



PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
INTERNA OZNAKA	285/2021/VT
NEKRETNINE	Zemljište zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5642 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića Zemljište zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5683 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića
NARUČITELJ	Branko Strahinić, Prigorska 103, Kučilovina

DATUM

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA	18.482,33	kn	ZAOKRUŽENO	18.500,00	kn
--	------------------	-----------	-------------------	------------------	-----------

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnina.....	4
2.1.1 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.1.2 Stanje u katastarskom operatu.....	8
2.1.3 Namjena i karakteristike zemljišta.....	10
2.1.4 Korisna površina.....	12
2.1.5 Fotodokumentacija.....	13
3 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	15
3.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	15
3.1.1 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	15
3.1.1 Indeksi nekretnina.....	16
4 Procjena vrijednosti nekretnine.....	17
4.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	19
4.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	19
4.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	25
4.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	27
4.1.4 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	28
4.1.5 Statistička obrada i izračun.....	29
5 Rekapitulacija.....	30

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema usmenom nalogu naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnina: -Zemljište zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5642 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića -Zemljište zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5683 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića
Naručitelj:	Branko Strahinić, Prigorska 103, Kučilovina
Nekretnine:	-Zemljište zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5642 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića -Zemljište zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5683 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića
Datum pregleda nekretnine:	11.05.2021.
Dan kakvoće:	11.05.2021.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	11.05.2021.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlečeva 39, Zagreb

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost suvlasničkog dijela:	18.482,33 kn	ZAOKRUŽENO:	18.500,00 kn
--	--------------	--------------------	--------------

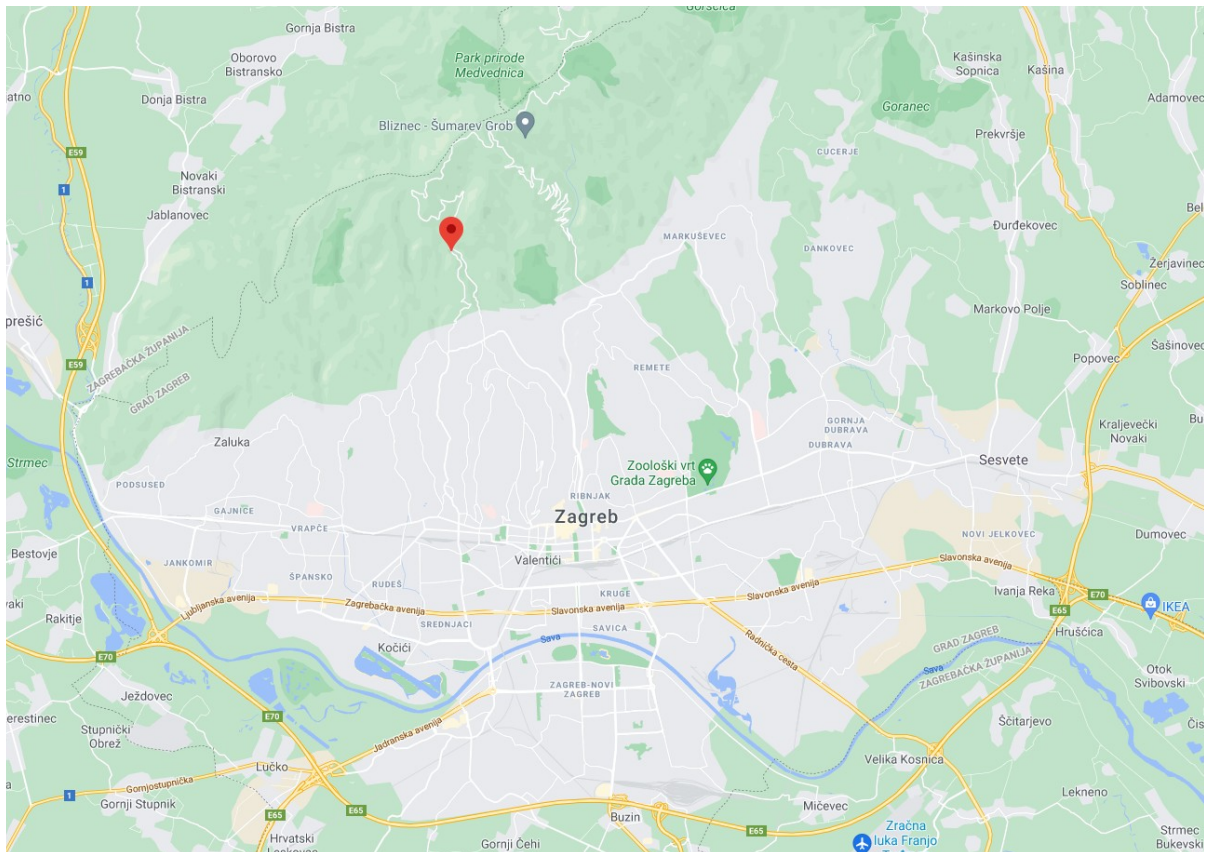
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 11. svibnja 2021. godine

