



Približno mjerilo: 1:2880

| Ukupna površina (m²) | Uk. grafička površina (m²) |
|----------------------|----------------------------|
| 523177               | 524821.38                  |

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

**Napomena:** ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.



Približno mjerilo: 1:2880

| Ukupna površina (m²) | Uk. grafička površina (m²) | (m²)     | D (m²)    | R1 (m²)  |
|----------------------|----------------------------|----------|-----------|----------|
| 523177               | 524821.38                  | 18903.72 | 437823.14 | 68094.52 |

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

**Napomena:** ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt. Zbog niza stručnih i tehničkih razloga, "Ukupna površina" ne mora biti jednaka službenoj (tzv. knjižnoj) površini čestice, a površine navedene u tablici mogu poslužiti isključivo kao orijentacijske vrijednosti.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 30.09.2024. 08:43

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj ZK uložka: 51066

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9078/2022  
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A  
Posjedovnica  
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                                                                                                                                                    | Površina |     |                                                        | Primjedba |
|------|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------------------------------------------------------|-----------|
|      |                               |                                                                                                                                                                                     | jutro    | čhv | m2                                                     |           |
| 1.   | 501                           | ZGRADA KLINIČKE BOLNICE, ZGRADA I. , ZGRADA II, ZGRADA III., DVORIŠTE I PUT, JADRANSKA AVENIJA<br>ZGRADA KLINIČKE BOLNICE<br>ZGRADA I<br>ZGRADA II<br>ZGRADA III<br>DVORIŠTE<br>PUT |          |     | 523177<br>90516<br>233<br>301<br>93<br>421804<br>10230 |           |
|      |                               | UKUPNO:                                                                                                                                                                             |          |     | 523177                                                 |           |

DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                                                                           | Primjedba |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3.1  | Zaprimljeno 28.09.2007.g. pod brojem Z-61500/2007<br>ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježuje se da za građevine sagrađene na čkbr. 501. nije priložena uporabna dozvola. |           |

B  
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                                       | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------|-----------|
| 2.   | Vlasnički dio: 1/1<br>GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937 |           |

C  
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 30.09.2024.

Podaci o procjenitelju: ZRINOSLAV CERANAC, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina  
Oznaka (broj) elaborata: TD: 047-Z-BLATO-ZG-MPGI/24

Zahtjev,  
KLASA: 942-05/21-02/19  
URBROJ: 531-11-2-4-24-7  
Datum: 1.2.2024.

**PROCJEMBENI ELABORAT**  
u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Vrsta nekretnine: Zemljište  
Adresa nekretnine: zk.č.br. 501, k.o. Blato Novo



TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE:

14.400.000,00 €  
27,52 €/m<sup>2</sup>

## **SADRŽAJ:**

|                                                              |           |
|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>OVLAŠTENJE .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>OPĆI PODACI .....</b>                                     | <b>11</b> |
| <b>1. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI .....</b>         | <b>13</b> |
| 1.1. Položaj nekretnine.....                                 | 13        |
| 1.2. Zemljišnoknjižno stanje.....                            | 14        |
| 1.3. Katastarsko stanje.....                                 | 15        |
| 1.4. Očevid.....                                             | 17        |
| <b>2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA .....</b>    | <b>25</b> |
| 2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina .....     | 25        |
| 2.2. Stanje (kakvoća) nekretnine .....                       | 30        |
| <b>3. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....</b>     | <b>31</b> |
| 3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine.....      | 31        |
| 3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena .....                 | 31        |
| 3.3. Interkvalitativno izjednačenje cijena .....             | 33        |
| 3.4. Neuobičajene ili osobne okolnosti .....                 | 34        |
| 3.5. Poredbene nekretnine .....                              | 37        |
| 3.6. Izračun.....                                            | 37        |
| <b>4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE .....</b>      | <b>38</b> |
| <b>5. ZAKLJUČAK.....</b>                                     | <b>38</b> |
| <b>6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI .....</b>                      | <b>39</b> |
| <b>7. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE .....</b> | <b>39</b> |
| <b>8. PRILOZI .....</b>                                      | <b>40</b> |

## OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

### SUBJEKT UPISA

MBS:

080698671

OIB:

81434223394

EUID:

HRSR.080698671

TVRTKA:

1 VERIDON društvo s ograničenom odgovornošću za savjetovanje i graditeljstvo

1 VERIDON d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

8 Zagreb (Grad Zagreb)  
Argentinska ulica 4

ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

7 veridon@veridon.hr

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 \* - stručni poslovi prostornog uređenja
- 1 \* - projektiranje, građenje, uporaba i uklanjanje građevina
- 1 \* - nadzor nad gradnjom
- 1 \* - kupnja i prodaja robe
- 1 \* - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 \* - zastupanje inozemnih tvrtki
- 1 \* - posredovanje u prometu nekretnina
- 1 \* - poslovanje nekretninama
- 1 \* - iznajmljivanje strojeva i opreme, bez rukovatelja i predmeta za osobnu uporabu i kućanstvo
- 1 \* - računalne i srodne djelatnosti
- 1 \* - istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 \* - savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 \* - promidžba (reklama i propaganda)
- 1 \* - čišćenje svih vrsta objekata
- 1 \* - računovodstveni poslovi
- 1 \* - turističke usluge u nautičkom turizmu
- 1 \* - turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
- 1 \* - ostale turističke usluge

