



procjena

vještačenje

energetsko  
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

## PROCJEMBENI ELABORAT

### **ELABORAT**

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

### **INTERNA OZNAKA**

454-1/2022/AMB

### **NEKRETNINE**

Zemljište zk.č.br. 328/1 upisano u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec  
koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused

### **NARUČITELJ**

Manduša unutarnja i vanjska trgovina d.o.o., Prilaz Đure  
Deželića 37, Zagreb

### **DATUM**

<b>SVEUKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST</b>	4.113.590,88	kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	4.110.000,00	kn
--	--------------	----	--------------------	--------------	----

## Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.4 Namjena zemljišta.....	10
2.4.1 Površina.....	14
2.5 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 6. listopada 2022. god.....	15
2.6 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	16
2.6.1 Pravna i metodološka osnova.....	16
2.6.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	16
2.6.1 Indeksi nekretnina.....	17
2.7 Procjena vrijednosti nekretnine.....	19
2.7.1 Procjena vrijednosti zemljišta Mješovite namjene (M1)– poredbena metoda.....	21
2.7.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	21
2.7.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	24
2.7.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	25
2.7.4 Izjednačavanje s obzirom na kategoriju zemljišta.....	26
2.7.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	27
2.7.6 Statistička obrada i izračun.....	28
2.7.7 Procjena vrijednosti zemljišta Zaštitne zelene površine (Z)– poredbena metoda.....	29
2.7.7.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	29
2.7.8 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	35
2.7.9 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	37
2.7.10 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	39
2.7.11 Statistička obrada i izračun.....	41
3 Rekapitulacija.....	43

## 1 SAŽETAK

<b>Zahtjev:</b>	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - zemljište zk.č.br. 328/1 upisano u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused
<b>Naručitelj:</b>	Manduša unutarnja i vanjska trgovina d.o.o., Prilaz Đure Deželića 37, Zagreb
<b>Nekretnine:</b>	Zemljište zk.č.br. 328/1 upisano u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused
<b>Datum pregleda nekretnine:</b>	29.11.2022.
<b>Dan kakvoće:</b>	29.11.2022.
<b>Svrha procjene:</b>	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
<b>Dan vrednovanja:</b>	26.10.2022.
<b>Procjenitelj:</b>	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

<b>Sveukupna procijenjena tržišna vrijednost:</b>	4.113.590,88 kn	<b>ZAOKRUŽENO:</b>	4.110.000,00 kn
---	-----------------	--------------------	-----------------

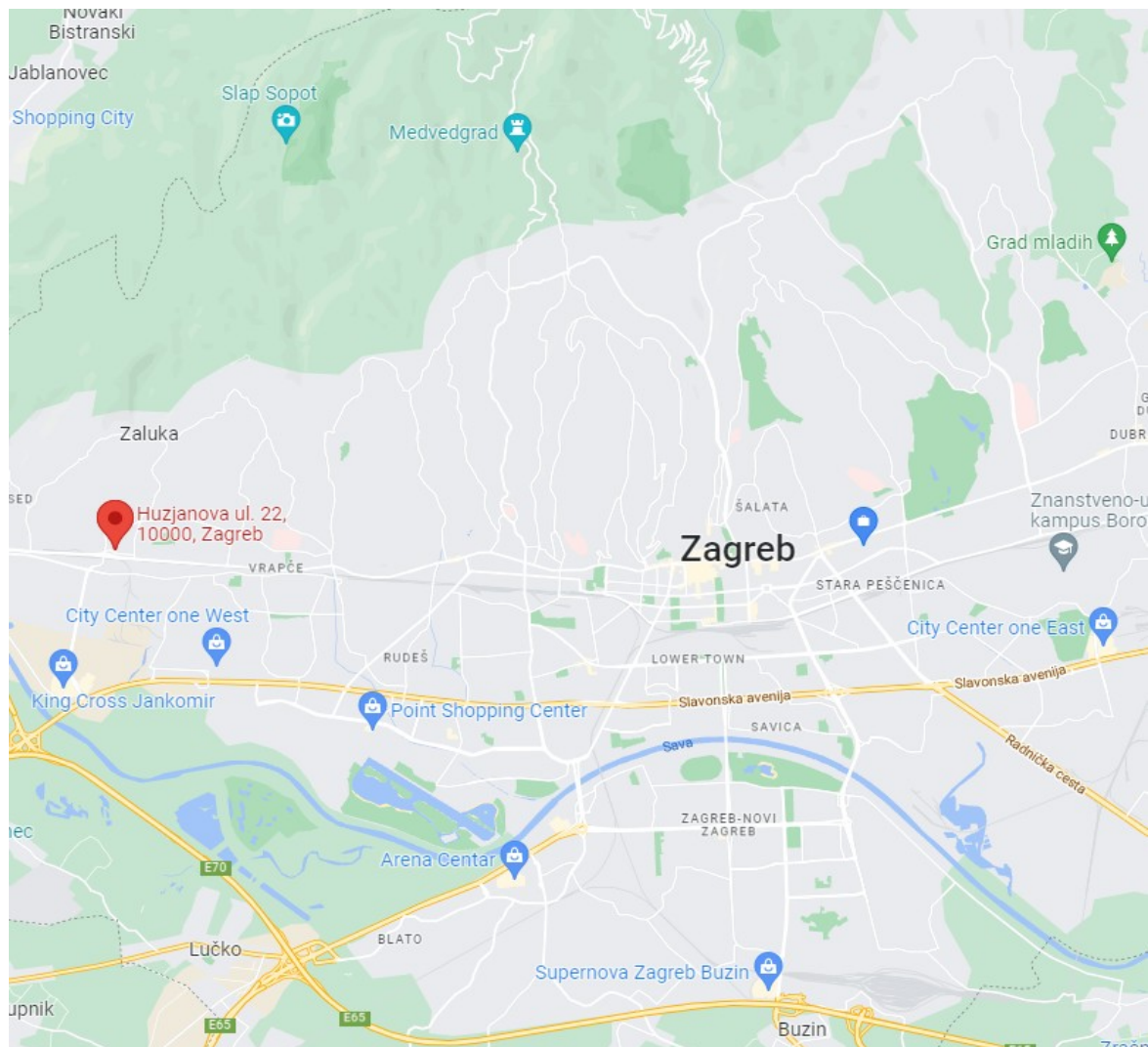
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 29. studenog 2022. godine