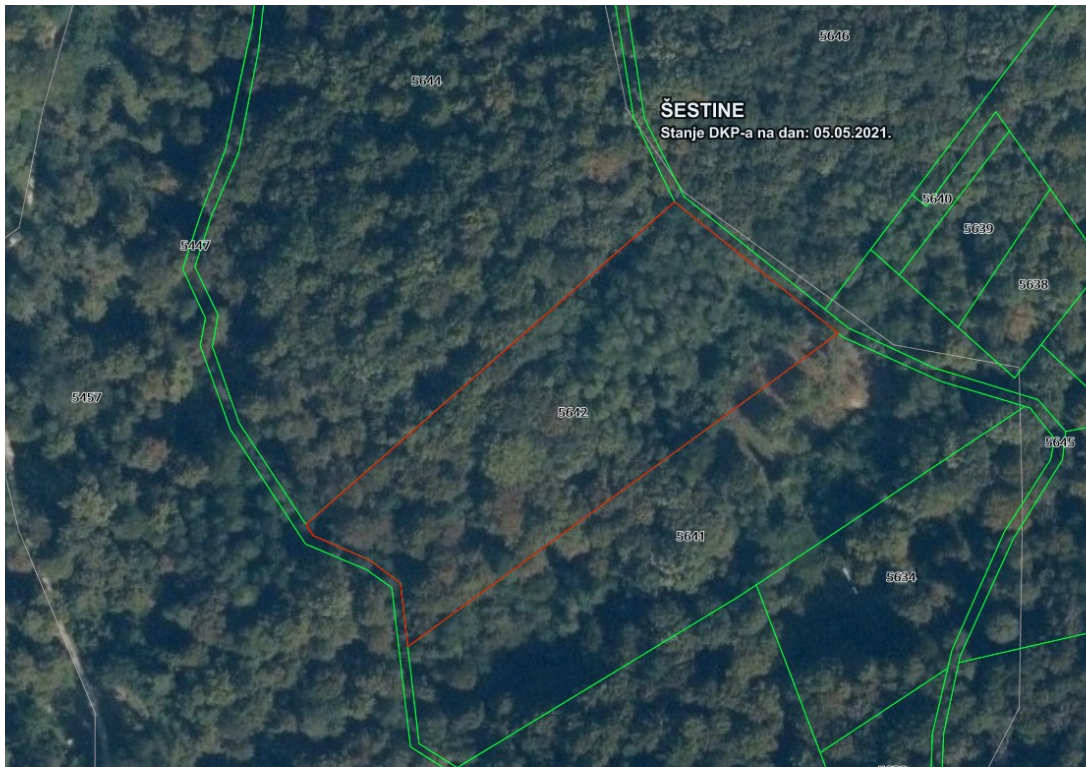
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINA

LOKACIJA	Pokraj prilaza Kraljičinom zdcnu
-----------------	----------------------------------



- prikaz lokacije u odnosu na širu okolicu grada Zagreba -



- prikaz mikrolokacije vrednovane čestice s Geoportala DGU -



- prikaz mikrolokacije vrednovane čestice s Geoportala DGU -

2.1.1 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavljaju zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine kao ŠUMA BRTVENJAK U KULMEROVOJ GORI i zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine kao ŠUMA PEŠČENJAK U KULMEROVOJ GORI koje su upisane u zk.ul.br. 3341, ukupne površine 5 jutara i 1987 čhv. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

Katastarska općina: 335258, ŠESTINE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6156/2021
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 3341

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4388/1	ŠUMA BRTVENJAK U KULMEROVOJ GORI	1	457		
2.	4413/2	ŠUMA PEŠČENJAK U KULMEROVOJ GORI	4	1530		
		UKUPNO:	5	1987		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Suvlasnički dio: 3/72 KECERIN JELA R. VALENČAK, POTOČANI BR. 36, ZAGREB	
2.	Suvlasnički dio: 3/72 BOLTEK ANA R. VALENČAK, POTOČANI BR. 36, ZAGREB	
3.	Suvlasnički dio: 3/72 KELKOVIĆ MAGDA R. VALENČAK, POTOČANI BR. 36, ZAGREB	
5.	Suvlasnički dio: 6/72 VALENČAK ANA R. KUKOR, POTOČANI BR. 29, ZAGREB	
7.	Suvlasnički dio: 6/72 FERČEK BISERKA R. VALENČAK, POTOČANI BR. 34, ZAGREB	
8.	Suvlasnički dio: 36/72 DUMENČIĆ ANA R. VALENČAK, KRVARICI BR. 17, ZAGREB	
9.	Suvlasnički dio: 6/72 STRAHINIĆ BRANKO, OIB: 27048054029, PRIGORSKA 103, KUČILOVINA	
3.1	Zaprimljeno 10.02.2014. broj Z-6185/14 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-1738/13 od 5.veljače 2014.godine zabilježuje se da je otvoren stečajni postupak.	"ZABILJEŽBA"
9.2	Zaprimljeno 04.02.2021.g. pod brojem Z-6156/2021 ZABILJEŽBA, Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. 72. St-1738/2013-73 od 02. veljače 2021., zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina Strahinić Branka (OIB: 27048054029).	na 9 (1.2)

10. Suvlasnički dio: 1/72 KECERIN JELA R. VALEČAK, KECERINI GORNJI BR. 7, ZAGREB
11. Suvlasnički dio: 1/72 ŠOBAR VJEKOSLAVA, OIB: 52075622336, PRILAZ KRALJIČINOM ZDENCU 10, 10000 ZAGREB
12. Suvlasnički dio: 1/72 KELKOVIĆ MAGDALENA, R. VALEČAK, MLINOVI BR. 181, ZAGREB
13. Suvlasnički dio: 2/72 VALEČAK MATEJA, ZAGREB, POTOČANI 29
14. Suvlasnički dio: 2/72 VALEČAK DANIJEL, ZAGREB, POTOČANI 29
15. Suvlasnički dio: 2/72 VALEČAK MARIJA, ZAGREB, POTOČANI 29