0004, 2024-02-14 10:24:31

Stranica: 1 od 5



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |                                                                                                                                                                            |
|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | * | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu i ustupanje investicijskih radova stranoj osobi u Republici Hrvatskoj                                                       |
| 1 | * | - izrada nacrtu za stojeve i industrijska postrojenja                                                                                                                      |
| 1 | * | - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata za sanitarnu kontrolu i kontrolu onečišćenja i projekata akustičnosti                                     |
| 1 | * | - izrada elaborata stalnih geodetskih točaka za potrebe osnovnih geodetskih radova                                                                                         |
| 1 | * | - izradu elaborata izmjere, označivanja i održavanja državne granice                                                                                                       |
| 1 | * | - izradu elaborata izrade hrvatske osnovne karte                                                                                                                           |
| 1 | * | - izradu elaborata izrade digitalnih ortofotokarata                                                                                                                        |
| 1 | * | - izradu elaborata izrade detaljnih topografskih karata                                                                                                                    |
| 1 | * | - izradu elaborata izrade preglednih topografskih karata                                                                                                                   |
| 1 | * | - izradu elaborata katastarske izmjere                                                                                                                                     |
| 1 | * | - izradu elaborata tehničke reambulacije                                                                                                                                   |
| 1 | * | - izradu elaborata prevođenja katastarskog plana u digitalni oblik                                                                                                         |
| 1 | * | - izradu elaborata prevođenja digitalnog katastarskog plana u zadanu strukturu                                                                                             |
| 1 | * | - izradu elaborata za homogenizaciju katastarskog plana                                                                                                                    |
| 1 | * | - izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra zemljišta                                                                                                   |
| 1 | * | - izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata katastra nekretnina                                                                                                  |
| 1 | * | - izradu parcelacijskih i drugih geodetskih elaborata za potrebe pojedinačnog prevođenja katastarskih čestica katastra zemljišta u katastarske čestice katastra nekretnina |
| 1 | * | - izradu elaborata katastra vodova i stručne geodetske poslove za potrebe pružanja geodetskih usluga                                                                       |
| 1 | * | - tehničko vođenje katastra vodova                                                                                                                                         |
| 1 | * | - izradu posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja                                                                              |
| 1 | * | - izradu posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja                                                                                                              |
| 1 | * | - izradu geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije                                                                                                        |
| 1 | * | - izradu geodetskoga projekta                                                                                                                                              |
| 1 | * | - iskočenje građevina i izradu elaborata iskočenja građevine                                                                                                               |
| 1 | * | - izradu geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine                                                                                                                |
| 1 | * | - geodetsko praćenje građevine u gradnji i izradu elaborata geodetskog praćenja                                                                                            |

D004, 2024-02-14 10:24:31

Stranica: 2 od 5



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PREDMET POSLOVANJA:

- |   |   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | * | - praćenje pomaka građevine u njezinom održavanju i izradu elaborata geodetskog praćenja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1 | * | - geodetske poslove koji se obavljaju u okviru urbane komasacije                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1 | * | - izradu projekta komasacije poljoprivrednog zemljišta i geodetske poslove koji se obavljaju u okviru komasacije poljoprivrednog zemljišta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1 | * | - izradu posebnih geodetskih podloga za zaštićena i štitićena područja                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1 | * | - stručni nadzor nad radovima tehničkog vođenja katastra vodova, izrade posebnih geodetskih podloga za potrebe izrade dokumenata i akata prostornog uređenja, izrade posebnih geodetskih podloga za potrebe projektiranja, izrade geodetskih elaborata stanja građevine prije rekonstrukcije, izrade geodetskoga projekta, iskolčenja građevina i izradu elaborata iskolčenja građevine, izrade geodetskog situacijskog nacrtu izgrađene građevine, geodetskog praćenja građevine u gradnji i izrade elaborata geodetskog praćenja, praćenja pomaka građevine u njezinom održavanju i izradu elaborata geodetskog praćenja |
| 6 | * | - energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 6 | * | - usluge vještačenja u oblasti graditeljstva i procjeni nekretnina                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- |   |                                                            |
|---|------------------------------------------------------------|
| 9 | ZRINOSLAV CERANAC, OIB: 01604492649<br>Zagreb, Karažnik 43 |
| 8 | - jedini član d.o.o.                                       |

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

- |   |                                                            |
|---|------------------------------------------------------------|
| 9 | ZRINOSLAV CERANAC, OIB: 01604492649<br>Zagreb, Karažnik 43 |
| 3 | - direktor                                                 |
| 3 | - zastupa društvo pojedinačno i samostalno                 |

TEMELJNI KAPITAL:

- |   |                                                                  |
|---|------------------------------------------------------------------|
| 1 | 20.000,00 kuna / 2.654,46 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450) |
|---|------------------------------------------------------------------|

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u eura i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne