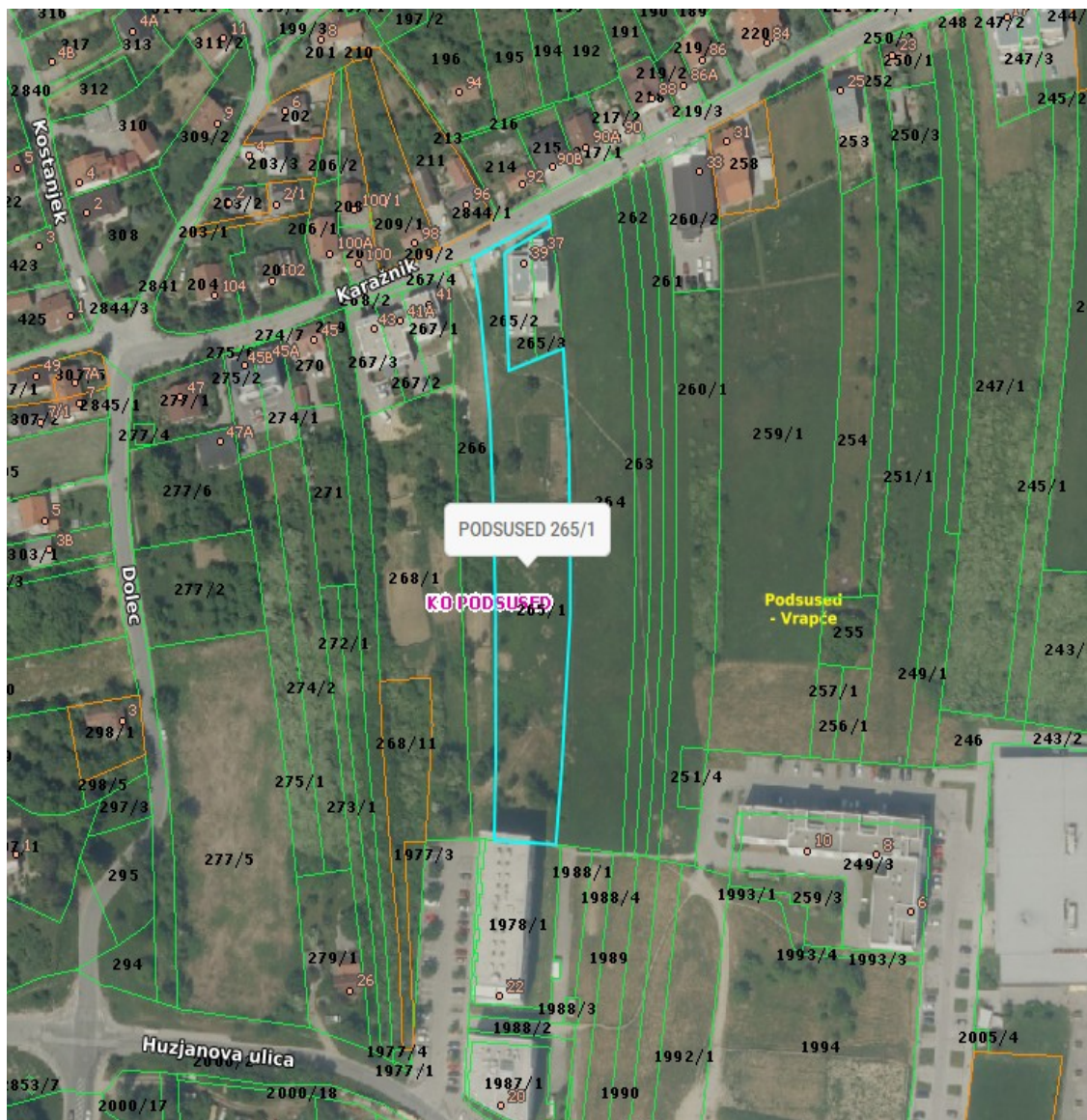
## 2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

### 2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

<b>LOKACIJA</b>	Kraj Huzjanova ulica 22, Zagreb
-----------------	---------------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- mikrolokacija k.č.br. 265/1 k.o. Podused -

## 2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec je upisana zk.č.br. 328/1 k.o. Stenjevec kao oranica površine 4.728 m<sup>2</sup>.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB  
Stanje na dan: 26.10.2022. 08:42

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

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

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 888

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	328/1	ORANICA			4728	
		UKUPNO:			4728	

#### B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 MANDUŠA UNUTARNJA I VANJSKA TRGOVINA D.O.O., PRILAZ Đ.DEŽELIĆA BR. 37, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 11.10.2018.g. pod brojem Z-53749/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-4711/16-40 09.10.2018	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 18.06.2021.g. pod brojem Z-33974/2021 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, PRIJEDLOG ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE KLASA: UP/I-943-05/21-009/10 UR. BR. 251-19-11-7 27.05.2021, potpunog izvlaštenja 487/4728 dijela kčbr. 328/1.	na 1 (1.1)
2.1	Zaprimljeno 08.02.2022.g. pod brojem Z-6551/2022 ZABILJEŽBA, POKRETANJE POSTUPKA, potpunog izvlaštenja 101/4728 dijela kčbr.328/1 - oranica sa 4728 m2, radi rekonstrukcije - izgradnje ulice Karažnik, od ulice Dolec do ulice Dubravica, temeljem prijedloga za potpuno izvlaštenje Grad Zagreb, Ured za zastupanje, klasa: 701-01/21-045/383, ur.br: 251-30-03/008-21-2 od 29. prosinca 2021. godine.	

#### C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			

## IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335592, STENJEVEC

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 888

C  
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.1	Zaprimljeno 20.09.2007. broj Z-59536/07  Na temelju ugovora o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br.ES 942/07-1 od 17. rujna 2007.g. javnobilježnički solemniziranog po Duić Melaniji pod posl.br. OV-19960/07 dana 17. rujna 2007.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 1.500.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju kreditora uvećano za sve ugovorene kamate, provizije, naknade i troškove - za korist: <b>ERSTE &amp; STEIERMÄRKISCHE BANK D.D., RIJEKA, JADRANSKI TRG BR. 3/A</b>	1.500.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
1.2	Zaprimljeno 20.09.2007. broj Z-59536/07  zabilježuje se da su sporedni uložci zk.ul. 3734, 2042, 1724, 3397, 3623 i 3156 k.o.iste.		ZABILJEŽBA

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

## 2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

U posjedovni list broj 2439 k.o. Posused je upisana k.č.br. 265/1 k.o. Podsused kao Karažnik, oranica, površine 4728 m<sup>2</sup>. Stanje u posjedovnom listu je prikazano u nastavku:



**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 26.10.2022. 09:01

### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PODSUSED (Mbr. 335584)

