

PROJEKCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT

Stan	Prevozi	Garage	1.	2.	3.	4.	5.	6.
NEKRETNINA								
Prosječna cijena								
2.540,35 €/m ²								
Površina prometne nekretnine								
114,28 m ²								
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE								
290.322,22 €								
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST								
KOEFICIENT POVOLJNOSTI STAMBENOG PROSTORA U ZGRADI - K_z								
Prizemlje: 0,90 + zadržaj staza: 1,00								
Koeficient orijentacije stana - K _o								
0,95								
Dvostano-podzemno: 1,08								
Koeficient geografskog položaja stana (drevni borovak) - K _g								
0,92								
S. SZ ili SI: 0,92								
Koeficient udaljenosti od ulice (pogled na dvorište) - K _u								
1,00								
Koeficient udaljenosti od stana - K _s								
1,00								
Nije pod utjecajem: 1,00								
KOEFICIENT POVOLJNOSTI - K_p								
0,88								
ODBIJCI								
Uljica bule								
Nezadovolj. 0 %								
Uljica zagradnja								
Nizak: <10 %								
0,00%								
Održavanje zajedr.								
Održavano: 0 %								
0,00%								
Održavanje staza								
Smaljevano: <5 + 5 %								
2,00%								
UKUPNO ODBIJCI								
-3,808/44								
DODACI								
Dobra lokacija: 0 do + 5%								
0,00%								
Inzospješnije održavanje: <5 %								
0,00%								
UKUPNO DODACI								
0,00 €								
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)								
278.244,81 €								
ZAKRUŽENO								
278.000,00 €								
JEDINIČNA CIJENA								
2432,57 €/m²								

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

REDA BROJ TRANSAKCIJE	1.	2.	3.	4.	5.	6.
ADRESA	Prilje 156, Zagreb	Prilje 156, Zagreb	Prilje 156, Zagreb	Prilje 156, Zagreb	Prilje 156, Zagreb	Prilje 156, Zagreb
VISTA NEKRETNINE	Garage	Garage	Garage	Garage	Garage	Garage
POVRŠINA GARAJE (m ²)	11,06 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²	15,00 m ²
POVRŠINA GARAJE (m ²) - od 0,00	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
UKUPNO UOČUVENI DOKS	20.000,00 €	15.000,00 €	15.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
JEFINIČNA CIJENA	1.695,34 €/m ²	1.214,57 €/m ²	1.214,57 €/m ²	1.338,82 €/m ²	1.338,82 €/m ²	1.338,82 €/m ²
DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.06.2023.	30.06.2023.	30.06.2023.	15.06.2023.	15.06.2023.	15.06.2023.
PRIHODI OD DOKS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
KATNOST ZEPANJE (BR. NADZEMNIH ETIŽA)	Podpriz/1	Podpriz/1	Podpriz/1	Podpriz/1	Podpriz/1	Podpriz/1
ETAŽA	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod
CIJENOVNI BLOK	VELEPOSREDAK	SPRATSKI	VIRBANIJE	SPRATSKI	LABUJANSKA - ZAGREBACI	VIRBANIJE
UČASTI U PROMIJENI CENE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZDOBLJE ZA OČEKIVANJE CENE	183,34	183,34	183,34	183,34	183,34	183,34
MEĐUVREMENSKO IZJENJACIVANJE	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Iskles na dan transakcije	183,34	183,34	183,34	183,34	183,34	183,34
Konkretni fiksni (PKN)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
MEĐUVREMENSKO IZJENJACIVANJE	1.695,34 €/m ²	1.214,57 €/m ²	1.200,00 €/m ²	1.209,82 €/m ²	1.275,51 €/m ²	1.111,11 €/m ²
PROJEKCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT	1.202,22 €/m ²					
APSOBNO OSTUPANJE	-69,15 €/m ²	-49,33 €/m ²	-49,37 €/m ²	-27,95 €/m ²	-7,49 €/m ²	-171,00 €/m ²
RELATIVNO OSTUPANJE	3,146%	-4,03%	-4,06%	-1,56%	-0,42%	-7,33%
UČASTI U PROMIJENI CENE	NE	DA	DA	DA	DA	DA
COBNA UPOREDAK NEKRETNINA	1.214,57 €/m ²	1.200,00 €/m ²	1.209,82 €/m ²	1.275,51 €/m ²	1.111,11 €/m ²	
KADAVI APSOBNO OSTUPANJE	4.269,65	6.874,02	5.327,30	54,75	29.514,76	
SUKA KADAVI UČESTVANJE	46.446,47	19.919,94	107,75	8,86%	39.019,65	215,50
JEDINIČNA VRIJEDNOST GARAJE	1.202,22 €/m ²					