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1. Na suvlasnički dio: 9 (6/72)			
1.1	Zaprimljeno 10.01.2013. broj Z-1474/13 Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-3597/12-2 od 27. prosinca 2012. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 41.588,86 kuna (glavnica 40.025,88 kn i kamata 1.562,98 kn), sa zakonskom zateznom kamatom na iznos glavnice od 40.025,88 kn tekućom od 08. svibnja 2012. g. do isplate po stopi određenoj uvećanjem eskontne stope Hrvatske narodne banke i ostalih uvjeta navedenim u rješenju, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	41.588,86 KN	
1.2	Zaprimljeno 10.01.2013. broj Z-1474/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
2. Na suvlasnički dio: 9 (6/72)			
2.1	Zaprimljeno 11.04.2018.g. pod brojem Z-20921/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL. BR. OVR-3273/2016-13 11.01.2018, DOPUNSKO RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U NOVOM ZAGREBU, POSL. BR. 3273/2016-15 29.01.2018, pod prvenstvenim redom zabilježbe ovrhe, upisane pod posl. br. Z-21486/12, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 13.020,45 kuna, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15% godišnje, računajući od 26. ožujka 2012.g .pa do 31. srpnja 2015.g ., po stopi od 10,14 % godišnje, računajući od 01. kolovoza 2015.g .pa do 31. prosinca 2015.g .a od 01. siječnja 2016.g .pa do isplate po stopi od 10,0596 godišnje, odnosno u slučaju promjene kamatne stope po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, na iznos od 2.395,00 kuna, na ime troškova ovršnog postupka, zajedno sa zakonskom zateznom kamatom po stopi od 15 % godišnje, računajući od 04. travnja 2012. g. pa do 31. srpnja 2015.g .po stopi od 10,14 % godišnje, računajući od 01. kolovoza 2015.g .pa do 31. prosinca 2015.g .a od 01. siječnja 2016.g .pa do isplate po stopi od 10,05 % godišnje, odnosno u slučaju promjene kamatne stope po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za pet postotnih poena, te u iznosu od 2. 187,50 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom na taj iznos od 29. siječnja 2018 do isplate	13.020,45 HRK	vezano uz B 9 (1.2)
EUROCOM D.O.O., OIB: 61781931283, POD BREGOM 8, DONJI STUPNIK			

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

2.1.2 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

K.č.br. 5642 k.o. Šestine je upisana kao BREBROK ŠUMA i k.č.br. 5683 k.o. Šestine upisana kao PEŠČENJAK ŠUMA, ukupne površine 35.919 m². Obje čestice su upisane u posjedovni list broj 238 k.o. Šestine.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUZBENA KOPIJA

Stanje na dan: 05.05.2021. 23:27

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŠESTINE (Mbr. 335258)
Posjedovni list: 238

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2/36	BOLTEK-RADIĆ MIRKO, POTOČANI 14, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2/36	KECERIN JOSIP, POTOČANI 36, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
2/36	KELKOVIĆ DRAGO, POTOČANI 0BB, ZAGREB	
0/0	VALEŇČAK ANA, POTOČANI 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	33704128118
6/36	VALEŇČAK VID, POTOČANI 29, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	
6/36	SARAĐEN BARICA, GORJANI 2, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	97623784332
12/36	DUMENČIĆ ANA, KRVARIĆ 17, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	03022173152
3/36	FERČEC BISERKA, POTOČANI 34, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	51834582586
3/36	STRAHINIĆ BRANKO, PRIGORSKA ULICA 103, KUČILOVINA 10362 KAŠINA, HRVATSKA	27048054029

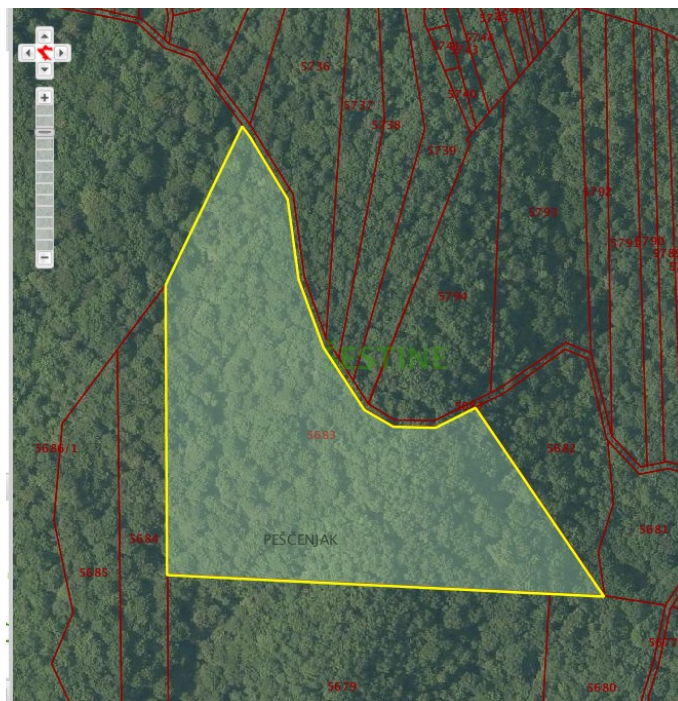
Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		5642	BREBROK	7398	8		
			ŠUMA	7398			
		5683	PEŠČENJAK	28521	8		
			ŠUMA	28521			
Ukupna površina katastarskih čestica				35919			