0001, 2024-02-14 10:24:31

Stranica: 3 od 5



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

TEMELJNI KAPITAL:

novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Društveni ugovor o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 21. svibnja 2009. godine.
- 6 Odlukom člana društva - osnivača o promjeni odredbi akta o osnivanju u cijelosti od 25.03.2014. godine Društveni ugovor od 21.05.2009. godine zamijenjen u cijelosti novim Društvenim ugovorom. Društveni ugovor od 25.03.2014. godine dostavljen je sudu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

|             |      |                     |                   |
|-------------|------|---------------------|-------------------|
| Predano     | God. | Za razdoblje        | Vrsta izvještaja  |
| eu 25.04.23 | 2022 | 01.01.22 - 31.12.22 | GFI-POD izvještaj |

Upise u glavnu knjigu proveli su:

| RBU Tt             | Datum      | Naziv suda              |
|--------------------|------------|-------------------------|
| 0001 Tt-09/5971-2  | 04.06.2009 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0002 Tt-10/15212-2 | 03.12.2010 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0003 Tt-10/25047-2 | 03.02.2011 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0004 Tt-11/4414-4  | 21.04.2011 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0005 Tt-11/12219-2 | 22.09.2011 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0006 Tt-14/7963-2  | 04.04.2014 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0007 Tt-20/17280-2 | 24.07.2020 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0008 Tt-21/41440-2 | 27.09.2021 | Trgovački sud u Zagrebu |
| 0009 Tt-21/47873-1 | 21.10.2021 | Trgovački sud u Zagrebu |
| eu /               | 30.03.2010 | elektronički upis       |
| eu /               | 19.04.2011 | elektronički upis       |
| eu /               | 29.03.2012 | elektronički upis       |
| eu /               | 13.03.2013 | elektronički upis       |
| eu /               | 13.03.2014 | elektronički upis       |
| eu /               | 31.03.2015 | elektronički upis       |
| eu /               | 03.03.2016 | elektronički upis       |
| eu /               | 25.04.2017 | elektronički upis       |
| eu /               | 08.04.2018 | elektronički upis       |
| eu /               | 16.04.2019 | elektronički upis       |
| eu /               | 03.02.2020 | elektronički upis       |
| eu /               | 13.04.2021 | elektronički upis       |
| eu /               | 22.03.2022 | elektronički upis       |
| eu /               | 25.04.2023 | elektronički upis       |



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

U Zagrebu, 14. veljače 2024.

Ovlaštena osoba





Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su- 46/2022  
Zagreb, 25. veljače 2022.

## RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe VERIDON d.o.o. (OIB 81434223394), temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ( NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20),

### riješio je

I Utvrđuje se da pravna osoba VERIDON d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Argentinska ul. 4 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19) za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstvo i procjene nekretnina, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

II Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u navedenoj pravnoj osobi.

### Obrazloženje

1. Pravna osoba VERIDON d.o.o., podnijela je zahtjev za odobrenje obavljanja poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstvo i procjene nekretnina.
2. U prilog zahtjevu pravna osoba Veridon d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Zrinoslava Ceranca stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u pravnoj osobi Veridon d.o.o., te ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu pravnu osobu.

3. S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. VERIDON d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5  
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-45/2022  
Zagreb, 25. veljače 2022.

### RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zrinoslava Ceranca (OIB 01604492649), na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16, 61/19),

riješio je

Zrinoslav Ceranac, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Karažnik 43, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKETNINA na vrijeme od četiri godine.

### Obrazloženje

Zrinoslav Ceranac, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje  
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Zrinoslav Ceranac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

## **OPĆI PODACI**

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>PODNOŠITELJ ZAHTJEVA</b>    | MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE, Republike Austrije 20, 10000 Zagreb                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>ZADATAK</b>                 | Na temelju narudžbe Naručitelja zadatak je procjena tržišne vrijednosti nekretnina navedenih u predmetu u zaglavlju svake stranice elaborata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>DAN VREDNOVANJA</b>         | Dan izrade procjembenog elaborata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DAN KAKVOĆE</b>             | Dan izrade procjembenog elaborata                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>OSNOVICA ZA VREDNOVANJE</b> | TRŽIŠNA VRIJEDNOST                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>SVRHA</b>                   | Nagodba, kupoprodaja nekretnine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>OPĆI AKTI</b>               | *Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)<br>*Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 14/18, 39/19, 98/19)<br>*Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)<br>*Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)<br>*Prostorni plan uređenja Grada Zagreba<br>*Generalni urbanistički plan grada Zagreba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>ISPRAVE</b>                 | *Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, KLASA: 940-01/24-028/126, URBROJ: 251-11-031/006-24-3, Zagreb, 23.2.2024.<br>*Zemljišnoknjižno stanje<br>*Katastarsko stanje                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>LITERATURA:</b>             | [1] dr.sc.Vizek. M. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina- poslovno stručni kolegij<br>[2] Majčica B. (2014) Procjena vrijednosti nekretnina – poredbena metoda<br>[3] MGIPIU- INFO MATERIJALI – PREZENTACIJE<br>[4] HRVATSKI INSTITUT ZA FINACIJE- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA-praktična provedba novog zakona<br>Mr.sc. Željko Uhlir<br>Branimir Majčica, mag.zemljiš.man.<br>Prof.dr.sc. Josip Tica<br>[5] INSTITUT IGH d.d., Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, XII 2022<br>[6] Uhlir, Majčica (2016) priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina<br>[7] Majčica B. (2017) Tržišni model za procjenu vrijednosti eksploatacijskih polja<br>[8] Naručitelj -raspoloživa dokumentacija |

Procjembeni elaborat izrađen je za Naručitelja u 2 (dva) primjeraka u tiskanom obliku, te u 1 (jednom) primjerku u digitalnom obliku (PDF format), a primjerak u elektroničkom zapisu pohranjen je kod vještaka.