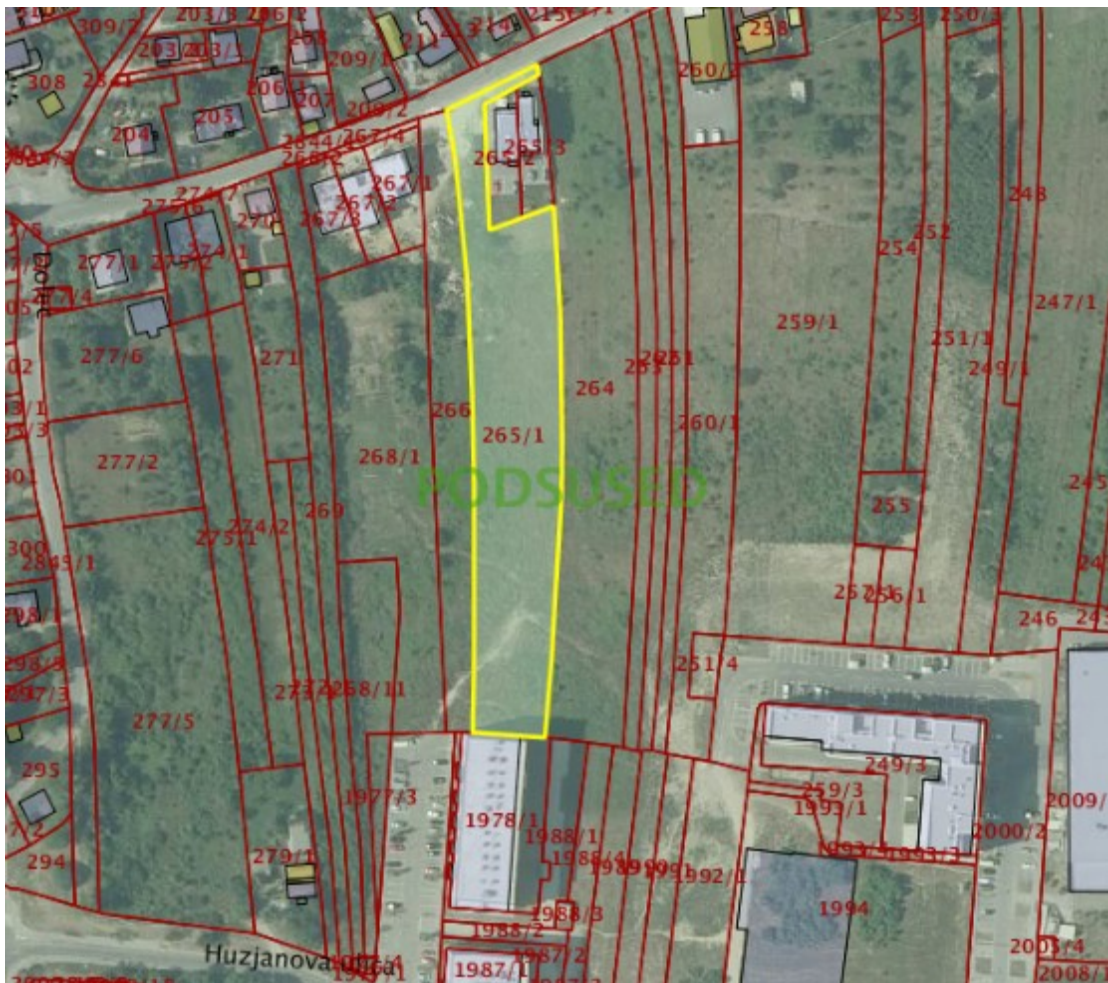
Posjedovni list: 2439

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	MANDUŠA D.O.O., PRILAZ GJURE DEŽELIĆA 37, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	18444813207

### Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Din	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m <sup>2</sup>	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		243/1	DUBRAVICA	1360	5		
			ORANICA	1360			
		265/1	KARAŽNIK	4728	5		
			ORANICA	4728			
<b>Ukupna površina katastarskih čestica</b>				<b>6088</b>			