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



- prikaz k.č.br. 5642 k.o. Šestine na katastarskom planu -

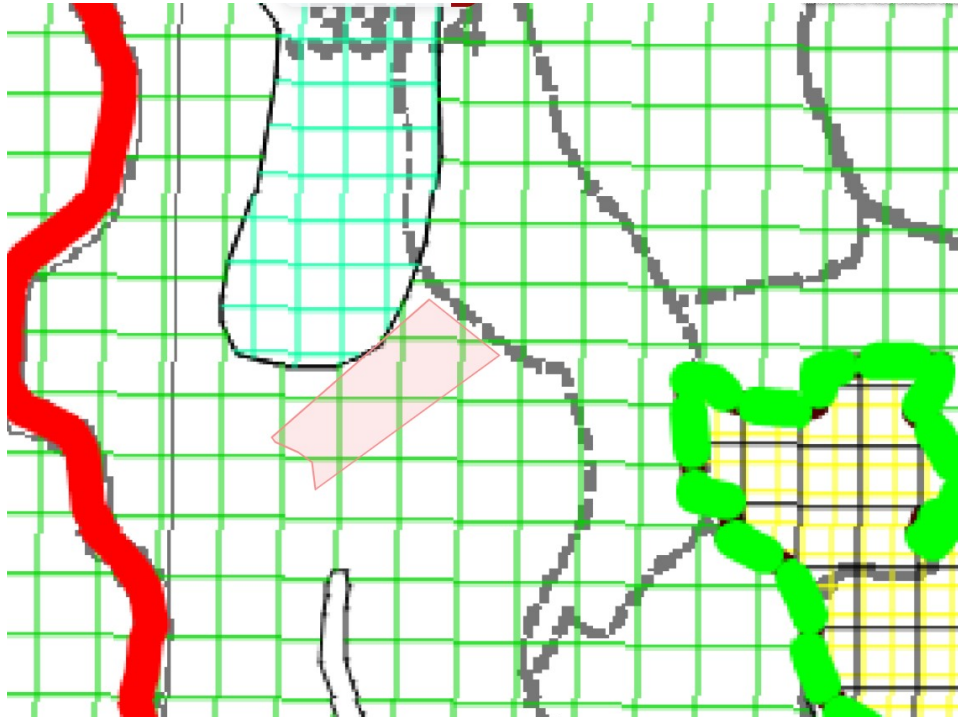


- prikaz k.č.br. 5683 k.o. Šestine na katastarskom planu -

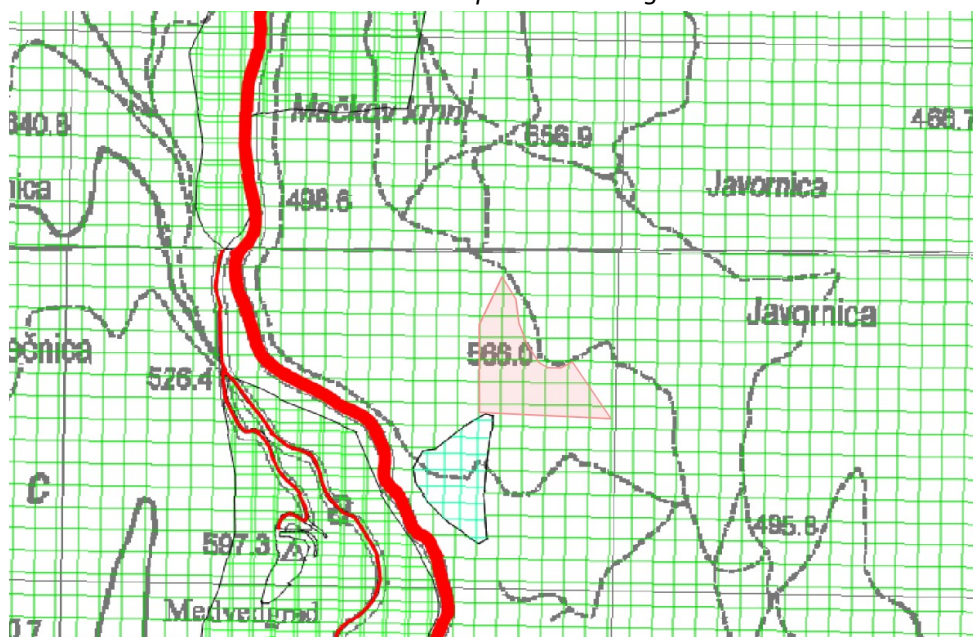
2.1.3 NAMJENA I KARAKTERISTIKE ZEMLJIŠTA

Vrednovane nekretnine se prema Prostornom planu Grada Zagreba (Dopuna Prostornog plana Grada Zagreba, Službeni glasnik Grada Zagreba 24/14) nalazi u sljedećoj zoni:

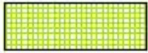
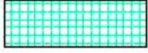
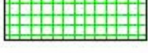




- prema kartografskom prikazu Namjena, način uređivanja, korištenja i zaštite prostora **u zoni Šuma isključivo osnovne namjene – posebna namjena**



- Prostorni plan Grada Zagreba -



- Prostorni plan Grada Zagreba -

	ŠUMA ISKLJUČIVO OSNOVNE NAMJENE
	gospodarska
	zaštitna
	posebna namjena
	VODE
	vode i vodno dobro
	vodoopipljiva (I. zona zaštitne)*