## ZNANSTVENI I STRUČNI SKUPOVI/SIMPOZIJI/SEMINARI

| R.br. | NAZIV STRUČNOG<br>SKUPA/SEMINARA/SIMPOZIJA                                                                                                          | DATUM<br>ODRŽAVANJA   | MJESTO<br>ODRŽAVANJA | NAZIV ORGANIZATORA                      |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------------------------|
| [1]   | III KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA<br>I PROCJENITELJA                                                                                                     | 27. i 28.<br>9.2013.  | ZAGREB               | HDSVIP                                  |
| [2]   | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA PRIMJENA UREDBE I<br>PRAVILNIKA O PROCENI<br>VRIJEDNOSTI NEKRETNINA U<br>POSLOVNOJ, UPRAVNOJ I<br>SUDSKOJ PRAKSI | 8.7.2014.             | ZAGREB               | FILIPOVIĆ POSLOVNO<br>SAVJETOVANJE      |
| [3]   | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA                                                                                                                  | 26.9.2014.            | ZAGREB               | MGIPU                                   |
| [4]   | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA                                                                                                                  | 10.10.2014.           | ZAGREB               | MGIPU                                   |
| [5]   | PRIMJENA UREDBE I PRAVILNIKA<br>O METODAMA PROCJENE<br>VRIJEDNOSTI NEKRETNINA                                                                       | 20.9.2014.            | ZAGREB               | HRVATSKO DRUŠTVO<br>SUDSKIH VJEŠTAKA    |
| [6]   | OPOREZIVANJE PROMETA<br>NEKRETNINA PDV-OM                                                                                                           | 20.10.2014.           | ZAGREB               | AUGUSTINOVIĆ<br>POREZNO<br>SAVJETOVANJE |
| [7]   | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA PRAKTIČNA<br>PROVEDBA UREDBE I PRAVILNIKA                                                                        | 28.11.2014.           | ZAGREB               | UDRUGA GRADOVA I<br>LIBUSOFT CICUM      |
| [8]   | PREDSTAVLJANJE ZAKONA O<br>PROCENI VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA                                                                                        | 9.9.2015.             | ZAGREB               | MGIPU, HGK                              |
| [9]   | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA PRAKTIČNA<br>PROVEDBA NOVOG ZAKONA                                                                               | 17.9.2015.            | ZAGREB               | HRVATSKI INSTITUT ZA<br>FINANCIJE       |
| [10]  | IV KONGRES SUDSKIH VJEŠTAKA I<br>PROCJENITELJA                                                                                                      | 23. i 24.<br>10.2015. | ZAGREB               | HDSVIP                                  |
| [11]  | PREDSTAVLJANJE E NEKRETNINA                                                                                                                         | 30.10.2015.           | ZAGREB               | MGIPU                                   |
| [12]  | METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA-RADIONICA                                                                                                 | 25.2.2016.            | ZAGREB               | HRVATSKI INSTITUT ZA<br>FINANCIJE       |
| [13]  | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA                                                                                                                  | 1.4.2016.             | ZAGREB               | LIBUSOFT CICOM                          |
| [14]  | PROCJENA VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA PRIHODOVNA<br>METODA                                                                                             | 9.5.2016.             | ZAGREB               | HDSVIP                                  |
| [15]  | STRUČNI SEMINAR O PROCJENI<br>VRIJEDNOSTI NEKRETNINA -<br>MGIPU 2017                                                                                | 26.10.2017.           | ZAGREB               | MGIPU                                   |
| [16]  | STRUČNI SEMINAR O PROCJENI<br>VRIJEDNOSTI NEKRETNINA - 2018                                                                                         | 30.11.2018.           | ZAGREB               | PDVP I HSUESV                           |
| [17]  | SPECIJALISTIČKI SEMINAR<br>O PROCJENI VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA                                                                                     | 29.3.2019             | ZAGREB               | LIBUSOFT CICOM                          |
| [18]  | VI. KONGRES SSV I<br>PROCJENITELJA S<br>MEĐUNARODNIM UČEŠĆEM                                                                                        | 4.-5.10.2019.         | ZAGREB               | HDSVIP                                  |
| [19]  | STRUČNI SEMINAR<br>AKTUALNOSTI IZ PODRUČJA<br>PROCJENE VRIJEDNOSTI<br>NEKRETNINA                                                                    | 6.12.2019.            | ZAGREB               | PDVP I HSUESV                           |

## **1. PREDMET PROCJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI**

### **1.1. Položaj nekretnine**

|                          |                                                  |
|--------------------------|--------------------------------------------------|
| ADRESA<br>GRADSKA ČETVRT | Jadranska avenija, Zagreb<br>Novi Zagreb - zapad |
|--------------------------|--------------------------------------------------|



Prikaz lokacije predmetne nekretnine (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



Prikaz lokacije predmetne nekretnine na digitalnom katastarskom planu –  
(<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