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

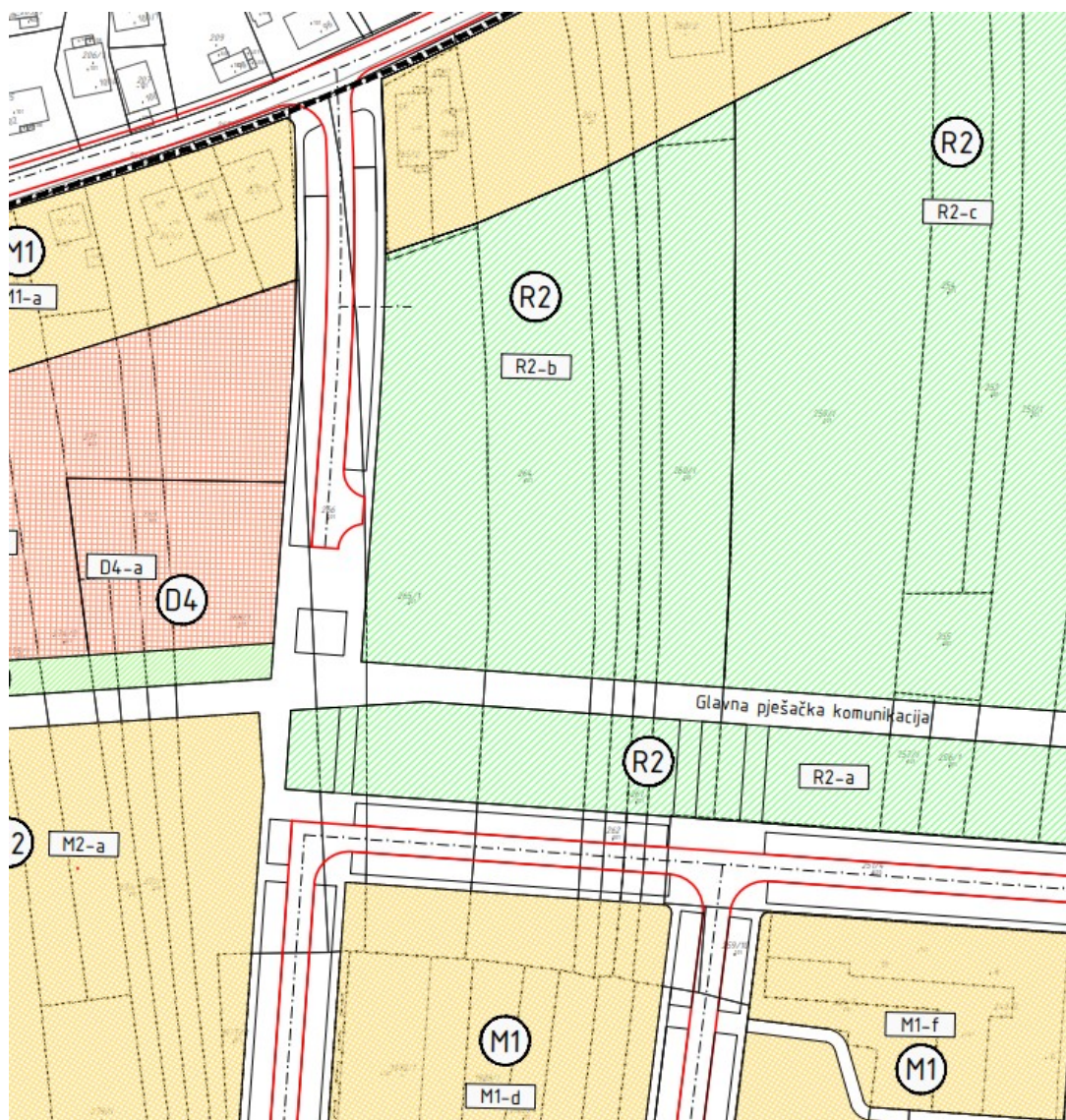


- grafički prikaz k.č.br. 265/1 k.o. Podsused na katastarskom planu -

## 2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

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

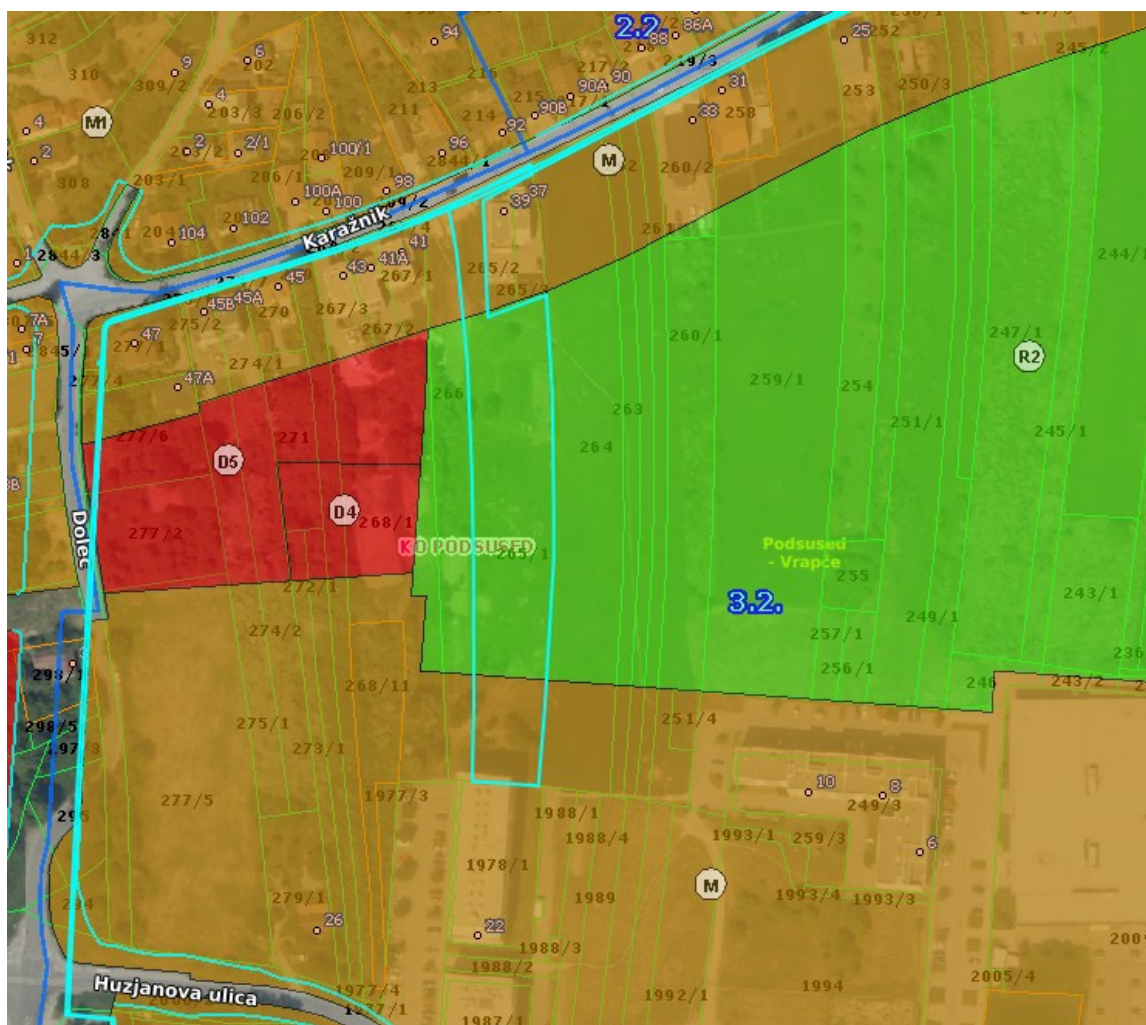
- prema kartografskom prikazu namjene djelomično u zoni **Mješovita namjena – pretežito stambena (oznaka M1)**, djelomično u zoni **Infrastrukturni sustavi (oznaka IS)**, te djelomično u zoni **Sportsko rekreacijska namjena – rekreacijska (parkovna) površina – sport bez gradnje (oznaka R2)**



- UPU Dubravica - Karažnik -

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

- prema kartografskom prikazu namjene djelomično u zoni **Mješovita namjena (oznaka M)**, te djelomično u zoni **Športsko rekreacijska namjena – šport bez gradnje (oznaka R2)**,
- prema kartografskom prikazu urbanih pravila u zoni **Nova regulacija na neizgrađenom prostoru (oznaka 3.2.)**.