- Prostorni plan Grada Zagreba -

2.1.4 KORISNA POVRŠINA

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (čhv)	POVRŠINA (m²)
Zemljište zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5642 k.o. Šestine	2.057,00	7.398,31
Zemljište zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5683 k.o. Šestine	7.930,00	28.521,45

2.1.5 FOTODOKUMENTACIJA





3 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

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

3.1.1 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

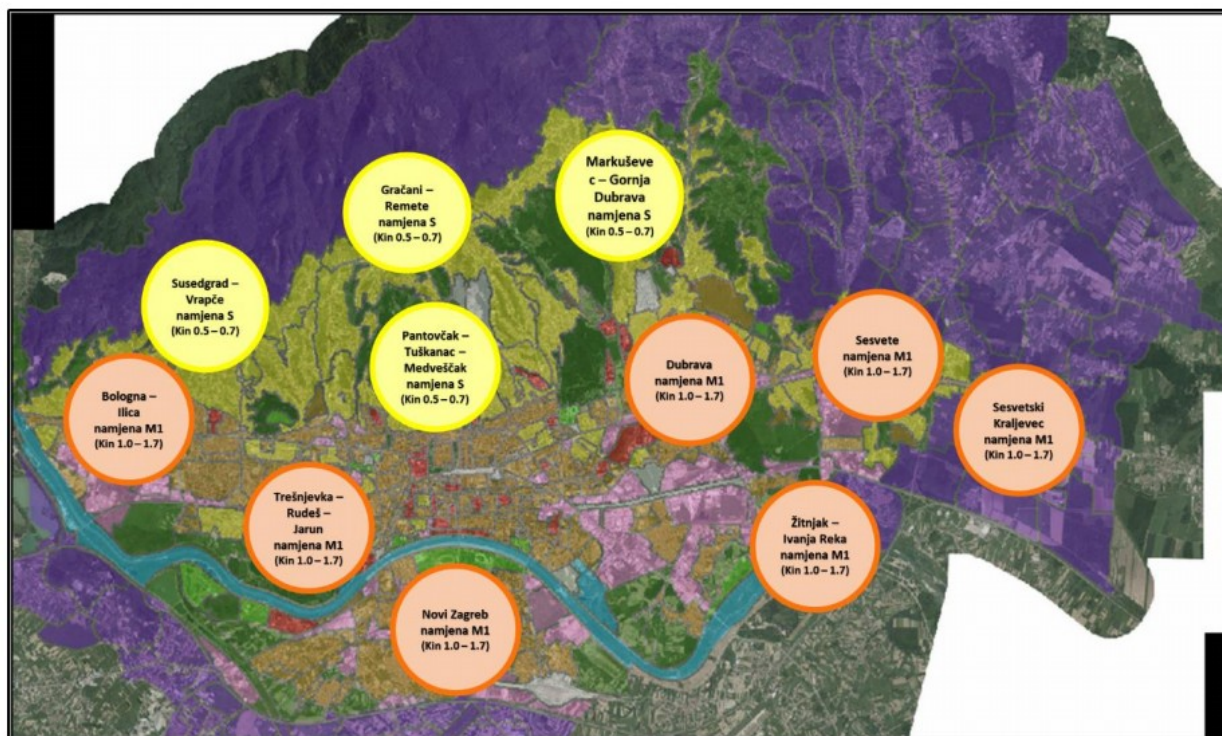
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

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

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

3.1.1 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA I						
GODIŠNJI INDEKSI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.						
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Susedgrad-Vrapče</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Gračani-Remete</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Markuševec-Gornja Dubrava</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>CB Pantovčak - Tuškanac Medveščak</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	0.5 - 0.7	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2019.	93.1	101.7	93.9	128.0	131.8
	2018.	81.8	104.4	92.8	112.1	116.4
	2017.	91.8	113.9	93.2	102.6	105.1
	2016.	79.4	102.4	99.4	103.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	100.3	116.3	108.7	97.3	102.2
	2013.	84.4	131.5	110.9	108.8	103.5
	2012.	82.4	139.7	102.1	106.1	109.9
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3	I-4	I-5	



4 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Građevinski propisi:

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

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

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

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu:

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

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

Ostalo:

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

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

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

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

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

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

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

4.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

4.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/21-030/364, URBROJ: 251-19-02/006-21-4, Zagreb, od 16. travnja 2021. godine.



Predmet: k.č. 5642 i 5683 k.o. Šestine
 - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
 - ID izvatka 25391
 - 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 privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 5642 i 5683 k.o. Šestine, koja se sukladno Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Medvednica.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina ("Narodne novine", br. 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Za zahtjev za izdavanje izvatka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17) i Tar.br. 50. st.2. Uredbe o Tarifi upravnih pristojbi ("Narodne novine", br. 8/17 i 37/17).