## 1.2. Zemljišnoknjižno stanje



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu  
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB  
Stanje na dan: 27.02.2024. 13:58

Katastarska općina: 9996, BLATO NOVO

Broj zadnjeg dnevnika: Z-9078/2022  
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 51066

### IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

#### A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta                                                                              | Površina |     |        | Primjedba |
|------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----|--------|-----------|
|      |                               |                                                                                               | jutro    | čhv | m2     |           |
| 1.   | 501                           | ZGRADA KLINIČKE BOLNICE, ZGRADA I., ZGRADA II, ZGRADA III., DVORIŠTE I PUT, JADRANSKA AVENIJA |          |     | 523177 |           |
|      |                               | ZGRADA KLINIČKE BOLNICE                                                                       |          |     | 90516  |           |
|      |                               | ZGRADA I                                                                                      |          |     | 233    |           |
|      |                               | ZGRADA II                                                                                     |          |     | 301    |           |
|      |                               | ZGRADA III                                                                                    |          |     | 93     |           |
|      |                               | DVORIŠTE                                                                                      |          |     | 421804 |           |
|      |                               | PUT                                                                                           |          |     | 10230  |           |
|      |                               | UKUPNO:                                                                                       |          |     | 523177 |           |

#### DRUGI ODJELJAK

| Rbr. | Sadržaj upisa                                                                                                                                      | Primjedba |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
|      | Zaprimljeno 28.09.2007.g. pod brojem Z-61500/2007                                                                                                  |           |
| 3.1  | ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 141. Zakona o gradnji (NN 175/03) zabilježuje se da za građevine sagrađene na čkbr. 501. nije priložena uporabna dozvola. |           |

#### B Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa                 | Primjedba |
|------|-------------------------------|-----------|
| 2.   | Vlasnički dio: 1/1            |           |
|      | GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937 |           |

#### C Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---------------|-------|-----------|
|      | Tereta nema!  |       |           |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2024.

### 1.3. Katastarsko stanje



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA KATASTAR I  
GEODETSKE POSLOVE

**NESLUŽBENA KOPIJA**

Stanje na dan: 27.02.2024. 13:58

#### PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: BLATO (Mbr. 335371)

Posjedovni list: 3327

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB         |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1/1  | GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA<br>(VLASNIŠTVO)          | 61817894937 |

#### 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/<br>m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------|-----------------------|-----------|
|                                      |     | 501                      | JADRANSKA AVENIJA                                                                                                  | 523177          | 41        |                       |           |
|                                      |     |                          | ZGRADA II                                                                                                          | 301             |           |                       |           |
|                                      |     |                          | ZGRADA III                                                                                                         | 93              |           |                       |           |
|                                      |     |                          | ZGRADA I                                                                                                           | 233             |           |                       |           |
|                                      |     |                          | ZGR.KLINIČ.BOLNICE, Zagreb, Jadranska avenija 4C                                                                   | 90516           |           |                       |           |
|                                      |     |                          | DVORIŠTE                                                                                                           | 421804          |           |                       |           |
|                                      |     |                          | PUT                                                                                                                | 10230           |           |                       |           |
| Ukupna površina katastarskih čestica |     |                          |                                                                                                                    | 523177          |           |                       |           |