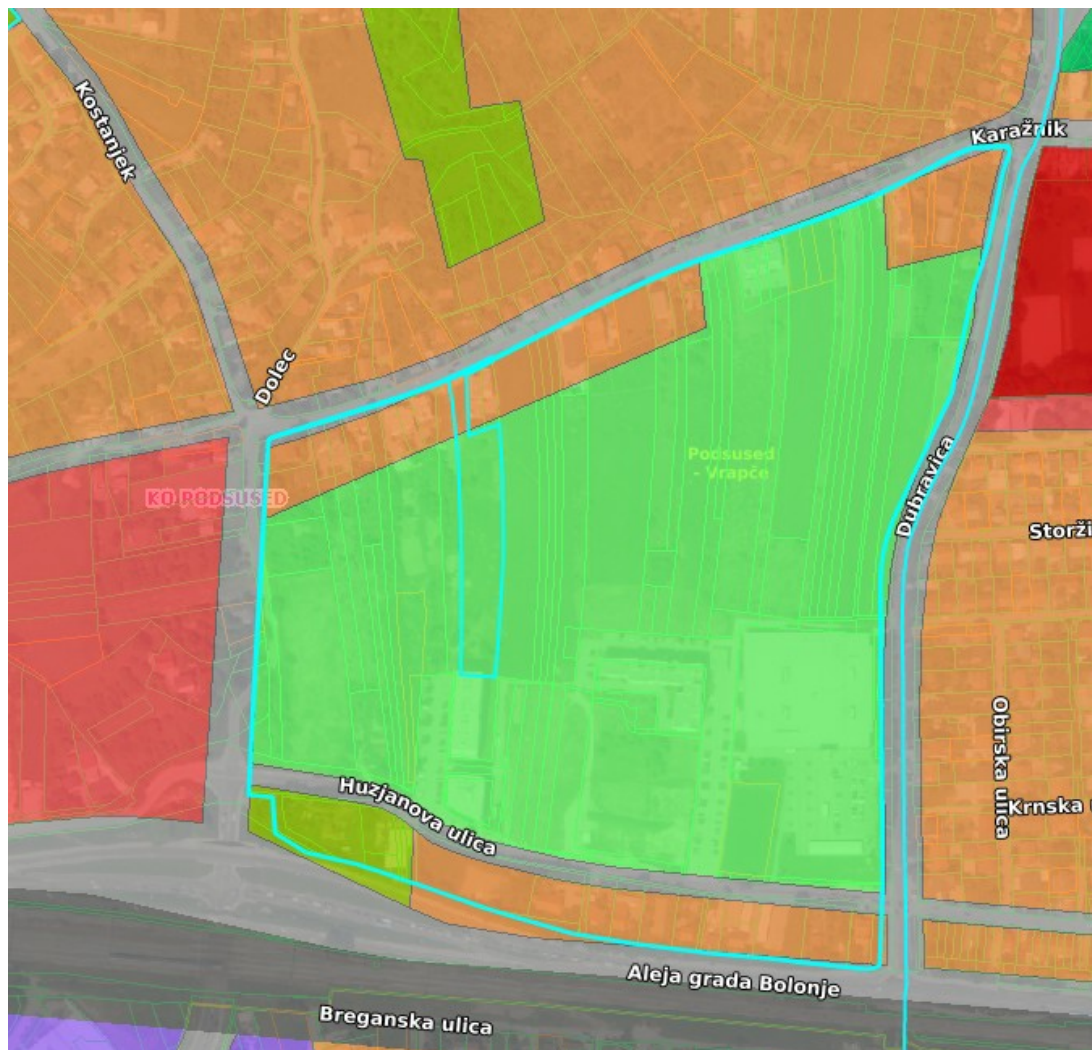


- GUP Grada Zagreba -

S obzirom da se zemljište nalazi u dvije namjene zemljišta prema GUP-u Grada Zagreba, potrebno je za svaku namjenu izvršiti procjenu. Dijelovi čestice koji su u mješovitoj namjeni će biti procijenjeni po toj namjeni. Za područje u sportskoj namjeni koja se smatra javnom namjenom je potrebno utvrditi načelom prethodnog učinka.

S obzirom da dio zemljišta ima javnu namjenu, u svrhu procjene namjena i ostali uvjeti gradnje biti će utvrđeni na temelju načela prethodnog učinka.

Pregledom GUP-a Grada Zagreba iz 1986. godine je vidljivo da se dio zemljišta i prema njenu nalazi u Površine za fizičku kulturu i rekreaciju, a kako je vidljivo na slici u nastavku:



 Površine za fizičku kulturu i rekreaciju

Pregledom GUP-a Grada Zagreba iz 1971. godine je vidljivo da se dio zemljišta nalazi djelomično u namjeni Sportske i rekreacione površine i djelomično u Osnovna ulična mreža sa zaštitnim površinama, a kako je vidljivo na slici u nastavku:



S obzirom da se zemljište nalazi i po sadašnjim i po prethodnim planovima u Sportskoj namjeni potrebno je naći najuspoređljivije s istim. Najsličnija namjena zemljišta za koje postoje podaci, a s kojima se može uspoređivati namjena u kojoj se nalazi vrednovana čestica, odnosno prema karakteristikama vrednovanog zemljišta je Zaštitne zelene površine.

### 2.4.1 POVRŠINA

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Zemljište zk.č.br. 328/1 upisano u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused	4.728,00

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

NEKRETNINA	PRETHODNA NAMJENA ZA USPOREDBU	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )
Dio zemljišta zk.č.br. 328/1 upisanog u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused u mješovitoj namjeni – pretežito stambenoj (oznaka M1)	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	937,00
Dio zemljišta zk.č.br. 328/1 upisanog u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused u namjeni infrastrukturni sustavi (oznaka IS)	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	411,00
	Zaštitne zelene površine (oznaka Z)	262,00
Dio zemljišta zk.č.br. 328/1 upisanog u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused u namjeni Sportsko rekreacijska namjena – rekreacijska (parkovna) površina – sport bez gradnje (oznaka R2)	Zaštitne zelene površine (oznaka Z)	3.118,00
UKUPNO:		4.728,00

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



## **2.6 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

---

### **2.6.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA**

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

#### **2.6.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA**

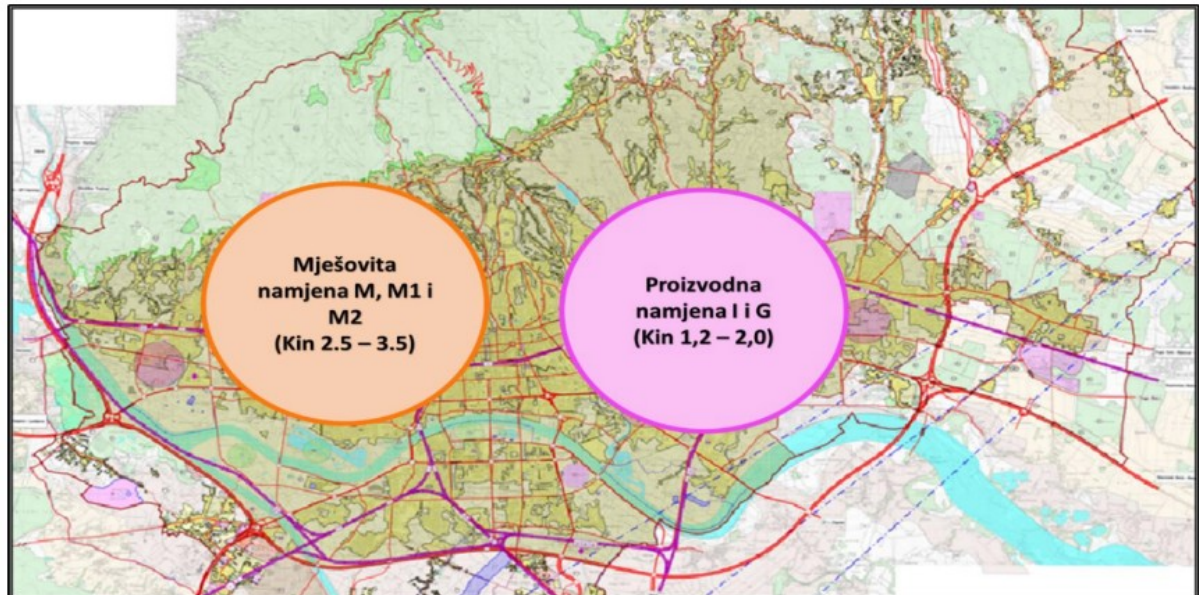
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