S poštovanjem

PROČELNICA
 dr.sc. Marina Zagorec, mag. iur.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvatka: 25391

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	MEDVEDNICA, GRAD ZAGREB	BAČUN, GRAD ZAGREB	BAČUN, GRAD ZAGREB	MEDVEŠĆINA, GRAD ZAGREB	MIHOUČIĆ, GRAD ZAGREB	MEDVEŠĆINA I, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ	ŠZ
5	K.Č.	2859,3978/1	2593/7	2599/8	3230	3134/2	3136/1
6	K.O.	ŠESTINE, ŠESTINE	MARUŠEVAC	MARUŠEVAC	REMETE	REMETE	REMETE
7	POVRŠINA IZ ZAKL. (m ²)	6179	3780	4083,01	10509	498,34	8436
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	6179	3780	2046,50	10509	380	4218
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			999/1136			1/2
10	K.Č.	4690	16789	16790	4250	4090	4091
11	K.O.	ŠESTINE	MARUŠEVAC	MARUŠEVAC	GRAČANI	GRAČANI	GRAČANI
12	NAMIENA	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	DEFICIJENT (IMOVINSKOSTI)	Ki max					
		Ki min					
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (HR/m ²)	6,47	5,29	7,32	3,00	5,15	10,77
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	0,87	0,71	0,99	0,40	0,72	1,42
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV						NE
	UKLJUČEN PDV						NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.10.2019	21.06.2017	12.09.2017	28.05.2019	17.04.2019	29.10.2020
19	CIJENOVNI BLOK	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 4

1	R.B.R. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	OBRAĐOVAC, GRAD ZAGREB	OBRAĐOVAC, GRAD ZAGREB	TEŠKOVAC, GRAD ZAGREB	TEŠKOVAC, GRAD ZAGREB	TRŽANOVE PEČINE, GRAD ZAGREB	KUNOLIPA ULICA, GRAD ZAGREB	SELIŠČAC, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	Sz	Sz	Sz	Sz	Sz	Sz	Sz
5	K.Č.	3355/05	3355/06,3355/03	3340/28	3340/28	3496/10	3496/5	3596
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA						
		GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC, GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	ČUČERJE
7	POVRŠINA IZ ZK.M.L. [m ²]	2877	5755	24128	24126	3193,82	2114,83	2294
8	POVRŠINA U PROMETU [m ²]	2877	5755	23445	23445	302	704,94	1148
9	SUPLASNIČNI UDIO KOJI JE U PROMETU			32/36	32/36		5/15	
10	K.Č.	7025	7026, 7043	6778	6778	145/5	280/11	3596
11	K.O.	KATASTAR						
		GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC	GORNJI STENJEVEC	GORNJE VRAPČE	GORNJE VRAPČE	ČUČERJE
12	NAMJENA	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA	4.1 KATEGORIJA
14	KONFEKCIJE IZOBILJEŽENJE	XI max						
		IX max						
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€N/m ²)	1,04	1,04	0,93	0,94	13,81	14,10	4,35
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (€UR/m ²)	0,14	0,14	0,93	0,93	1,87	1,91	0,59
17	PODLUŽJE NAPLATI PDV					NE	NE	
	UKLJUČEN PDV					NE	NE	
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	02.05.2017	08.05.2017	20.01.2018	02.03.2018	25.09.2019	15.01.2020	17.05.2018
19	CIJENOVNI BLOK	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA	MEDVEDNICA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 4

1	IBR. NEKRETNINE	14
2	VRSTA UGOVORA	IP
3	ADRESA	MIRILOVCI, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	Sz
5	K.Č.	3134/2
6	K.O.	REMETE
7	POVRŠINA IZ ZE.UL. [m ²]	496,34
8	POVRŠINA U PROJEKTU [m ²]	193
9	SUPLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROJEKTU	
10	K.Č.	4050
11	K.O.	GRAČANI
12	NAMIENA	Š1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	4.1 KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT BROJSTIČNOSTI	K1 max K2n max
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KM/m ²)	5,18
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	0,70
17	PODVIJEŠE NAPLATE PDV	
17	UKLJUČEN PDV	
18	DATUM SCLAPANJA UGOVORA	19.07.2019
19	CIJENOVNI BLOK	MEDVEONICA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVOLUCIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 4050 k.o. GRAČAN	GRANICA OBUHVATA PARKA PRIRODE MEDVEDNICA
6	k.č. 4051 k.o. GRAČAN	NEKRETNINA SE SASTOJI OD ZGRADJE 24 M2 I ŠUME 8412 M2, SVEUKUPNO 8436 M2
10	k.č. 6778 k.o. GORJAN STENJEVEC	U UGOVORU STOJI DA JE PRODAVATELJ JEDINI IZVANKRAJŠNI VLASNIK K.Č. 6778 TA JE U KATASTRU KOVIL. ČESTICE 24 128 M2.
13	k.č. 3596 k.o. ČUČERJE	PRODAVATELJ JE IZVANKRAJŠNI VLASNIK. KUPOPRODAJA PO KATASTRU
14	k.č. 4050 k.o. GRAČAN	GRANICA OBUHVATA PARKA PRIRODE MEDVEDNICA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ŠUME ŠESTINE 0 odnosno na k.č. 5683; 5642 k.o. ŠESTINE, GRAD ZAGREB; ŠESTINE, GRAD ZAGREB.