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

Podaci	Zabilješka
OPĆA OBLJEŽJA PROJEKCIJANE NEKRETNINE (PN)	
Adresa nekretnine	Ante Topić Mimare 45, Zagreb
Vrsta nekretnine	Garage
Zakl. br.	4562
suftaški udio	3, 4, 5, 9
zakl. br.	4037/13
k.o.	Vreće Noć
Prosječni list broj	5589
K.č. br.	4037/13
K.č.	Vreće
Korisnik površina (KP) - GARAJA P3	14,0 m ²
Korisnik površina (KP) - GARAJA P4	12,40 m ²
Korisnik površina (KP) - GARAJA P5	12,40 m ²
Korisnik površina (KP) - GARAJA P9	12,40 m ²
Tržišna cijena garaže	
GARAŽA P3	17.000,00 €
GARAŽA P4	14.900,00 €
GARAŽA P5	15.400,00 €
GARAŽA P9	14.900,00 €
Troškovi građevni i opremanja (€/m ²)	700,00 €/m ²
Novi građevinska vrijednost nekretnine	36.190,00 €
Legalitet	DA
Gradjevinska dozvola	Nije pribilježena
Upravljanje iz katastra o stanju na dan 15.02.1988. godine	Nije pribilježena
Neoposredan pristup javnom putu	DA
Uspješnost katastra i gruntnovice	DA
Uspješnost katastra i gruntnovice sa stavljanjem u narav	DA
Godina izgradnje	cca 2009. godine
Godina obnovre	
Energetski certifikat	Nije dostavljen
DALJINA OBLJEŽJA PROJEKCIJANE NEKRETNINE (PN)	
Područje (Lokacija)	Dobra
Katnost zgrade	Pod-Priz/1
Održavanje zgrade	Održavano
Održavanje garaže	Održavano
Pravne na dan procjene - DZS	193,34

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

PROJEKCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT	Garaza P3	Garaza P4
NEKRETNINA	GARAŽA	GARAŽA
Prosječna cijena	1.202,22 €/m ²	1.202,22 €/m ²
Površina prometne nekretnine	14,10 m ²	12,40 m ²
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE	16.943,35 €	14.907,57 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBIJCI		
Uljica bule	Nezadovolj. 0 %	0,00%
Uljica zagradnja	Nizak: <10 %	0,00%
Zidovi	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje zajedr.	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje garaže	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBIJCI	0,00	0,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%	0,00%	0,00%
Novostavljanje: <5 %	0,00%	0,00%
UKUPNO DODACI	0,00 €	0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)	16.943,35 €	14.907,57 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) ZAKRUŽENO	17.000,00 €	14.900,00 €
JEDINIČNA CIJENA (EUR/m²)	1.205,67 €/m²	1.205,67 €/m²

PROJEKCIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT	Garaza P4	Garaza P5
NEKRETNINA	GARAŽA	GARAŽA
Prosječna cijena	1.202,22 €/m ²	1.202,22 €/m ²
Površina prometne nekretnine	12,40 m ²	12,40 m ²
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE	14.907,57 €	14.907,57 €
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST		
ODBIJCI		
Uljica bule	Nezadovolj. 0 %	0,00%
Uljica zagradnja	Nizak: <10 %	0,00%
Zidovi	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje zajedr.	Održavano: 0 %	0,00%
Održavanje garaže	Održavano: 0 %	0,00%
UKUPNO ODBIJCI	0,00	0,00
DODACI		
Dobra lokacija: 0 do + 5%	0,00%	0,00%
Novostavljanje: <5 %	0,00%	0,00%
UKUPNO DODACI	0,00 €	0,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)	14.907,57 €	14.900,00 €
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) ZAKRUŽENO	14.900,00 €	14.900,00 €
JEDINIČNA CIJENA (EUR/m²)	1.205,67 €/m²	1.205,67 €/m²

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

PROJEKTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		GARAZA	
NEKRETNINA	Prosječna cijena	1.202,22 €/m ²	
	Površina prometne nekretnine	12,80 m ²	
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE		15.388,48 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBIJCI			
Uljeva buve	Nezadani 0 %	0,00%	
Uljeva zapadnja zrak	Nazak: <10 %	0,00%	
Orizavanje agriide	Orizavano 0 %	0,00%	
Orizavanje garaba	Orizavano 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI		0,00	
DODACI			
Dobra lokacija	0 do + 5%	0,00%	
Novodaniarano	5%	0,00%	
UKUPNO DODACI		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		15.388,48 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) ZAOKRUŽENO		15.400,00 €	
JEDINIČNA CIJENA (EUR/m²)		1.203,13 €/m²	

PROJEKTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		GARAZA	
NEKRETNINA	Prosječna cijena	1.202,22 €/m ²	
	Površina prometne nekretnine	12,40 m ²	
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE		14.907,87 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBIJCI			
Uljeva buve	Nezadani 0 %	0,00%	
Uljeva zapadnja zrak	Nazak: <10 %	0,00%	
Orizavanje agriide	Orizavano 0 %	0,00%	
Orizavanje garaba	Orizavano 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI		0,00	
DODACI			
Dobra lokacija	0 do + 5%	0,00%	
Novodaniarano	5%	0,00%	
UKUPNO DODACI		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		14.907,87 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) ZAOKRUŽENO		14.900,00 €	
JEDINIČNA CIJENA (EUR/m²)		1.201,61 €/m²	