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

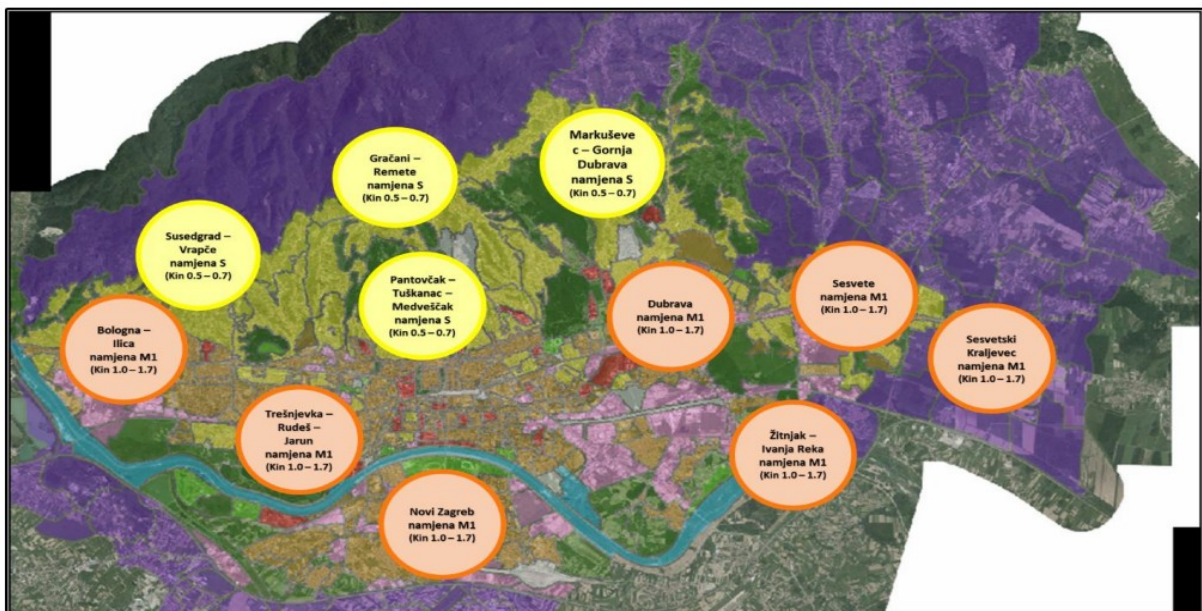
Uzorkovanje je provedeno prema namjeni zemljišta, a unutar građevinskih područja provedeno je prema vrsti i mjeri građevinskog korištenja. Još jedan od kriterija za uzorkovanje je bio širi položaj odnosno područja koja obuhvaćaju više cjenovnih blokova s dovoljno usporedivim obilježjima. Konačno, kao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

## 2.6.1 INDEKSI NEKRETNINA

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



TABLICA IV									
GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2021.									
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bologna - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Rudeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena <b>stambenih objekata</b> DZS-a na području Grada Zagreba  *podaci za prva 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2021.	140.7	112.5	134.0	153.6	133.3	122.4	134.8	152.7
	2020.	112.5	104.7	111.8	125.7	131.9	111.9	123.3	142.5
	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	136.7	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	120.2	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	115.8	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	110.1	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	95.0	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	101.9	103.5
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	103.4	109.9
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	IV-6	IV-7	IV-8	



## 2.7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

### **Građevinski propisi:**

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

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

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

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

### **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m<sup>3</sup> 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.

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

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

### 2.7.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE  
IMOVINOM I STANOVANJE

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



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

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

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

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

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

S poštovanjem,



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 34665

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB	HUZIANOVA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	319/2	319/3	319/5	319/2	319/1	319/27
6	K.O.	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. [m <sup>2</sup> ]	568	1335	1440	408	283	1888
8	POVRŠINA U PROMETU [m <sup>2</sup> ]	568	1335	238	408	155	1888
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			238/1440		155/283	
10	K.Č.	2006/1	2006/1	2006/1	2006/1	2006/1	2006/1
11	K.O.	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED	PODSUSED
12	NAMIENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	INDIKATIVNI BROJNOSTI	Kl max					
		Km max	2,80	2,80	2,80	2,80	2,80
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	2.723,78	2.723,78	2.941,18	2.941,18	3.029,35	2.654,51
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	367,84	367,84	397,44	397,44	409,05	350,65
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV	DA	DA	NE	NE	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	19.06.2019	19.06.2019	24.06.2019	24.06.2019	01.04.2020	06.05.2020
19	CIJENOVNI BLOK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK	DUBRAVICA KARAŽNIK
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

## Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOМЕНА
1	k.č. 2006/1 k.o. PODSUSED	ISHODENA JE LOKACIJSKA DOZVOLA
2	k.č. 2006/1 k.o. PODSUSED	ISHODENA JE LOKACIJSKA DOZVOLA
3	k.č. 2006/1 k.o. PODSUSED	ISTIM USLOVOROM PRODAJU SE DVIJE Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNA PROJANA POVRŠINA 646 M2.
4	k.č. 2006/1 k.o. PODSUSED	ISTIM USLOVOROM PRODAJU SE DVIJE Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNA PROJANA POVRŠINA 646 M2.
5	k.č. 2006/1 k.o. PODSUSED	KUPUJE SE 155/283 DIELA SUKLADNO RN-48/2019 UPU DUBRAVICA-KARAŽNIK KAZETA M1-H

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

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

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

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

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

KLASA: 940-01/22-028/608

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

ZAGREB, 3.10.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
MARINA DESANTOLO

*M. Desantolo*

ODOBRIO/ODOBRILA:

*[Signature]*

## POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razlišite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMIJENA: GP\_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, IS - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina [eksploatacijsko polje], E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine ugajališta [akvakultura], K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovачka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPFP,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, Šuma i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredno gospodarstvo, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

**2.7.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

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

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

### 2.7.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

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

## 2.7.4 IZJEDNAČAVANJE S OBZIROM NA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA

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

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

### 2.7.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

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

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

## 2.7.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

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

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

## 2.7.7 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE (Z)– POREDBENA METODA

### 2.7.7.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE  
IMOVINOM I STANOVANJE

KLASA: 940-01/22-028/607  
URBROJ: 251-11-01/21-22-4  
Zagreb, 3. listopada 2022.

ing ekspert  
ZAPRIMLJENO

06 -10- 2022

UR. BROJ.....

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

PREDMET: - zemljište, k.č. 265/1 i dr., sve k.o. Podsused  
- izvadak iz ZKC-a ID 34667  
- dostavlja se

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

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: 2. kategorija, namjena Z. Zbog ograničenog broja poredbenih transakcija kupoprodaje građevinskog zemljišta traženih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene, sukladno čl.57. st.6. ZPVN-a.