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

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

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

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

KLASA: 940-01/21-030/364

URBROJ: 251-19-02/006-21-3

ZAGREB, 16.4.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP - IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, II - gospodarska namjena - pretežito industrijska, II - 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 usgajališta (rievakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - ornišito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostalo obradivo tlo, S - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PS - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, I - turistička - luka posebne namjene, I1 - turistička - luka posebne namjene - privlačite, I2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, I3 - turistička - luka posebne namjene - marina, I4 - 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 - igralište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske površine (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

4 od 4

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



4.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 7 i 8 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja znatno odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR			CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA	
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.	NAMIJENA									KATEGORIJA ZEMLJIŠTA
1	KP	Medvednica, Grad Zagreb	ŠZ	2859, 3976/1	ŠESTINE	6.179,00	6.179,00		4690	ŠESTINE	Š1	4.1	6,47	0,87			11.10.2019	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	PRIKAZANA U SLIJEDEĆOJ TABLICI
2	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/7	MARKUŠEVEC	3.780,00	3.780,00		16789	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	5,29	0,71			21.06.2017	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
3	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/8	MARKUŠEVEC	4.093,01	2.046,50	569/138	16790	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	7,32	0,99			12.09.2017	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
4	KP	Medveščina, Grad Zagreb	ŠZ	3230	REMETE	10.509,00	10.509,00		4250	GRAČANI	Š1	4.1	3,00	0,40			28.05.2019	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
5	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	280,00		4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,35	0,72			17.04.2019	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
6	KP	Medveščina 1, Grad Zagreb	ŠZ	3136/1	REMETE	8.436,00	4.218,00	1/2	4091	GRAČANI	Š1	4.1	10,77	1,42	NE	NE	29.10.2020	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
7	KP	Obradovec, Grad Zagreb	ŠZ	3355/35	GORNJI STE-NJEVEC	2.877,00	2.877,00		7025	GORNJI STE-NJEVEC	Š1	4.1	1,04	0,14			02.05.2017	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
8	KP	Obradovec, Grad Zagreb	ŠZ	3355/98, 3355/93	GORNJI STE-NJEVEC	5.755,00	5.755,00		7026, 7043	GORNJI STE-NJEVEC	Š1	4.1	1,04	0,14			08.05.2017	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
9	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GORNJI STE-NJEVEC	24.128,00	21.445,00	32/36	6778	GORNJI STE-NJEVEC	Š1	4.1	6,93	0,93			20.01.2018	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
10	KP	Teškovec,	ŠZ	3340/28	GORNJI STE-	24.126,00	21.445,00	32/36	6778	GORNJI STE-	Š1	4.1	6,94	0,93			02.03.2018	MEDVEDNICA	PROVEDENA	

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODULJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	NAPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.										
		Grad Zagreb			NJEVEC				NJEVEC										EVALUACIJA	
11	KP	Trzunove Pećine, Grad Zagreb	ŠZ	3496/16	GORNJE VRAPČE	3.193,82	362,00		145/3	GORNJE VRAPČE	Š1	4.1	13,81	1,87	NE	NE	25.09.2019	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
12	KP	Kukoljina ulica, Grad Zagreb	ŠZ	3496/5	GORNJE VRAPČE	2.114,83	704,94	5/15	200/11	GORNJE VRAPČE	Š1	4.1	14,19	1,91	NE	NE	15.01.2020	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
13	KP	Selščak, Grad Zagreb	ŠZ	3596	ČUČERJE	2.294,00	1.148,00		3596	ČUČERJE	Š1	4.1	4,35	0,59			17.05.2018	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	
14	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	193,00		4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,18	0,70			19.07.2019	MEDVEDNICA	PROVEDENA EVALUACIJA	

R. BR.	NAPOMENA
5	Granica obuhvata parka prirode Medvednica
6	Nekretnina se sastoji od zgrade 24 m ² i šume 8412 m ² , sveukupno 8436 m ²
10	U ugovoru stoji da je prodavatelj jedini izvanoknjižni vlasnik k.č. 6778 te da je u katastru povr. čestice 24.128 m ²
13	Prodavatelj je izvanoknjižni vlasnik. Kupoprodaja po katastru
14	Granica obuhvata parka prirode Medvednica

4.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreba 15.07.2020. godine. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 101,70.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	KATASTAR		NAMIJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	Medvednica, Grad Zagreb	ŠZ	2859, 3976/1	ŠESTINE	6.179,00	6.179,00	4690	ŠESTINE	Š1	4.1	6,47	0,87	11.10.2019	101,70	101,70	6,47
2	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/7	MARKUŠEVEC	3.780,00	3.780,00	16789	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	5,29	0,71	21.06.2017	113,90	101,70	4,72
3	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/8	MARKUŠEVEC	4.093,01	2.046,50	16790	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	7,32	0,99	12.09.2017	113,90	101,70	6,54
4	KP	Medveščina, Grad Zagreb	ŠZ	3230	REMETE	10.509,00	10.509,00	4250	GRAČANI	Š1	4.1	3,00	0,40	28.05.2019	101,70	101,70	3,00
5	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	280,00	4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,35	0,72	17.04.2019	101,70	101,70	5,35
6	KP	Medveščina 1, Grad Zagreb	ŠZ	3136/1	REMETE	8.436,00	4.218,00	4091	GRAČANI	Š1	4.1	10,77	1,42	29.10.2020	101,70	101,70	10,77
9	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GORNJI STENJEVEC	24.128,00	21.445,00	6778	GORNJI STENJEVEC	Š1	4.1	6,93	0,93	20.01.2018	104,40	101,70	6,75
10	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GORNJI STENJEVEC	24.126,00	21.445,00	6778	GORNJI STENJEVEC	Š1	4.1	6,94	0,93	02.03.2018	104,40	101,70	6,76
11	KP	Trzunove Pećine, Grad Zagreb	ŠZ	3496/16	GORNJE VRAPČE	3.193,82	362,00	145/3	GORNJE VRAPČE	Š1	4.1	13,81	1,87	25.09.2019	101,70	101,70	13,81
12	KP	Kukoljina ulica, Grad Zagreb	ŠZ	3496/5	GORNJE VRAPČE	2.114,83	704,94	200/11	GORNJE VRAPČE	Š1	4.1	14,19	1,91	15.01.2020	101,70	101,70	14,19
13	KP	Selščak, Grad Zagreb	ŠZ	3596	ČUČERJE	2.294,00	1.148,00	3596	ČUČERJE	Š1	4.1	4,35	0,59	17.05.2018	104,40	101,70	4,24
14	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	193,00	4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,18	0,70	19.07.2019	101,70	101,70	5,18