PROJEKTA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

Podaci		Zabilješka
OPCA OBLIJEŽJA PROJEKTOVANJE NEKRETNINE (PN)		
Adresa nekretnine		Prevoj 95, 96, 97, Zagrreb
Vrsta nekretnine		Garaba
Kat.broj:		8092, 73493, 73425
Subjektivni udio		
zak.broj:		4037713, 1786713, 1786712
ko.		Sesline
Posjedovni list broj		
ko.broj:		4519, 4769, 4406
ko.		4009/5, 4008/4, 4008/3
Korisnik površina (KP) - GARAZA, Prevoj 93		Mikljiđi
Korisnik površina (KP) - GARAZA, Prevoj 95		16,59 m ²
Korisnik površina (KP) - GARAZA, Prevoj 97		16,66 m ²
Tržišna cijena garaze		17,00 m²
GARAZA, Prevoj 93		11.300,00 €
GARAZA, Prevoj 97		11.300,00 €
Tržišni građevinski opremanja (€/m ²)		700,00 €/m ²
NOVA GRAĐEVINSKA VIJEDNOST NEKRETNINE		37.175,00 €
Legalitet		DA
Gradovinska dozvola		Nije pribavljena
Upornabna dozvola		Nije pribavljena
Uvjetenje iz katastra na dan 15.02.1988. godine		Nije pribavljena
Neposredan pristup javnom putu		DA
Uskladjenost katastra i grunтовnice		DA
Uskladjenost katastra i grunтовnice sa starijim u naravi		DA
Godina izgradnje		2007. godina
Godina obnove		-
Energetski certifikat		Nije dostavljen
DALJNJA OBLIJEŽJA PROJEKTOVANJE NEKRETNINE (PN)		
Pobaj (Lokacija)		Dobra
Katastr agriide		Pozitiv-
Pobaj izgradi		Pod
Orizavanje zgrade		Odravano
Orizavanje garaba		Odravano
Praks na dan procjene – DZS		193,34

PROJEKTA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

ANALIZA USPOREDNE NEKRETNINE		1.		2.		3.		4.		5.		6.	
REDNI BROJ TRANSAKCIJE													
ADRESA		Swi 10,131 B, Zagreb	81-86, Zagreb	Rekoce 85, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb	81-86, Zagreb
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE		15,46 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²
POVRŠINA GARABE (m ²)		15,46 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²
POVRŠINA USPOREDNE NEKRETNINE		15,46 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²
UKUPNO USPOREDNE NEKRETNINE		15,46 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²	16,17 m ²
JEDINIČNA CIJENA		917,57 €/m ²	278,77 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²	917,57 €/m ²
DATUM SINKAPULNA USPOREDNE NEKRETNINE		26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.	26.02.2020.
PROBLEMA ODREĐENJE													
KATEGORIJA USPOREDNE NEKRETNINE		PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2	PodPH+2
ETAŽA		Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod	Pod
CIJENOVNI BLOK		SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH	SVJETLOH
ULAZI U PROMJENI		DA	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
RAZLOZI PROMJENI IZ USPOREDNE NEKRETNINE													
UKUPNO USPOREDNE NEKRETNINE		193,34	175,12	193,34	193,34	193,34	193,34	193,34	193,34	193,34	193,34	193,34	193,34
MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE		1,00	1,10	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
RELATIVNO IZJEDNAČENJE		837,57 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²
ABSOLUTNO IZJEDNAČENJE		798,73 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²	587,52 €/m ²
RELATIVNO IZJEDNAČENJE		4,73%	-24,11%	-24,11%	-16,64%	-16,64%	-16,64%	-16,64%	-16,64%	-16,64%	-16,64%	-16,64%	-16,64%
ULAZI U PROMJENI		DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
ODREĐENJE USPOREDNE NEKRETNINE		837,57 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²	606,96 €/m ²
UKUPNO USPOREDNE NEKRETNINE		1.431,58	37.165,73	38.343,85	37.165,73	37.165,73	37.165,73	37.165,73	37.165,73	37.165,73	37.165,73	37.165,73	37.165,73
STANDARDNA DEVIJACIJA		84,54624	37,16573	38,34385	37,16573	37,16573	37,16573	37,16573	37,16573	37,16573	37,16573	37,16573	37,16573
JEDINIČNA VRIJEDNOST GARABE		678,57 €/m ²											

PROJEKTA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

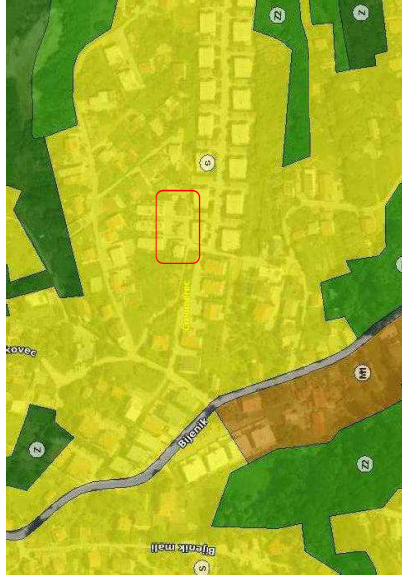
PROJEKTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT		GARAZA	
NEKRETNINA	Prosječna cijena	678,57 €/m ²	
	Površina prometne nekretnine	16,66 m ²	
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE		11.264,09 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBIJCI			
Uljeva buve	Nezadani 0 %	0,00%	
Uljeva zapadnja zrak	Nazak: <10 %	0,00%	
Orizavanje agriide	Orizavano 0 %	0,00%	
Orizavanje garaba	Orizavano 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI		0,00	
DODACI			
Dobra lokacija	0 do + 5%	0,00%	
Novodaniarano	5%	0,00%	
UKUPNO DODACI		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		11.264,09 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) ZAOKRUŽENO		11.300,00 €	
JEDINIČNA CIJENA (EUR/m²)		681,13 €/m²	
PROJEKTA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI - REZULTAT			
Garaba Prevoj 95			
NEKRETNINA	Prosječna cijena	678,57 €/m ²	
	Površina prometne nekretnine	16,66 m ²	
VRIJEDNOST PRILJE KOREKCIJE		11.311,62 €	
KOREKCIJA NA TRŽIŠNU VRIJEDNOST			
ODBIJCI			
Uljeva buve	Nezadani 0 %	0,00%	
Uljeva zapadnja zrak	Nazak: <10 %	0,00%	
Orizavanje agriide	Orizavano 0 %	0,00%	
Orizavanje garaba	Orizavano 0 %	0,00%	
UKUPNO ODBICI		0,00	
DODACI			
Dobra lokacija	0 do + 5%	0,00%	
Novodaniarano	5%	0,00%	
UKUPNO DODACI		0,00 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR)		11.311,62 €	
TRŽIŠNA VRIJEDNOST (EUR) ZAOKRUŽENO		11.300,00 €	
JEDINIČNA CIJENA (EUR/m²)		678,27 €/m²	