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



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

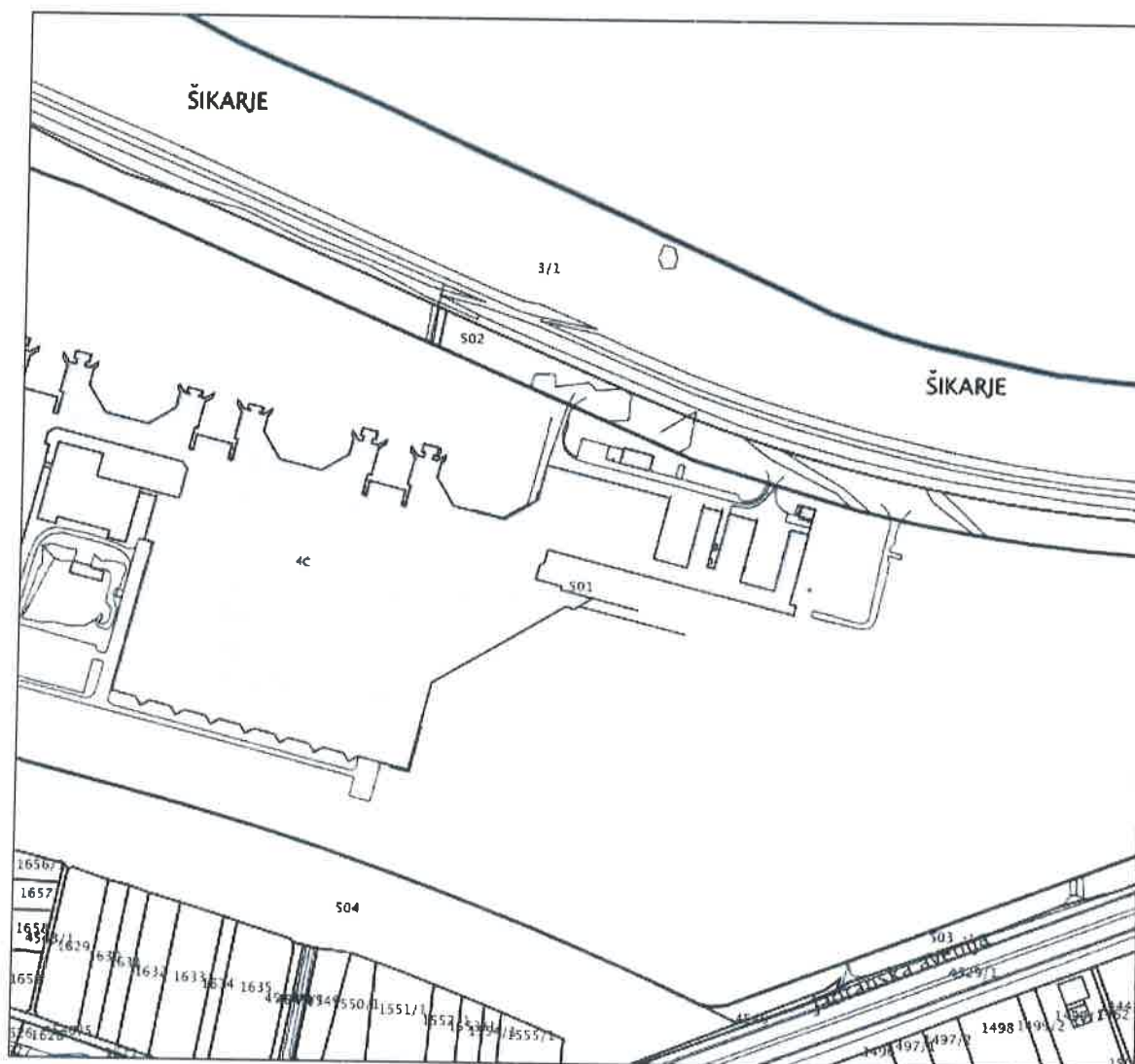
Stanje na dan: 27.02.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA  
K.o. BLATO  
k.č.br.: 501

### IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:5000

Izvorno mjerilo 1:1000



**NAPOMENA:** Podaci o zemljišnoknjižnom i odgovarajućem katastarskom stanju preuzeti su iz aplikacije zajedničkog informacijskog sustava Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave, <https://oss.uredjenazemlja.hr>

#### 1.4. Očevid

Predmet procjene tržišne vrijednosti je zemljište u Zagrebu, na zk.č.br. 501, zk.ul.br. 51066, k.o. Blato novo. Zk.č.br. 501, k.o. Blato novo odgovara k.č.br. 501, k.o. Blato.

Očevid je izvršen na licu mjesta, pri čemu je nekretnina fotografirana.

Predmetna nekretnina nalazi se u gradskoj četvrti Novi Zagreb - zapad, na adresi, približno 6,4 km jugozapadno, zračne linije, od središta grada Zagreba, južno od rijeke Save,.

U naravi je zk.č.br. 501 izgrađeno zemljište, obraslo visokim i niskim raslinjem i drvećem te dijelom asfaltirano. Čestica je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru zapad sjeverozapad-istok jugoistok, teren je ravan.

Pristup predmetnoj nekretnini ostvaruje se s istočne, odnosno sjeverne strane preko asfaltirane prometnice.

Prema GUP-u grada Zagreba predmetna čestica uglavnom se nalazi unutar zone D – javna i društvena namjena, odnosno unutar zone IS - površine infrastrukturnih sustava, dok se dijelom nalazi unutar zone R1 – športsko-rekreacijska namjena – šport s gradnjom i dijelom unutar koridora javno prometnih površina i unutar rezervacije proširenja postojeće ulice. Dio čestice unutar zone R1 nalazi se unutar obuhvata UPU-a Termalno kupalište Blato – UPU nije donesen (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>).

Sukladno članku 46, stavci 1. i 3., članku 47. i članku 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), a obzirom da se predmetna čestica većim dijelom nalazi unutar površine javne namjene koja se tako koristi i namijenjena je prostornim planovima da takva trajno ostane (trajne površine javne namjene) i manjim dijelom unutar površine koja se privodi javnoj namjeni u skladu s GUP-om grada Zagreba, tržišna vrijednost trajnih i budućih površina javne namjene određuje se prema načelu prethodnog učinka.

Uvidom u povijesni grafički dio GUP-a Grada Zagreba utvrđeno je da je predmetna nekretnina unutar GUP-a 1971. godine manjim dijelom bila unutar zone poljoprivrede i slobodnih površina, a većim dijelom unutar površina javne namjene, te će se namjena iste utvrditi na temelju ortofoto karte iz 1968. godine. Prema ortofoto karti iz 1968. godine razvidno je da je predmetno te okolno zemljište bilo neizgrađeno, te da su to uglavnom bile livade i oranice. Obzirom na navedeno te blizinu nasipa i rijeke Save utvrđuje se da se prema prethodnom učinku predmetna nekretnina nalazila unutar površina zaštitnog zelenila što bi odgovaralo zoni Z - zaštitne zelene površine (izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>).