4.1.4 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 4, 6, 11, 12 i 13 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMEN. I IN-TERKVALITAT. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	Medvednica, Grad Zagreb	ŠZ	2859, 3976/1	ŠESTINE	6.179,00	6.179,00	4690	ŠESTINE	Š1	4.1	6,47	0,87	11.10.2019	6,47	-11,55
2	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/7	MARKUŠEVEC	3.780,00	3.780,00	16789	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	5,29	0,71	21.06.2017	4,72	-35,43
3	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/8	MARKUŠEVEC	4.093,01	2.046,50	16790	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	7,32	0,99	12.09.2017	6,54	-10,65
4	KP	Medveščina, Grad Zagreb	ŠZ	3230	REMETE	10.509,00	10.509,00	4250	GRAČANI	Š1	4.1	3,00	0,40	28.05.2019	3,00	-58,99
5	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	280,00	4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,35	0,72	17.04.2019	5,35	-26,86
6	KP	Medveščina 1, Grad Zagreb	ŠZ	3136/1	REMETE	8.436,00	4.218,00	4091	GRAČANI	Š1	4.1	10,77	1,42	29.10.2020	10,77	47,23
9	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GONJI STENJEVEC	24.128,00	21.445,00	6778	GORNJI STENJEVEC	Š1	4.1	6,93	0,93	20.01.2018	6,75	-7,71
10	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GONJI STENJEVEC	24.126,00	21.445,00	6778	GORNJI STENJEVEC	Š1	4.1	6,94	0,93	02.03.2018	6,76	-7,58
11	KP	Trzunove Pećine, Grad Zagreb	ŠZ	3496/16	GORNJE VRAPČE	3.193,82	362,00	145/3	GORNJE VRAPČE	Š1	4.1	13,81	1,87	25.09.2019	13,81	88,79
12	KP	Kukuljina ulica, Grad Zagreb	ŠZ	3496/5	GORNJE VRAPČE	2.114,83	704,94	200/11	GORNJE VRAPČE	Š1	4.1	14,19	1,91	15.01.2020	14,19	93,99
13	KP	Selščak, Grad Zagreb	ŠZ	3596	ČUČERJE	2.294,00	1.148,00	3596	ČUČERJE	Š1	4.1	4,35	0,59	17.05.2018	4,24	-42,07
14	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	193,00	4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,18	0,70	19.07.2019	5,18	-29,19
PROSJEK:															7,31	

4.1.5 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMEN. I INTERKVALITAT. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	Medvednica, Grad Zagreb	ŠZ	2859, 3976/1	ŠESTINE	6.179,00	6.179,00	4690	ŠESTINE	Š1	4.1	6,47	0,87	11.10.2019	6,47	4,79
3	KP	Bačun, Grad Zagreb	ŠZ	2593/8	MARKUŠEVEC	4.093,01	2.046,50	16790	MARKUŠEVEC	Š1	4.1	7,32	0,99	12.09.2017	6,54	5,85
5	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	280,00	4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,35	0,72	17.04.2019	5,35	-13,35
9	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GONJI STENJEVEC	24.128,00	21.445,00	6778	GORNJI STENJEVEC	Š1	4.1	6,93	0,93	20.01.2018	6,75	9,33
10	KP	Teškovec, Grad Zagreb	ŠZ	3340/28	GONJI STENJEVEC	24.126,00	21.445,00	6778	GORNJI STENJEVEC	Š1	4.1	6,94	0,93	02.03.2018	6,76	9,49
14	KP	Miholići, Grad Zagreb	ŠZ	3134/2	REMETE	496,34	193,00	4090	GRAČANI	Š1	4.1	5,18	0,70	19.07.2019	5,18	-16,11
PROSJEK:															6,17	

5 REKAPITULACIJA

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

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

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

NEKRETNINA	KORISNA POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA CIJENA (kn)
Zemljište zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5642 k.o. Šestine	7.398,31	6,17	45.681,18
Zemljište zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5683 k.o. Šestine	28.521,45	6,17	176.106,82
		UKUPNO:	221.788,00
		ZAOKRUŽENO:	222.000,00

U sljedećoj tablici je prikazana procjena tržišne vrijednosti dijela nekretnine od 6/72 prema suvlasničkom omjeru u vlasništvu Branka Strahinića.

NEKRETNINA	SUVLASNIČKI UDIO	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SUVLASNIČKOG DIJELA (kn)
Zemljište zk.č.br. 4388/1 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5642 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića	6/72	3.806,76
Zemljište zk.č.br. 4413/2 k.o. Šestine upisano u zk.ul.br. 3341 koje odgovara zemljištu k.č.br. 5683 k.o. Šestine, suvlasnički dio Branka Strahinića	6/72	14.675,57
	UKUPNO:	18.482,33
	ZAOKRUŽENO:	18.500,00

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

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

U Zagrebu, 11. svibnja 2021. godine