PROJEKTA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

4.5. Utvrđivanje vrijednosti zemljišta 4.5.1. Planski status

Izvor podataka: Zagrebačka infrastruktura prostornih podataka (<https://geoportalsi.zagreb.hr/karta/>)

Namjena zemljišta definirana je Generalnim urbanističkim planom grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba br. 09/2016)



S STAMBENA NAMJENA

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE DOPUNE 2016.	
Namjena prostora	1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA
Namjena prostora	1.1. Stambena namjena
Broj katastarskih parcela	1.1.1. Stambena namjena
Broj katastarskih parcela	1.1.1.1. Stambena namjena
Broj katastarskih parcela	1.1.1.1.1. Stambena namjena

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

113 / 165

Visoka stambena građevina: najmanje visine četiri nadzemne etaže; (najmanje sužeren ili prizemlje, te tri kata); pojedinačna nova građevina mora biti usklađena s karakterističnom kvalitetom tipologijom i mjerilom okolne gradnje.

Niska stambena građevina: visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrti etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat.

Individualna stambena građevina: visine do najviše tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat.

Građevine se mogu graditi samo uz rješenje priključka na prometu površinu prema članku 38. ove odluke, priključka na mrežu za opskrbu električnom energijom i vodom, te za odvođenje otpadnih voda. Iznimno, individualne stambene građevine do 400 m² GBP s najviše tri stana mogu se graditi s rješenjem opskrbu vodom prema mjestnim prilikama te odvođenjem voda u nepropusni sabirnu jamu, ostalo prema prethodnom stavku.

Omnogučije se rekonstrukcija i gradnja zanijskih građevina prema odgovarajućim urbanim pravilima na izgrađenim građevnim česticama, iako nemaju neposredan pristup s ulice ili pristupnog puta.

5.2. Način gradnje stambenih građevina

Članak 33.

Ovisno o lokalnim uvjetima, morfologiji i stupnju konsolidacije prostora definirani su uvjeti i način gradnje stambenih građevina.

Stambene građevine mogu se graditi kao:

- samostojeće građevine;
- polugrađene građevine;

- nagrađene građevine;
- građevine u nizu.

Nični gradnje nove građevine određuje se prema veličini i obliku građevne čestice, odnosno prema zatečenju urbanog matrice i tipologiji gradnje i urbanim pravilima ove odluke.

Ako građevina ima otvore prema susjednoj građevnoj čestici, od te čestice mora biti udaljena najmanje 3,0 m, ako urbanim pravilima ove odluke nije drugačije određeno.

Kada urbana pravila ove odluke dopuštaju, građevina može biti udaljena manje od 3,0 m, ali ne manje od 1,0 m od međe susjedne građevne čestice (ne odnosi se na među prema javnoj površini). U tom se slučaju na građevini ne smiju graditi otvori prema susjednoj građevnoj čestici.

Otvorima se ne smatraju dijelovi zida sagraditi od staklene opeke i otvori s neprozirnim sasklom veličine do 60 x 60 cm.

Ako je na postojećoj građevini uz među izveden svjetlanik, prigodom gradnje nove građevine na susjednoj građevnoj čestici treba predvidjeti svjetlanik na istom mjestu i, najmanje, istih dimenzija.

Terasa, otvorena stubišta, balkoni, lođe, istaci i sl. ne mogu se graditi na udaljenosti manjoj od 3,0 m od susjedne građevne čestice.

Uređenje prostora i način gradnje stambenih i drugih građevina određeni su urbanim pravilima ove odluke.

Odredbes iz stavaka 4., 5., 6. i 8. odnose se na gradnju niskih i individualnih građevina svih namjena.

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

116 / 165



2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

2.2. Zaštita uređenije i dopadnije zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsijemenskog područja

GRAD ZAGREB	
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN GRADA ZAGREBA - IZMJENE DOPUNE 2016.	
Namjena prostora	4. UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA
Namjena prostora	4.1. Učelnina pravila
Broj katastarskih parcela	4.1.1. Učelnina pravila
Broj katastarskih parcela	4.1.1.1. Učelnina pravila
Broj katastarskih parcela	4.1.1.1.1. Učelnina pravila

5. UVJETI I NAČIN GRADNJE STAMBENIH GRAĐEVINA 5.1. Uvjeti gradnje stambenih građevina

Članak 32.

Stanovanje, kao osnovna gradska namjena, predviđa se u zonama stambene - S, mješovite - M, mješovite - M, mješovite - M1 i mješovite - M2, dok je u nekim zonama drugih namjena stanovanje zasupljeno iznimno kao prateći sadržaj.

Stambene građevine planiraju se kao visoke, niske i individualne.

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

114 / 165

Građevine nije moguće smjestiti na dijelu građevne čestice rezerviran za prostiranje postojeće ulice.

8. URBANA PRAVILA

8.1. Opće odredbe

Članak 36.

