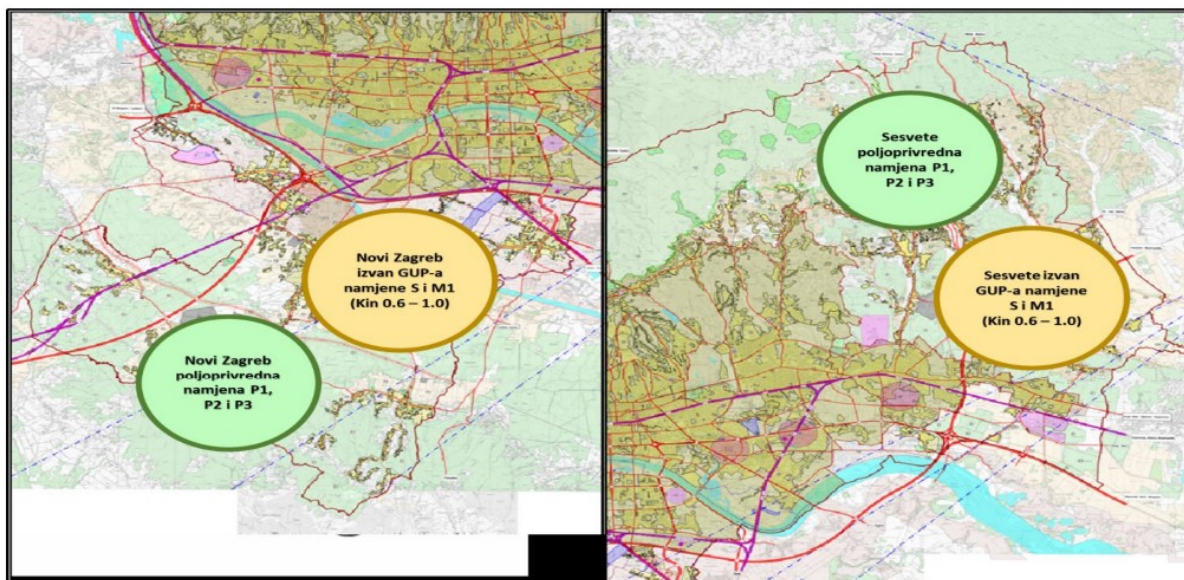
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

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

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

3.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA IV						
GODIŠNJI INDEKSNÍ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (PPGZ) U RAZDOBLJU 2012. - 2019.						
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Sesveta izvan GUP-a	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Novog Zagreba izvan GUP-a	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Sesveta	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Novog Zagreba	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.6 - 1.0	0.6 - 1.0	N/A	N/A	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	4.1. - 4.2.	4.1. - 4.2.	N/A	
Godina:	2019.	94.4	122.8	100.5	112.0	131.8
	2018.	94.7	119.7	82.5	100.3	116.4
	2017.	96.5	107.2	85.1	105.2	105.1
	2016.	103.6	92.6	107.2	99.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	89.9	113.7	98.8	90.5	102.2
	2013.	88.9	124.1	104.8	87.9	103.5
	2012.	93.6	138.4	130.4	120.1	109.9
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	



4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Građevinski propisi:

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

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

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

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu:

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

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

Ostalo:

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

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

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

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

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

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o stvarnim kupoprodajnim cijenama pribavljeni od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/21-030/363, URBROJ: 251-19-02/004-21-3, Zagreb, od 29. travnja 2021. godine.

 REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE Služba za vrednovanje nekretnina KLASA: 940-01/21-030/363 URBROJ: 251-19-02/004-21-4 Zagreb, 29. travnja 2021.	ing ekspert ZAPRIMLJENO 11 -05- 2021 <div style="border: 1px solid black; padding: 2px;">UR. BROJ.....</div>
	ING EKSPERT d.o.o. Škričeva 39 10 000 Zagreb
PREDMET: Zemljište k.č. 1267/1 k.o. Goranec izvadak iz ZKC-a, ID 25604 - dostavlja se	
<p>Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 1267/1 k.o. Goranec.</p> <p>Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Kučilovina.</p> <p>Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", br. 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.</p> <p>Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena uplaćeno je ukupno 200,00 kn na račun Grada Zagreba, sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17 i 37/17).</p>	
S poštovanjem	
 PROCJENICA dr.sc. Marina Zagorec, mag.iur.	