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

S poštovanjem,

P. O. PROČELNICE

Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID izvratka: 34667

1	II.BIL. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	SAVSKA OPATOVINA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	02	02	02	02	02	02
5	K.Č.	20/71	25/15	19/4, 71/6	19/5, 71/7	382/5	25/18
6	K.O.	JANEK MIR	JANKO MIR	JANEK MIR, JANKO MIR	JANEK MIR, JANKO MIR	VIAPIČE STARO	JANEK MIR
7	POVIŠINA IZ ZKUL. (m <sup>2</sup> )	2877	2877	6128	6233	2985	5755
8	POVIŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2877	2877	3251	6233	2985	5755
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			112/213			
10	K.Č.	3186	3439	3480/1	3475	3520	2445
11	K.O.	STENIEVEC	STENIEVEC	STENIEVEC	STENIEVEC	STENIEVEC	STENIEVEC
12	NAMJENA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	K1 max					
		K2a max					
15	CIJENA PD m <sup>2</sup> POVIŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	345,36	345,36	345,36	345,36	345,36	345,36
16	CIJENA PD m <sup>2</sup> POVIŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	46,63	46,63	46,63	46,63	46,63	46,63
17	PODLUŽEŽE NAPLATI PDV						
	UKLJUČEN PDV						
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019
19	ČJENOVNI BLOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN

1	I.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA		IP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.		20/325	20/27	25/9	25/48	25/60A	20/179	20/258
6	K.O.		JANKOMIR	JANKOMIR	JANKOMIR	JANKOMIR	STEMIEVEC	JANKOMIR	JANKOMIR
7	POVRŠINA IZ ZK.LJL (m <sup>2</sup> )		1490	2847	5755	5755	2877	40	2888
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )		365	712	1430	5755	2877	20	934
9	SUVLASNIČKI UDIJ KODIJE U PROMETU		2/8	2/8	1/4			4/8	4/8
10	K.Č.		3251/1	3271/1	3428	3806	3829	3272/2	3271/1
11	K.O.		STEMIEVEC	STEMIEVEC	STEMIEVEC	STEMIEVEC	STEMIEVEC	STEMIEVEC	STEMIEVEC
12	NAMJENA		Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KODICIJNI (KODICIJNOSTI)	K1 max							
		K1a max							
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )		345,36	345,36	345,36	345,36	345,36	222,00	232,00
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )		46,63	46,63	46,63	46,63	46,63	30,04	30,04
17	PODLUČJE NAPLATI PDV								
	UKLJUČEN PDV								
18	DATUM SCLAPANJA UGOVORA		16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019	16.05.2019	28.06.2029	28.06.2019
19	CIJENOVNI BLOK		STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK
20	STATUS PODATAKA		IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 5

1	R.B.R. NEKRETNINE	14	15	16
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP
3	ADRESA	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	STARA LOZA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	20/98	25/76	20/17
6	K.O.	JANKOVIR	JANKOVIR	JANKOVIR
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )	2877	4988	2847
8	POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	2877	4988	1423,50
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			4/8
10	K.Č.	3411	3472/2	3271/1
11	K.O.	STENJEVEC	STENJEVEC	STENJEVEC
12	NAMIENA	Z	Z	Z
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORIŠTAVANJA	Ki max		
		Ks max		
15	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KM/m <sup>2</sup> )	222,00	222,00	222,00
16	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	30,04	30,04	30,02
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV			
	UKLJUČEN PDV			
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	03.07.2019	03.07.2019	26.06.2019
19	CIJENOVNI BLOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK	STARA LOZA ISTOK
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UMISEN	PROVEDENA EVALUACIJA

## Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 3306 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.503 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
2	k.č. 3439 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
3	k.č. 3480/1 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE SUVL. DIO OD 333/213 DIELA, ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
4	k.č. 3475 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
5	k.č. 3520 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
6	k.č. 3445 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
7	k.č. 3261/1 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE 2/8 SUVL. DIELA, ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
8	k.č. 3272/1 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE 2/8 SUVLASNIŠKOG DIELA, ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
9	k.č. 3428 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE 1/4 DIELA, ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
10	k.č. 3806 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
11	k.č. 3829 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM PROĐANO 19 Z.K.Č. IZ RAZLIČITIH ULOŽAKA, UKUPNO PROĐANO 75.501 M2 ZEMLJIŠTA UGOVORNE STRANE UGOVARAJU PRIENOS POREZNE OBVEZE SUKLADNO ČL. 75 ST 3, TOČKA C, ZAKONA O PDV-U
12	k.č. 3272/2 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE SUVL. DIO OD 4/8 DIELA, ISTIM UGOVOROM KUPUJU SE DVJE Z.K.Č. IZ RAZL. ULOŽAKA UKUPNO KUPljena POVL. IZnosi 954 M2
13	k.č. 3271/1 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE SUVL. DIO OD 4/8 DIELA, ISTIM UGOVOROM KUPUJU SE DVJE Z.K.Č. IZ RAZL. ULOŽAKA UKUPNO KUPljena POVL. IZnosi 954 M2
14	k.č. 3411 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM KUPUJU SE DVJE ZKČ IZ RAZL. ULOŽAKA, UKUPNO KUPljena 7865 M2
15	k.č. 3472/2 k.o. STENJEVEC	ISTIM UGOVOROM KUPUJU SE DVJE ZKČ IZ RAZL. ULOŽAKA, UKUPNO KUPljena 7865 M2
16	k.č. 3271/1 k.o. STENJEVEC	PROĐAJE SE SUVL. DIO 4/8 DIELA, PRODAVATELJI I KUPAC PRAVNE OSOBE SA SIENŠTEM NA ISTOJ ADRESI, ZKČ ODOVANA K.Č. 3271/1 I 3272/1 K.O. STENJEVEC

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

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

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: 940-01/22-028/607

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

ZAGREB, 3.10.2022.

IZRADIO/IZRADILA:  
MARINA DESANTOLO

*M. Desantolo*

ODOBRIO/ODOBRILA:



## POJAŠNJENIA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumska 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 – ruševine

NAMIJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP\_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, IZ - 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 uređajista (ekvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T -

4 od 5

ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena , R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimake sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPŽ,PPGZ,PPPPD,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - mekito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, 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 poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Ž - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmor/šire, 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), G8 - (ZG) groblje

**2.7.8 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA**

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max)							
1	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	20/71	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00		3396	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA
2	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	25/15	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00		3439	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
3	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/4, 71/6	JANKOMIR	6.128,00	3.251,00	113/213	3480/1	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
4	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/5, 71/7	JANKOMIR	6.233,00	6.233,00		3475	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
5	KP	SAVSKA OPATOVINA, GRAD ZAGREB	GZ	382/5	VRAPČE STARO	2.985,00	2.985,00		3520	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
6	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/18	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00		3445	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
7	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/125	JANKOMIR	1.460,00	365,00	2/8	3261/1	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
8	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	712,00	2/8	3271/1	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
9	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/9	JANKOMIR	5.755,00	1.439,00	1/4	3428	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNESEN
10	KP	STARA LOZA,	GZ	25/48	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00		3806	STENJEVEC	Z	2.			345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA	IZVORNO UNE-