Urbana pravila određena su u skladu s prirodnim i urbanističko-arhitektonskim nasljedjem, lokalnim uvjetima, supjarnim konsolidiranošću područja te s korištenjem i namjenom prostora.

Prema kriterijima prostornog uređenja i stabilnosti urbane matrice razlikuju se tri područja konsolidacije:

- visokonsolidirana područja;
- konsolidirana područja;
- niskokonsolidirana područja.

Urbanim pravilima se određuju preporuke za uređenje prostora i lokacijski uvjeti za gradnju, osim za prostore gradskih projekata.

8.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

8.2.2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Članak 69.

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog, središnjeg i istočnog dijela podsijemenskog područja (C.2.) - prostori: Podsedec, Dubravica, Peravica, Gomje Vrapce, Donje Vrapce, Bijenik, Franišćica, Vrhovec - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remeska, Donje Prebržje i Kraljevec, Milinovi, Remete, Bukovac, Požarnje Jaržina, Šćelanovec, Miroševci, Orehovečki brjag, Dankovec, Degulovec, Granišinski Novaki, Slavovec, Branovec, Opatovec i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;

- čuvanje graditeljskog naslijeđa;

- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabaritna i pratećih građevina javne i društvene namjene;

- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajolika i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih i polugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojećih tipologija gradnje;

- **namjerna površina građevne čestice je 600 m²**;

- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;

- najveći GBP 400 m za samostojeće, a 300 m za polugrađene građevine;

- **najveći ki 0,6**;

PROJEKCIJA PROMETNE VRIJEDNOSTI – ZAGREB: SISTEM MONTAZA D.O.O. u stečaju

116 / 165

- najmanji prirodni tereni je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije prostiranja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao pokrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/I stan, uz obvezan smjestaž vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenjima);
- ponosne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na sramnom terenu garaza se može graditi na rubnoj liniji rezervacije prostiranja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati prostiranje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije prostiranja ulice, odošno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati prostiranje, najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od mede susjedne građevne čestice je 3,0 m;

- obvezno je uređenje pročvne zelenilo;
- rekonstrukcija i gradnja novih, građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju u tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija na građevnim česticama manjim od 600 m², uz uvjet da je koeficijent iskorištenosti do 0,6, najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao pokrovlje ili uvučeni kat, udaljenost građevine od mede susjedne građevne čestice u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m, ako je postojeća građevina polugnadena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća, najmanje 1 PGM/I stan, uz obvezan smjestaž vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije prostiranja postojeće ulice i 50% u garazi); u rekonstrukciji, zamjoni i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeći k i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećanja; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- iznimno, uz ulicu Karađik i zapadno od ulice Medbočki kod raskrižja s Gosposdomskom i uz Lačinskog ulicu gradnja novih građevina i rekonstrukcija najveće visine četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvra etaža oblikuje kao pokrovlje ili uvučeni kat; najveći k je 1,2; najmanji ozebljenji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije prostiranja postojeće ulice; udaljenost građevine od mede susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; najmanje 1 PGM/I stan, uz obvezan smjestaž vozila na građevnoj čestici; drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- iznimno, u ulici II. Gajnički vidikovac, prema grafičkom prikazu omogućava se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti ulice, te ukoliko je visinom usklađena s urbanim pravilom, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- iznimno, uz Novačku ulicu, ulicu Čreč i ulicu Pitačići prema grafičkom prikazu omogućuje se zadržavanje izvedene građevine s pristupom na javnometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti pristupnog puta i građevina, a drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- iznimno, uz Kustošjansku ulicu, u drugom redu ulice moguće je priključenje čestice na javnometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti;

3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.

4. Četvrti kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.

USPOREDBA 1



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		Vrijednost atributa	
ID ZKC	1899559	ID ZKC	266717
Datum pregleda	24.8.2023.	Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
IP/PI (PG)	36207/266717	IP/PI (PG)	36207/266717
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	01.06.2023	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	01.06.2023
Površina u prometu	385,00	Površina u prometu	385,00
Vrijednost nekretnosti (NI)	210.966,00	Vrijednost nekretnosti (NI)	210.966,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	28.000,00	Vrijednost nekretnosti (EUR)	28.000,00
Datum ugovora	13.03.2023	Datum ugovora	13.03.2023
OPREZA:		OPREZA:	
Kupoprodajna cijena za kupoprodajce svih vrsta zemljišta u skladnoj glavi prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, nesvesno o tome podliježe i prometni (njegov) najmat.		Kupoprodajna cijena za kupoprodajce svih vrsta zemljišta u skladnoj glavi prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, nesvesno o tome podliježe i prometni (njegov) najmat.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25	• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključan u prikazanoj glavi	NE	• PDV uključan u prikazanoj glavi	NE
• Ograniče	NE	• Ograniče	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU	Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Glavni blok	GORNJA KUS TOŠIA	Glavni blok	GORNJA KUS TOŠIA
Priredna namjena glavnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA	Priredna namjena glavnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Zemljišne knjige: k.č. 2667/17, k.o. Šestine

Površina u prometu : 385 m²

Datum kupoprodaje : 13.03.2023.