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID izvataka: 25604

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ODVOJAK KEBERC, GRAD ZAGREB	VINOGRADSKA ULICA, GRAD ZAGREB	TINČAVER, GRAD ZAGREB	FRALŠIĆ, GRAD ZAGREB	VUGROVEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	VUKASOVA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	768/3	127/1	1121/8	140/6	1733	2023/1, 2027/8, 20 27/9
6	K.O.	VUGROVEC	VUGROVEC	VUGROVEC	GORANEC	VUGROVEC	VUGROVEC, VUGR DVEC, VUGROVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	590	730	1065	671	558	2043
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	590	243,33	1055	671	68	2043
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		2/6				
10	K.Č.	768/3	127/1	1121/8	140/2	1733	2023/1, 2027/8, 2027/9
11	K.O.	VUGROVEC	VUGROVEC	VUGROVEC	GORANEC	VUGROVEC	VUGROVEC
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN O	GP_IJZGRADENO	GP_NEIZGRADEN D	GP_IJZGRADENO	GP_IJZGRADENO	GP_IJZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Ki min					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	107,07	173,29	126,75	134,13	147,22	146,84
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	14,41	16,57	15,96	18,04	19,90	19,42
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV			NE			NE
	UKLJUČEN PDV			NE			NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	05.12.2019	17.12.2019	12.06.2020	12.02.2018	26.07.2017	21.01.2021
19	CIJENOVNI BLOK	PREKVRŠJE	PREKVRŠJE	PREKVRŠJE	GORANEC	VUGROVEC GORNJI	VUGROVEC GORNJI
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	LEŠIVO, GRAD ZAGREB	DOVOJAK REBENSČ, GRAD ZAGREB	KOŽIČI, GRAD ZAGREB	GLAVNA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	964/7	816/6	318/3	324/2
6	K.O.	VUGROVEC	VUGROVEC	GORANEC	GORANEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	989,08	885	52	238
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	989,08	885	52	13
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				
10	K.Č.	964/7	816/6	318/3	324/2
11	K.O.	VUGROVIC	VUGROVEC	GORANEC	GORANEC
12	NAMJENA	GP_NEIZGRADEN D	GP_NEIZGRADEN O	GP_IZGRADENO	GP_IZGRADENO
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KORISNIK EKSPROVIZIJE	Ki max			
		Kin max			
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	50,55	42,51	38,46	75,64
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	6,79	5,65	5,21	10,24
17	PODLIŽJE NAPLATI PDV	NE	NE		
	UKLJUČEN PDV	NE	NE		
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	06.11.2019	17.07.2020	28.05.2018	08.06.2018
19	CIJENOVNI BLOK	PREKVRŠJE	PREKVRŠJE	GORANEC	GORANEC
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 127/1 k.o. VUGROVEC	NA PARCELI VIDLJIVI OBJEKTI
3	k.č. 1221/8 k.o. VUGROVEC	NA PARCELI VIDLJIV OBJEKT, POLA ČESTICE U POLJOPRIVREDNOM, POLA U GRADEVINSKOM PODRUČJU

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PRIGORSKA ULICA 0 odnosno na k.č. 1267/1 k.o. GORANEC, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku KUČILOVINA.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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, Izvatak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/21-030/363

URBROJ: 251-19-02/004-21-3

ZAGREB, 29.4.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

Martina Mirenić Butković

[Signature]