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	PODRIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max							
		GRAD ZAGREB																	ISTOK	SEN	
11	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/60A	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00		3829	STENJEVEC	Z	2.		345,36	46,63			16.05.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNE-SEN	
12	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/179	JANKOMIR	40,00	20,00	4/8	3272/2	STENJEVEC	Z	2.		222,00	30,04			28.06.2019.	STARA LOZA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA	
13	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/258	JANKOMIR	1.868,00	934,00	4/8	3271/1	STENJEVEC	Z	2.		222,00	30,04			28.06.2019.	STARA LOZA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA	
14	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/98	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00		3411	STENJEVEC	Z	2.		222,00	30,04			03.07.2019.	STARA LOZA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA	
15	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/76	JANKOMIR	4.988,00	4.988,00		3472/2	STENJEVEC	Z	2.		222,00	30,04			03.07.2019.	STARA LOZA ISTOK	IZVORNO UNE-SEN	
16	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	1423/5	4/8	3271/1	STENJEVEC	Z	2.		222,00	30,04			26.06.2019.	STARA LOZA ISTOK	PROVEDENA EVALUACIJA	

## 2.7.9 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 29.04.2022. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2021. godinu, koji iznosi 140,70.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.								
1	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	20/71	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3396	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
2	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	25/15	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3439	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
3	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/4, 71/6	JANKOMIR	6.128,00	3.251,00	3480/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
4	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/5, 71/7	JANKOMIR	6.233,00	6.233,00	3475	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
5	KP	SAVSKA OPATOVINA, GRAD ZAGREB	GZ	382/5	VRAPČE STARO	2.985,00	2.985,00	3520	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
6	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/18	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00	3445	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
7	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/125	JANKOMIR	1.460,00	365,00	3261/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
8	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	712,00	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
9	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/9	JANKOMIR	5.755,00	1.439,00	3428	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
10	KP	STARA LOZA, GRAD	GZ	25/48	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00	3806	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINE (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.								
		ZAGREB															
11	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/60A	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3829	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	110,80	140,70	438,56
12	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/179	JANKOMIR	40,00	20,00	3272/2	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	28.06.2019.	110,80	140,70	281,91
13	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/258	JANKOMIR	1.868,00	934,00	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	28.06.2019.	110,80	140,70	281,91
14	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/98	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3411	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	03.07.2019.	110,80	140,70	281,91
15	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/76	JANKOMIR	4.988,00	4.988,00	3472/2	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	03.07.2019.	110,80	140,70	281,91
16	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	1423/5	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	26.06.2019.	110,80	140,70	281,91

**2.7.10 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI**

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.							
1	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	20/71	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3396	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
2	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	25/15	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3439	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
3	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/4, 71/6	JANKOMIR	6.128,00	3.251,00	3480/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
4	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/5, 71/7	JANKOMIR	6.233,00	6.233,00	3475	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
5	KP	SAVSKA OPATOVINA, GRAD ZAGREB	GZ	382/5	VRAPČE STARO	2.985,00	2.985,00	3520	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
6	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/18	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00	3445	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
7	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/125	JANKOMIR	1.460,00	365,00	3261/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
8	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	712,00	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
9	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/9	JANKOMIR	5.755,00	1.439,00	3428	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
10	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/48	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00	3806	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
11	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/60A	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3829	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.							
12	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/179	JANKOMIR	40,00	20,00	3272/2	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	28.06.2019.	281,91	-27,64
13	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/258	JANKOMIR	1.868,00	934,00	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	28.06.2019.	281,91	-27,64
14	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/98	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3411	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	03.07.2019.	281,91	-27,64
15	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/76	JANKOMIR	4.988,00	4.988,00	3472/2	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	03.07.2019.	281,91	-27,64
16	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	1423/5	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	26.06.2019.	281,91	-27,64
PROSJEK:														389,61		

## 2.7.11 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 PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.							
1	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	20/71	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3396	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
2	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	25/15	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3439	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
3	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/4, 71/6	JANKOMIR	6.128,00	3.251,00	3480/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
4	KP	STARA LOZA GRAD ZAGREB	GZ	19/5, 71/7	JANKOMIR	6.233,00	6.233,00	3475	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
5	KP	SAVSKA OPATOVINA, GRAD ZAGREB	GZ	382/5	VRAPČE STARO	2.985,00	2.985,00	3520	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
6	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/18	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00	3445	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
7	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/125	JANKOMIR	1.460,00	365,00	3261/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
8	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	712,00	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
9	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/9	JANKOMIR	5.755,00	1.439,00	3428	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
10	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/48	JANKOMIR	5.755,00	5.755,00	3806	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (KN/m <sup>2</sup> )	CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> )	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (KN/m <sup>2</sup> )	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	K.O.	POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )		K.Č.	K.O.							
11	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/60A	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3829	STENJEVEC	Z	2.	345,36	46,63	16.05.2019.	438,56	12,56
12	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/179	JANKOMIR	40,00	20,00	3272/2	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	28.06.2019.	281,91	-27,64
13	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/258	JANKOMIR	1.868,00	934,00	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	28.06.2019.	281,91	-27,64
14	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/98	JANKOMIR	2.877,00	2.877,00	3411	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	03.07.2019.	281,91	-27,64
15	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	25/76	JANKOMIR	4.988,00	4.988,00	3472/2	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	03.07.2019.	281,91	-27,64
16	KP	STARA LOZA, GRAD ZAGREB	GZ	20/17	JANKOMIR	2.847,00	1423/5	3271/1	STENJEVEC	Z	2.	222,00	30,04	26.06.2019.	281,91	-27,64
PROSJEK:														389,61		

Procijenjena tržišna vrijednost zemljišta Zaštitne zelene površine (oznaka Z), 2. kategorije, iznosi 389,61 kn/m<sup>2</sup>.

### 3 REKAPITULACIJA

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

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

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

NEKRETNINA	PRETHODNA NAMJENA ZA USPOREDBU	POVRŠINA (m <sup>2</sup> )	JEDINIČNA CIJENA (kn/m <sup>2</sup> )	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)
Dio zemljišta zk.č.br. 328/1 upisanog u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused u mješovitoj namjeni – pretežito stambenoj (oznaka M1)	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	937,00	2.074,71	1.944.003,27
Dio zemljišta zk.č.br. 328/1 upisanog u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused u namjeni infrastrukturni sustavi (oznaka IS)	Mješovita namjena – pretežito stambenoj (oznaka M1)	411,00	2.074,71	852.705,81
	Zaštitne zelene površine (oznaka Z)	262,00	389,61	102.077,82
Dio zemljišta zk.č.br. 328/1 upisanog u zk.ul.br. 888 k.o. Stenjevec koje odgovara k.č.br. 265/1 k.o. Podsused u namjeni Sportsko rekreacijska namjena – rekreacijska (parkovna) površina – sport bez gradnje (oznaka R2)	Zaštitne zelene površine (oznaka Z)	3.118,00	389,61	1.214.803,98
UKUPNO:		4.728,00		4.113.590,88
ZAOKRUŽENO:				4.110.000,00

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

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

U Zagrebu, 29. studenog 2022. godine