Kupoprodajna cijena : 28.000,00 Eur – 72,73 €/m²

- iznimno, uz ulicu Gortice u drugom redu, prema grafičkom prikazu, omogućuje se gradnja na minimalnoj građevnoj čestici prema urbanom pravilu, uz mogućnost priključenja građevinske čestice na javnometnu površinu, prema postojećem stanju izvedenosti pristupa;
- iznimno, uz južnu stranu Pršifrove ulice, prema grafičkom prikazu, najveći GBP 600 m za samosvojne građevine;
- iznimno, na k.č.br. 3074, k.o. Kemete i k.č.br. 1805/7, k.o. Dubrava omogućuje se zadržavanje u prostoru građevine u zračtenim licima i visinskim gabaritima i izvedenosti pristupnog puta, ostali lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- iznimno, za zonu sjeverno od ulice Šestinski vrh prema grafičkom prikazu utvrđuje se obveza provedbe javnog sadržaja za izgradnju jedne stambene građevine, najveći k 0,6, najveći GBP nije propisan, najmanji prirodni teren 50%, broj PGM pranju izvedenosti pristupa;
- iznimno, osialo prema detaljnijim pravilima;
- iznimno uz ulicu Jurja Ves omogućuje se gradnja novih građevina i rekonstrukcija postojećih na česticama površine najmanje 500 m², a ostalo prema detaljnijim pravilima.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

4.5.2. Obilježja zemljišta koje se procjenjuje

k.č. 1786/15 I.1786/16, k.o. Šestine
(k.č. 3990/3, 4008/6, k.o. Mikuljeći)

kategorija zemljišta: II. kategorija

vrsta: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (Stambena namjena)

Kategorija zemljišta prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) su:

1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.

USPOREDBA 2



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena		Vrijednost atributa	
ID ZKC	1921000	ID ZKC	22072/2
Datum pregleda	24.8.2023.	Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	Vrsta nekretnosti	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
IP/PI (PG)	36207/1921000	IP/PI (PG)	36207/22072/2
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	14.07.2023	Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	14.07.2023
Površina u prometu	861,00	Površina u prometu	861,00
Vrijednost nekretnosti (NI)	497.277,00	Vrijednost nekretnosti (NI)	60.000,00
Vrijednost nekretnosti (EUR)	66.000,00	Vrijednost nekretnosti (EUR)	96.000,00
OPREZA:		OPREZA:	
Kupoprodajna cijena za kupoprodajce svih vrsta zemljišta u skladnoj glavi prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, nesvesno o tome podliježe i promet (njegov) najmat.		Kupoprodajna cijena za kupoprodajce svih vrsta zemljišta u skladnoj glavi prikazana je vrijednost nekretnosti bez PDV-a, nesvesno o tome podliježe i promet (njegov) najmat.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE	• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25	• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključan u prikazanoj glavi	NE	• PDV uključan u prikazanoj glavi	NE
• Ograniče	NE	• Ograniče	NE
Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU	Status podataka	EVALUACIJA U TIJEKU
Glavni blok	MEDVEĐAK - ŠESTINSKI DOL	Glavni blok	MEDVEĐAK - ŠESTINSKI DOL
Priredna namjena glavnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA	Priredna namjena glavnog bloka	S - STAMBENA NAMJENA

Zemljišne knjige: k.č. 2207/1, 2207/2, k.o. Šestine

Površina u prometu : 861 m²

Datum kupoprodaje : 06.06.2023.

Kupoprodajna cijena : 66.000,00 Eur – 76,66 €/m²

USPOREDBA 3



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Imazv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1901987
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	5024593
Vrsta ugovora	KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	06.08.2023.
Površina u prometu	1.076,00
Vrijednost nekretnine (KN)	768.519,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	102.000,00
Datum ugovora	09.01.2023
POREZI: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj čljeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet (nagovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključuen u prikazanoj čljeni	NE
• Održavanje	NE
PROVEDBA EVALUACIJA	GORNJA KUSTODIJA
Članovi blok	5 - STAMBENA NAMJENA
Prethodna namjena članovnog bloka	

Zemljišne knjige: k.č. 1467/8, 1467/11, k.o. Gornje Vrapče

Površina u prometu : 1.076,00 m²

Datum kupoprodaje : 09.01.2023.

Kupoprodajna cijena : 102.000,00 Eur – 94,80 €/m²

USPOREDBA 4



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Imazv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1820820
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	5024593
Vrsta ugovora	KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	13.02.2023.
Površina u prometu	699,00
Vrijednost nekretnine (KN)	452.076,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	60.000,00
Datum ugovora	18.01.2023
POREZI: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj čljeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet (nagovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključuen u prikazanoj čljeni	NE
• Održavanje	NE
PROVEDBA EVALUACIJA	SESTINA KUSTODIJA
Članovi blok	5 - STAMBENA NAMJENA
Prethodna namjena članovnog bloka	

Zemljišne knjige: k.č. 1619/5, k.o. Šestine

Površina u prometu : 699,00 m²

Datum kupoprodaje : 18.01.2023.

Kupoprodajna cijena : 60.000,00 Eur – 85,84 €/m²

USPOREDBA 5



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Imazv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1831103
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	4936225
Vrsta ugovora	KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	24.02.2023
Površina u prometu	558,00
Vrijednost nekretnine (KN)	527.415,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	70.000,00
Datum ugovora	20.02.2023
POREZI: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj čljeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet (nagovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	NE
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključuen u prikazanoj čljeni	NE
• Održavanje	NE
PROVEDBA EVALUACIJA	GORNJE VRAPČE
Članovi blok	5 - STAMBENA NAMJENA
Prethodna namjena članovnog bloka	

Zemljišne knjige: k.č. 2599, k.o. Gornje Vrapče

Površina u prometu : 558,00 m²

Datum kupoprodaje : 20.02.2023.