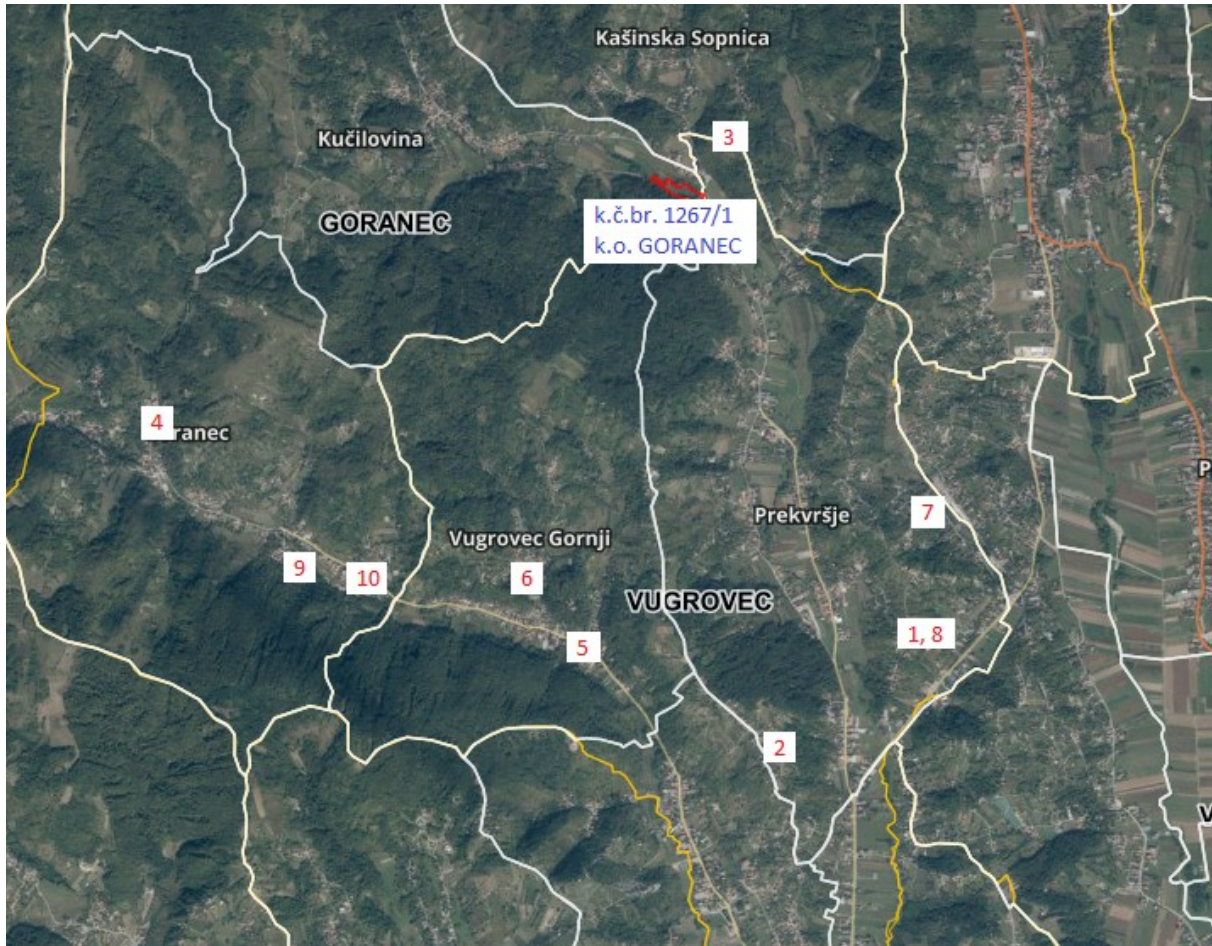
PODŠTAJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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, KP8 – 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 udužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, R1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - športsko - rekreacijska namjena, R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ_PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ_PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za rimske športove (PPZ_PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ_PPGZ,PPPPG,PPUC/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPZ_PPGZ,PPPPG,PPUC/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, P5 - 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 - vjenska, 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 - odmoršte, vt, 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