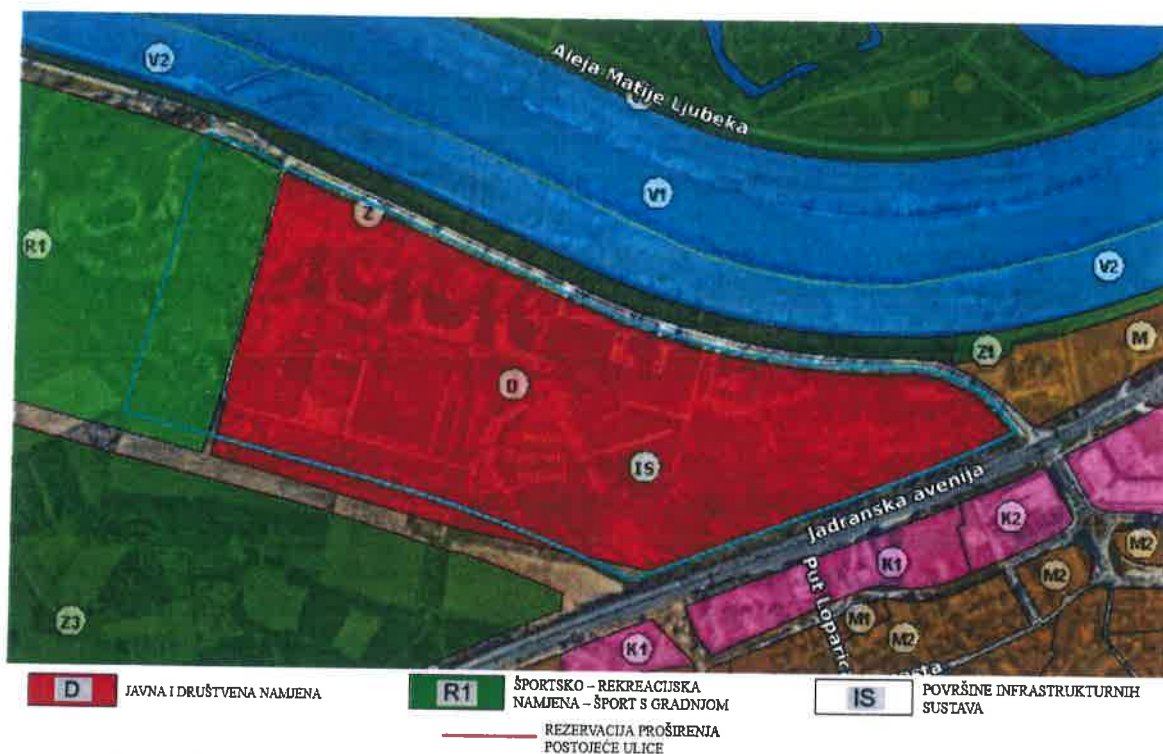
**NAPOMENA:** Prema zadatku za izradu procjene vrijednosti nekretnine predmet procjene tržišne vrijednosti je samo zemljište.

##### 1.4.1. Obračunska površina

Površina zemljišta, koja je predmet procjene, preuzeta je iz e-Izvatka iz zemljišne knjige iz točke 1.2., stanje na dan 27.2.2024.

| Redni broj | zk.č.br. | k.o.       | Površina (m2) |
|------------|----------|------------|---------------|
| 1.         | 501      | Blato Novo | 523177        |
| UKUPNO:    |          |            | 523177        |

#### 1.4.2. Grafički prikazi



Sadašnje stanje: Prikaz predmetne nekretnine unutar GUP-a Grada Zagreba – namjena  
 (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



Sadašnje stanje: Prikaz predmetne nekretnine unutar GUP-a Grada Zagreba – urbana pravila i promet (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



☐ GUP Grada Zagreba, nije donesen

Sadašnje stanje: Prikaz predmetne nekretnine unutar GUP-a Grada Zagreba – urbanistički planovi uređenja-status UPU-a (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



☐ Sportske i rekreacione površine   
 ☐ Zone i objekti javne namjene   
 ☐ Bolnice   
 ☐ Domovi zdravlja i ostale zdravstvene ustanove  
☐ Poljoprivreda i slobodne površine   
 ☐ Osnovna ulična mreža sa zaštitnim površinama

Prethodni učinak: Prikaz predmetne nekretnine unutar GUP-a Grada Zagreba – korištenje i namjena površina-planirana namjena 1971. (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



Prethodni učinak: Digitalna ortofoto karta 1968. (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)

#### 1.4.3. Fotodokumentacija











## **2. NAČELA ZA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**

### **2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**

#### **2.1.1. Tržište nekretnina na području Grada Zagreba**

##### **Građevinska zemljišta**

##### **4.1.5. Zagreb**

Tablica 4.8. prikazuje broj prodanih građevinskih zemljišta u katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini, njihovu medijalnu cijenu i veličinu te stopu promjene trž. vrijednosti u odnosu na prethodnu godinu, u skladu sa zakonskim ograničenjima, podaci su prikazani samo za one katastarske općine koje su zabilježile 10 i više kupoprodaja.