Kupoprodajna cijena : 70.000,00 Eur – 125,45 €/m²

USPOREDBA 6



Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena	
Imazv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1896784
Datum pregleda	24.8.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PH (PU)	5024593
Vrsta ugovora	KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKCU	26.05.2023
Površina u prometu	1.161,00
Vrijednost nekretnine (KN)	919.209,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	122.000,00
Datum ugovora	04.05.2023
POREZI: za kupoprodaju svih vrsta zemljišta u skladnoj čljeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet (nagovoj naplati.	
• Promet podliježe plaćanju PDV-a	DA
• Stopa PDV-a (%)	25
• PDV uključuen u prikazanoj čljeni	NE
• Održavanje	NE
PROVEDBA EVALUACIJA	SESTINE - MLINOVI
Članovi blok	5 - STAMBENA NAMJENA
Prethodna namjena članovnog bloka	

Zemljišne knjige: k.č. 1420/13, k.o. Šestine

Površina u prometu : 1.161,00 m²

Datum kupoprodaje : 04.05.2023.

Kupoprodajna cijena : 122.000,00 Eur – 105,08 €/m²

USPOREDBA 7



Gradevniško zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1925546
Ime objekta	GRADJEVNIŠKO ZEMLJIŠTE (GZ)
Vrsta nekretnine	5192528
ID PN (PU)	KP - KUPOPRODAJA
Vrsta ugovora	17.08.2023
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	1.208,00
Površina u prometu	1.084.830,00
Vrijednost nekretnine (KN)	130.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	07.02.2023
Datum ugovora	

POREZI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skladnoj člani prikazano je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj člani
- Održavanje

Status posjednika
 Osnovni blok
 Prethodna namjena glavninog bloka

Zemljišne knjige: k.č. 1420/2, 1420/14, k.o. Šestine

Površina u prometu : 1.208,00 m²

Datum kupoprodaje : 07.07.2023.

Kupoprodajna cijena : 140.000,00 Eur – 115,89 €/m²

USPOREDBA 8



Gradevniško zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1772480
Ime objekta	GRADJEVNIŠKO ZEMLJIŠTE (GZ)
Vrsta nekretnine	4899208
ID PN (PU)	KP - KUPOPRODAJA
Vrsta ugovora	02.11.2022
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	1.430,19
Površina u prometu	998.373,50
Vrijednost nekretnine (KN)	130.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	29.06.2022
Datum ugovora	

POREZI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skladnoj člani prikazano je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj člani
- Održavanje

Status posjednika
 Osnovni blok
 Prethodna namjena glavninog bloka

Zemljišne knjige: k.č. 1864, k.o. Šestine

Površina u prometu : 1.430,00 m²

Datum kupoprodaje : 29.06.2022.

Kupoprodajna cijena : 130.000,00 Eur – 90,90 €/m²

USPOREDBA 9



Gradevniško zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Ime atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1816632
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	25.9.2023
Vrsta nekretnine	GRADJEVNIŠKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4916900
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	06.02.2023
Površina u prometu	793.122,50
Vrijednost nekretnine (KN)	105.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	19.12.2022
Datum ugovora	

POREZI: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u skladnoj člani prikazano je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li prometu njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj člani
- Održavanje

Status posjednika
 Osnovni blok
 Prethodna namjena glavninog bloka

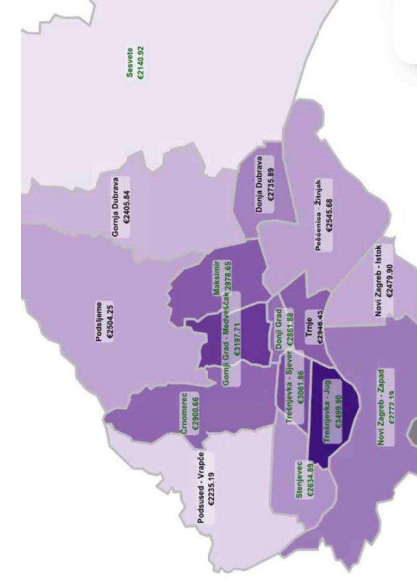
Zemljišne knjige: k.č. 2135, k.o. Šestine

Površina u prometu : 755,00 m²

Datum kupoprodaje : 19.12.2022.

Kupoprodajna cijena : 105.000,00 Eur – 139,07 €/m²

Podaci		Zabilješka
Adresa nekretnine		Prevoj, Zagreb
Vrsta nekretnine		Gradevniško zemljište
Zk.u.b.v.		732239
Zk.c.b.r.		1786/15, 1786/16
K.o.		Šestine
Površina posjedovanih dijelova		4408
K.c.b.r.		398/03, 403/05
K.o.		Mirčići
Površina zemljišta - zemljišne knjige		143,00 m ²
Tržišna vrijednost nekretnina		11.600,00 €
Neopredan pristup javnom putu		DA
Ushlađenost katastra i geotrovnice		DA
Ushlađenost katastra i geotrovnice sa stavljanjem u pravu		DA
DALJNJA OBLIJEZJA PROGCJENJIVANE NEKRETNINE (PN)		
Pokazaji (Lokacija)		Ocijena
Vlasnički udio: 1/1		100,00%
Kategorija zemljišta		II Kategorija zemljišta
Vrijednost u odnosu na spremnost zemljišta za gradnju		80,00%
Namjena zemljišta		Stambena - S
Proks na dan procjene - DZS		193,34
Mjera gradevniškog koeficijenta (K)		0,60
Koeficijent za preračunavanje (Kf)		0,79
Procjenitelj		Jasminka Lukić



Ako promotimo cijene stanova u zagrebačkim kvartovima (ldući grafikon), u Zagrebu je najskuplji kvart Trešnjevka-Jug s prosječnom traženom cijenom od 3499.8€ po m², a prati ju Gornji grad s 3197.7€ po kvadratu. Ono što možemo zaključiti jest da Trešnjevka-Jug čini zasebnu mikrolokaciju po svojoj cijeni stanova jer veoma jako odskace od ostatka Zagreba.