Kupoprodaje iz zbirke kupoprodajnih cijena su prikazane na karti Geoportala (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>). Kupoprodaje iz zbirke su na slici u nastavku prikazane crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 7, 8, 9 i 10 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog kategorije zemljišta, a s obzirom da postoji dovoljan broj kupoprodaja iste kategorije zemljišta kao i vrednovana. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.					NE	NE					
1	KP	Odvojak, Grad Zagreb	GZ	768/3	Vugrovec	590,00	590,00	768/3	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	107,07	14,41			05.12.2019	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA		
2	KP	Vinogradska ulica, Grad Zagreb	GZ	127/1	Vugrovec	730,00	243,33	127/1	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	123,29	16,57			17.12.2019	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA	Na parceli vidljivi objekti	
3	KP	Tinčaver, Grad Zagreb	GZ	1121/8	Vugrovec	1.065,00	1.065,00	1121/8	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	120,75	15,96	NE	NE	12.06.2020	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA	Na parceli vidljiv objekt, pola čestice u poljoprivrednom, pola u građevinskom području	
4	KP	Prališće, Grad Zagreb	GZ	140/6	Goranec	671,00	671,00	140/2	Goranec	GP_IZGRAĐENO	1.	134,13	18,04			12.02.2018	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA		
5	KP	Vugrovečka ulica, Grad Zagreb	GZ	1733	Vugrovec	558,00	68,00	1733	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	147,22	19,90			26.07.2017	VUGREC GORNJI	PROVEDENA EVALUACIJA		
6	KP	Vukasova ulica, Grad Zagreb	GZ	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	2.043,00	2.043,00	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	146,84	19,42	NE	NE	21.01.2021	VUGREC GORNJI	PROVEDENA EVALUACIJA		
7	KP	Liševo, Grad Zagreb	GZ	964/7	Vugrovec	989,08	989,08	964/7	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	2.	50,55	6,79	NE	NE	06.11.2019	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA		

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODULJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.										
8	KP	Odvojak, Reberec, Grad Zagreb	GZ	816/6	Vugrovec	885,00	885,00	816/6	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	2.	42,51	5,65	NE	NE	17.07.2020	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA	
9	KP	Rožići, Grad Zagreb	GZ	318/3	Goranec	52,00	525,00	318/3	Goranec	GP_IZGRAĐENO	2.	38,46	5,21			28.05.2018	GORANEC	PROVEDENA EVALUACIJA	
10	KP	Glavna ulica, Grad Zagreb	GZ	324/2	Goranec	238,00	13,00	324/2	Goranec	GP_IZGRAĐENO	2.	75,64	10,24			08.06.2018	GORANEC	PROVEDENA EVALUACIJA	

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreba 15.07.2020. godine. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 131,80.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMIE-TU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	Odvojak, Grad Zagreb	GZ	768/3	Vugrovec	590,00	590,00	768/3	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	107,07	14,41	05.12.2019	131,80	131,80	107,07
2	KP	Vinogradska ulica, Grad Zagreb	GZ	127/1	Vugrovec	730,00	243,33	127/1	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	123,29	16,57	17.12.2019	131,80	131,80	123,29
3	KP	Tinčaver, Grad Zagreb	GZ	1121/8	Vugrovec	1.065,00	1.065,00	1121/8	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	120,75	15,96	12.06.2020	131,80	131,80	120,75
4	KP	Prališće, Grad Zagreb	GZ	140/6	Goranec	671,00	671,00	140/2	Goranec	GP_IZGRAĐENO	1.	134,13	18,04	12.02.2018	116,40	131,80	151,88
5	KP	Vugrovečka ulica, Grad Zagreb	GZ	1733	Vugrovec	558,00	68,00	1733	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	147,22	19,90	26.07.2017	105,10	131,80	184,62
6	KP	Vukasova ulica, Grad Zagreb	GZ	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	2.043,00	2.043,00	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	146,84	19,42	21.01.2021	131,80	131,80	146,84

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnina pod rednim brojem 5 odstupa od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	Odvojak, Grad Zagreb	GZ	768/3	Vugrovec	590,00	590,00	768/3	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	107,07	14,41	05.12.2019	107,07	-23,01
2	KP	Vinogradska ulica, Grad Zagreb	GZ	127/1	Vugrovec	730,00	243,33	127/1	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	123,29	16,57	17.12.2019	123,29	-11,35
3	KP	Tinčaver, Grad Zagreb	GZ	1121/8	Vugrovec	1.065,00	1.065,00	1121/8	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	120,75	15,96	12.06.2020	120,75	-13,18
4	KP	Prališće, Grad Zagreb	GZ	140/6	Goranec	671,00	671,00	140/2	Goranec	GP_IZGRAĐENO	1.	134,13	18,04	12.02.2018	151,88	9,20
5	KP	Vugrovečka ulica, Grad Zagreb	GZ	1733	Vugrovec	558,00	68,00	1733	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	147,22	19,90	26.07.2017	184,62	32,75
6	KP	Vukasova ulica, Grad Zagreb	GZ	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	2.043,00	2.043,00	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	146,84	19,42	21.01.2021	146,84	5,58
PROSJEK:															139,07	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN



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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	Odvojak, Grad Zagreb	GZ	768/3	Vugrovec	590,00	590,00	768/3	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	107,07	14,41	05.12.2019	107,07	-17,62
2	KP	Vinogradska ulica, Grad Zagreb	GZ	127/1	Vugrovec	730,00	243,33	127/1	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	123,29	16,57	17.12.2019	123,29	-5,14
3	KP	Tinčaver, Grad Zagreb	GZ	1121/8	Vugrovec	1.065,00	1.065,00	1121/8	Vugrovec	GP_NEIZGRAĐENO	1.	120,75	15,96	12.06.2020	120,75	-7,09
4	KP	Prališće, Grad Zagreb	GZ	140/6	Goranec	671,00	671,00	140/2	Goranec	GP_IZGRAĐENO	1.	134,13	18,04	12.02.2018	151,88	16,86
6	KP	Vukasova ulica, Grad Zagreb	GZ	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	2.043,00	2.043,00	2023/1, 2027/8, 2027/9	Vugrovec	GP_IZGRAĐENO	1.	146,84	19,42	21.01.2021	146,84	12,98
PROSJEK:														129,97		

4.2 PROCJENA VRIJEDNOSTI POLJOPRIVREDNOG ZEMLJIŠTA –POREDBENA METODA

4.2.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/21-030/362, URBROJ: 251-19-02/004-21-4, Zagreb, od 28. travnja 2021. godine.

 REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB GRADSKI URED ZA IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE Služba za vrednovanje nekretnina	ing ekspert ZAPRIMLJENO 07 -05- 2021 UR. BROJ.....
KLASA: 940-01/21-030/362 URBROJ: 251-19-02/004-21-4 Zagreb, 28. travnja 2021.	ING EKSPERT d.o.o. Škrlečeva 39 10 000 Zagreb
PREDMET: Zemljište k.č. 1267/1 k.o. Goranec izvadak iz ZKC-a, ID 25588 - dostavlja se	
<p>Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 1267/1 k.o. Goranec.</p> <p>Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Kučilovina.</p> <p>Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", br. 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.</p> <p>Za zahtjev za izdavanje izvataka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena uplaćeno je ukupno 200,00 kn na račun Grada Zagreba, sukladno Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifama upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17 i 37/17).</p>	
S poštovanjem	
PROCJELNICA dr.sc. Marina Zagorec, mag.iur.	
	

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 25588

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STIEPANA BUKLIČA, GRAD ZAGREB	STIEPANA BUKLIČA, GRAD ZAGREB	ULICA NIKOLE PUKŠEĆA, GRAD ZAGREB	ULICA BURE KUNTIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA BURE KUNTIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA NIKOLE PUKŠEĆA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	2629	2629	3104	1208/1	1208/1	2529
6	K.O.	GORANEC	GORANEC	GORANEC	VUGROVEC	VUGROVEC	GORANEC
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²)	1154	1154	2593,20	2273	2273	845,22
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	575	575	2593,20	191	381	845,22
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	2629	2629	3104	1208/1	1208/1	2529
11	K.O.	GORANEC	GORANEC	GORANEC	VUGROVEC	VUGROVEC	GORANEC
12	NAMENA	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ	PZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Ki min					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	12,76	12,95	5,78	10,47	10,49	13,83
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	1,72	1,74	0,78	1,41	1,41	1,60
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV						NE
	UKLJUČEN PDV						NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.01.2018	08.02.2018	07.05.2018	26.09.2018	27.09.2018	07.10.2019
19	CIJENOVNI BLOK	KUČLOVINA	KUČLOVINA	KUČLOVINA	PREKVIŠJE	PREKVIŠJE	KUČLOVINA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	PETRUŠ, GRAD ZAGREB	ODVOJAK BOIČEVIĆ, GRAD ZAGREB	ULICA NIKOLE PUKŠEĆA, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	PZ	PZ	PZ
5	K.Č.	1519/2	1113	2343,2344
6	K.O.	GORANEC	GORANEC	GORANEC, GORAN EC
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	539	466,96	41731,95
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	539	668,98	396
9	SUVLASNIČKI UDIJELI KOJI JE U PROMETU			
10	K.Č.	1519/2	1113	2343
11	K.O.	GORANEC	GORANEC	GORANEC
12	NAMJENA	PZ	P	PZ
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KOSFICIJENT EKSPLOZIVNOSTI	Ki max		
		Ki min		
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KM/m ²)	11,13	7,47	17,67
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	1,49	0,99	2,33
17	PODRIJEZE NAPLATI POV	NE	NE	NE
	UKLJUČEN POV	NE	NE	NE
18	DATUMI SKLAPANJA UGOVORA	05.03.2020	09.03.2021	26.03.2021
19	CIJENOVNI BLOK	KAŠINSKA SOPRICA	KUČILOVINA	KUČILOVINA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