Izvor : <https://ekonomskabaza.hr/makro/kretanje-cijena-nekretnina-u-hrvatskoj/>

5. ZAKLJUČAK

Mišljenja smo da poštena tržišna vrijednost predmetnih nekretnina razumno predstavlja iznos od:

ZK uložak	Kat. Općina	Broj zkl.	svl. udio:	Nekretnina	Površina	Tržišna vrijednost
4562	VRABČE NOVO	4037/13	3	GARAŽA P3	14,10 m ²	17.000,00 €
			4	GARAŽA P4	12,40 m ²	14.900,00 €
			5	GARAŽA P5	12,80 m ²	15.400,00 €
			9	GARAŽA P6	12,40 m ²	14.900,00 €
			18	SPREMISTE SP8	4,40 m ²	5.140,00 €
			19	SPREMISTE SP9	4,40 m ²	5.140,00 €
			22	STAN S3	44,39 m ²	194.000,00 €
27	STAN S6	56,85 m ²	179.000,00 €			
37	STAN S18	70,06 m ²	95.000,00 €			
						580.880,00 €

ZK uložak	Kat. općina	Broj zkl.	svl. udio:	Nekretnina	Površina	Tržišna vrijednost
8092		1786/14	2	GARAŽA G2	16,59 m ²	11.300,00 €
73433	ŠESTINE	1786/13	6	STAN	74,12 m ²	187.000,00 €
			1	GARAŽA G1	16,66 m ²	11.300,00 €
73425		1786/12	1	STAN	113,39 m ²	287.000,00 €
73229		1786/15	6	GARAŽA G1	17,00 m ²	11.500,00 €
			1	STAN	114,28 m ²	278.000,00 €
		1786/16	-	ORANICA	104,00 m ²	11.600,00 €
				ORANICA	39,00 m ²	797.700,00 €

Ukupna tržišna vrijednost: 1.378.180,00 EUR

U skladu sa propisima HNB-a i EBA-e tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane. Obračun poreza vsi se sukladno Zakona o porezu na dodanu vrijednost (NN 115/16).

Cijene stambenih kvadrata u pojednim gradskim četvrtima

Središte Zagreba atraktivan je dio grada za kupnju stanova, koji se na tom području kupuju i za stanovanje, ali i za najam.

Prosječna tražena cijena stanova u **Centru** je tijekom travnja iznosila oko 3000 eura. Gornji Grad, Medveščak bilježi prosječnu oglašavanu cijenu od 3063 eura, slično kao na području Maksimira gdje se za kvadrat tražilo 3056 eura. Donji Grad bilježi prosječnu cijenu od 2922 eura po kvadratu, a Kvatrić 2909 eura.

Kako bi pobijegli od gradskih gužvi, a opet bili dovoljno blizu središta grada, brojni kupci za stanovanje odabiru podsljemensku zonu, a podaci oglašnika Crozilla.com pokazuju kako se tijekom travnja na području Gračana za kvadratni metar stana u prosjeku tražilo 2794 eura.

Novi Zagreb posljednjih je godina doživio svoj procvat. Na taj je dio grada doselo velik broj tvrtki, ali i velik broj novih stanovnika, o čemu svjedoči i velik broj novoizgrađenih stambenih, ali i poslovnih objekata. U **Dugavama** se za kvadratni metar stana u prosjeku tražilo 2800 eura, na **Kajzerici** nešto više, 2900 eura, a u **Blatu** 2650 eura.

Cijene se razlikuju i na području **Dubrave**, u Donjoj Dubravi u travnju je na oglašniku Crozilla.com zabilježena prosječna tražena cijena stana od 2970 eura po kvadratu, a u Gornjoj Dubravi 2485 eura.

Izvor : <https://profiliraj.hr/>

filasni lešaj konverzije 1 EUR=7,53450 HRK

Rijeka, 29.08.2023.
Izdadila : Jasminka Lilić, dipl.ing.građ.
Prijikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti nekretnine primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa, kako slijedi:

- PROPISI O VLASNIŠTVU**
 - Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96, 68/98, 137/98., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/08., 153/08. i 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
 - 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, 108/17, 63/19)
 - Zakon o izmještanju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17, 98/19)
- GRADITELJSKI 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)
- PROPISI O VREDNOVANJU NEKRETNINA**
 - Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
 - Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
 - Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN br.100/12, 100/18, 67/19, 59/20)
 - Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m3 etalonske građevine (NN 59/10)
- JAVNO DOSTUPNI PODACI**
 - Državna geodetska uprava – DGU (<https://geoportal.dgu.hr/>)
 - Državni zavod za statistiku, RH (<https://www.dzs.hr/>)
 - Internetaska aplikacija eNekretnine - nekretnine.mojpu.hr
- LITERATURA**
 - Uhlir Ži Majčica B. 2016., Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera Zagreb, Zagreb