B. BR. PREDETINE	K.Č.	NAPOMENA
9	k.č. 2343 k.o. GORANEC	PREDMET KUPOPRODAJE DIO K.Č. 2343 I DIO K.Č. 2344 ORJE K.O. GORANEC

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi PRIGORSKA ULICA 0 odnosno na k.č. 1267/1 k.o. GORANEC, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenvomnom bloku KUČILOVINA.

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

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

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

KLASA: 940-01/21-030/362

URBROJ: 251-19-02/004-21-3

ZAGREB, 28.4.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
MARTINA MIRENIĆ BUTKOVIĆ



ODOBRIO/ODOBRILO:



POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: P2 – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno nepodno 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 – ruševina

NAMIJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - 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 - podovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimsko športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodena športove (PPZ, PPGZ, PPPPO, 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, P5 - 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 - uprava, 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, RI - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), 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

Kupoprodaje iz zbirke kupoprodajnih cijena su prikazane na karti Geoportala (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>). Kupoprodaje iz zbirke su na slici u nastavku prikazane crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



4.2.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnina pod rednim brojem 3 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja znatno odstupa od prosjeka. Isključena nekretnina je označena crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.										
1	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	575,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,76	1,72			24.01.2018	KUČILOVINA	PROVEDENA EVALUACIJA	
2	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	579,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,95	1,74			08.02.2018	KUČILOVINA	PROVEDENA EVALUACIJA	
3	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	3104	GORANEC	2.593,20	2.593,20	3104	GORANEC	P2	4.1	5,78	0,78			07.06.2018	KUČILOVINA	PROVEDENA EVALUACIJA	
4	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	191,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,47	1,41			26.09.2018	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA	
5	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	381,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,49	1,41			27.09.2018	PREKVRŠJE	PROVEDENA EVALUACIJA	
6	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2529	GORANEC	845,22	845,22	2529	GORANEC	P2	4.1	11,83	1,60	NE	NE	07.10.2019	KUČILOVINA	PROVEDENA EVALUACIJA	
7	KP	Petruši, Grad Zagreb	PZ	1519/2	GORANEC	539,00	539,00	1519/2	GORANEC	P2	4.1	11,13	1,49	NE	NE	5.3.2020.	KAŠINSKA SOPNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
8	KP	Odovjak Bolčevići, Grad Zagreb	PZ	1113	GORANEC	668,98	668,98	1113	GORANEC	P	4.1	7,47	0,99	NE	NE	9.3.2021	KUČILOVINA	PROVEDENA EVALUACIJA	
9	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2343, 2344	GORANEC	396,00	396,00	2343	GORANEC	P2	4.1	17,67	2,33	NE	NE	26.3.2021	KUČILOVINA	PROVEDENA EVALUACIJA	Predmet kupoprodaje dio k.č. 2344 obje k.o. Goranec

4.2.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreba 15.07.2020. godine. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 100,50.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	575,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,76	1,72	24.01.2018	82,50	100,50	15,54
2	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	579,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,95	1,74	08.02.2018	82,50	100,50	15,78
4	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	191,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,47	1,41	26.09.2018	82,50	100,50	12,75
5	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	381,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,49	1,41	27.09.2018	82,50	100,50	12,78
6	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2529	GORANEC	845,22	845,22	2529	GORANEC	P2	4.1	11,83	1,60	07.10.2019	100,50	100,50	11,83
7	KP	Petruši, Grad Zagreb	PZ	1519/2	GORANEC	539,00	539,00	1519/2	GORANEC	P2	4.1	11,13	1,49	5.3.2020.	100,50	100,50	11,13
8	KP	Odovjak Bolčevići, Grad Zagreb	PZ	1113	GORANEC	668,98	668,98	1113	GORANEC	P	4.1	7,47	0,99	9.3.2021	100,50	100,50	7,47
9	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2343, 2344	GORANEC	396,00	396,00	2343	GORANEC	P2	4.1	17,67	2,33	26.3.2021	100,50	100,50	17,67

4.2.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 8 i 9 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	575,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,76	1,72	24.01.2018	15,54	18,48
2	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	579,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,95	1,74	08.02.2018	15,78	20,25
4	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	191,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,47	1,41	26.09.2018	12,75	-2,78
5	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	381,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,49	1,41	27.09.2018	12,78	-2,59
6	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2529	GORANEC	845,22	845,22	2529	GORANEC	P2	4.1	11,83	1,60	07.10.2019	11,83	-9,83
7	KP	Petruši, Grad Zagreb	PZ	1519/2	GORANEC	539,00	539,00	1519/2	GORANEC	P2	4.1	11,13	1,49	5.3.2020.	11,13	-15,16
8	KP	Odovjak Bolčevići, Grad Zagreb	PZ	1113	GORANEC	668,98	668,98	1113	GORANEC	P	4.1	7,47	0,99	9.3.2021	7,47	-43,06
9	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2343, 2344	GORANEC	396,00	396,00	2343	GORANEC	P2	4.1	17,67	2,33	26.3.2021	17,67	34,69
PROSJEK:														13,12		

4.2.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORME- TU (m ²)	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLJI- ŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠI- NE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJE- NA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	575,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,76	1,72	24.01.2018	15,54	16,85
2	KP	Stjepana Rukljača, Grad Zagreb	PZ	2629	GORANEC	1.154,00	579,00	2629	GORANEC	P2	4.1	12,95	1,74	08.02.2018	15,78	18,59
4	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	191,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,47	1,41	26.09.2018	12,75	-4,12
5	KP	Ulica Đure Kuntića, Grad Zagreb	PZ	1208/1	VUGROVEC	2.273,00	381,00	1208/1	VUGROVEC	P2	4.1	10,49	1,41	27.09.2018	12,78	-3,93
6	KP	Ulica Nikole Puškeca, Grad Zagreb	PZ	2529	GORANEC	845,22	845,22	2529	GORANEC	P2	4.1	11,83	1,60	07.10.2019	11,83	-11,07
7	KP	Petruši, Grad Zagreb	PZ	1519/2	GORANEC	539,00	539,00	1519/2	GORANEC	P2	4.1	11,13	1,49	5.3.2020.	11,13	-16,33
PROSJEK:															13,30	

5 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

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

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnih zemljišta iznosi:

NEKRETNINA	KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA CIJENA (kn)
Dio zemljišta zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisanog u zk.ul.br. 658/A u namjeni Površine za razvoj i uređenje – Izgrađeni dio građevinskog područja	2.704,60	129,97	351.503,73
Dio zemljišta zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisanog u zk.ul.br. 658/A u namjeni Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – Ostalo poljoprivredno tlo	4.733,28	13,30	62.962,47
UKUPNO:			414.466,20
ZAOKRUŽENO:			414.000,00

U sljedećoj tablici je prikazana procjena tržišne vrijednosti dijela nekretnine od 1470/6204 prema suvlasničkom omjeru u vlasništvu Branka Strahinića.

NEKRETNINA	SUVLASNIČKI UDIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (kn)
Dio zemljišta zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisanog u zk.ul.br. 658/A u namjeni Površine za razvoj i uređenje – Izgrađeni dio građevinskog područja, suvlasnički dio Branka Strahinića	1470/6204	83.286,67
Dio zemljišta zk.č.br. 1267/1 k.o. Goranec upisanog u zk.ul.br. 658/A u namjeni Poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene – Ostalo poljoprivredno tlo, suvlasnički dio Branka Strahinića	1470/6204	14.918,57
UKUPNO:		98.205,24
ZAOKRUŽENO:		98.200,00

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

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 3 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 11. svibnja 2021. godine