Najveći broj kupoprodaja, njih 64, zabilježen je u katastarskoj općini Sesvetski Kraljevec. Iza nje, slijede katastarske općine Blato s 59 kupoprodaja, Klara s 56 kupoprodaja, Granešina Nova s 50 transakcija. Osim već navedenih, 20 i više kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama Brezovica, Resnik, Dubrava, Gornji Stenjevec, Sesvete Novo, Gornje Vrapče, Rudeš, Šestine, Markuševac, Odra, Trešnjevka, Lučko, Mikulići, Podsused, Remete, Šašincevec, Čučerje, Vrapče i Jakuševac Novi. S druge strane, katastarske općine Centar, Horvati i Trpčić imale su 10 kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta u 2022. godini.

Za razliku od prethodne godine kad nijedna katastarska općina nije zabilježila porast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta, u 2022. godini je 15 katastarskih općina zabilježilo godišnji rast. Tako su godišnji rast broja kupoprodaja građevinskog zemljišta zabilježile Vrapče (69,2 posto), Trešnjevka (68,8 posto), Rudeš (57,9 posto), Šestine (50,0 posto), Gornji Stenjevec (40,7 posto), Sesvete Novo (31,0 posto), Šašincevec (26,3 posto), Sesvetski Kraljevec (25,5 posto), Jakuševac Novi (25,0 posto), Podsused (18,2 posto), Dragonožec (16,7 posto), Blato (15,7 posto), Sesvete (9,1 posto), Kupinečki Kraljevec (7,1 posto), Brezovica (2,3 posto). Broj kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu ostao je nepromijenjen u katastarskim općinama Gornje Vrapče i Markuševac. Najveće godišnje smanjenje broja kupoprodaja u odnosu na prethodnu godinu zabilježeno je u katastarskim općinama Trnje (-73,2 posto), Žitnjak (-72,5 posto) i Vurnovec (-60,6 posto). Osim toga, godišnje smanjenje broja kupoprodaja zabilježile su i katastarske općine Lučko, Klara, Odranski Obrež, Horvati, Dubrava, Mikulići, Resnik, Remete, Čučerje, Granešina Nova, Stenjevec, Odra i Gradani.

Kao i u prethodnoj godini, najveću medijalnu cijenu građevinskih zemljišta ostvarila je u 2022. godini katastarska općina Centar u kojoj je medijalna cijena iznosila 738,7 eura po m<sup>2</sup>. Iza nje slijede katastarska općina Trešnjevka s cijenom od 350,0 eura po m<sup>2</sup>, Trnje s cijenom od 318,7 eura po m<sup>2</sup>, te Stenjevec s cijenom od 305,0 eura po m<sup>2</sup>. Medijalnu cijenu iznad 100 eura po m<sup>2</sup> zabilježile su i katastarske općine Jakuševac Novi, Vrapče, Remete, Rudeš, Žitnjak, Šestine, Sesvete Novo, Dubrava i Klara. S druge strane, najniže medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježene su u 2022. godini u katastarskim općinama: Čučerje, Markuševac, Dragonožec, Horvati, Kupinečki Kraljevec, Vugrovec, Trpuci i Vurnovec gdje je tako medijalna cijena građevinskog zemljišta iznosila manje od 20 eura po m<sup>2</sup>.

Godišnji porast medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježilo je u 2022. godini 19 katastarskih općina i to: Vrapče, Stenjevec, Trnje, Gornje Vrapče, Kupinečki Kraljevec, Dragonožec, Sesvete Novo, Čučerje, Odra, Lučko, Žitnjak, Mikulići, Resnik, Remete, Podsused, Jakuševac Novi, Sesvetski Kraljevec, Blato, Odranski Obrež. S druge strane, godišnje smanjenje medijalne cijene građevinskog zemljišta zabilježile su katastarske općine: Gornji Stenjevec, Brezovica, Šašincev, Klara, Šestine, Trešnjevka, Granešina Nova, Dubrava, Sesvete, Horvati, Markuševac, Gračani, Rudeš i Vurnovec.

Medijalna površina građevinskog zemljišta koji je bio predmet kupoprodaja u 2022. godini također se značajno razlikuje među katastarskim općinama Grada Zagreba. Najveće medijalne površine zabilježene su u katastarskim općinama Lučko (1.472 m<sup>2</sup>), Kupinečki Kraljevec (1.395 m<sup>2</sup>), Podsused (1.172 m<sup>2</sup>), Trpuci (1.112 m<sup>2</sup>), Dragonožec (1.037 m<sup>2</sup>) u kojima je medijalna veličina prodanog građevinskog zemljišta bila veća od 1.000 m<sup>2</sup>. S druge strane najmanje medijalne površine zabilježile su katastarske općine Rudeš (9 m<sup>2</sup>), Trešnjevka (11 m<sup>2</sup>) i Jakuševac Novi (33 m<sup>2</sup>). Ukupno je 15 katastarskih općina ostvarilo međugodišnji rast površine prodanog građevinskog zemljišta u 2022. godini. To su katastarske općine: Stenjevec, Blato, Podsused, Lučko, Kupinečki Kraljevec, Sesvete, Granešina Nova, Remete, Vurnovec, Sesvetski Kraljevec, Odranski Obrež, Odra, Žitnjak, Šašincev i Mikulići. Međugodišnje smanjenje površina prodanog građevinskog zemljišta zabilježeno je u katastarskim općinama: Čučerje, Brezovica, Gornji Stenjevec, Resnik, Horvati, Šestine, Dragonožec, Dubrava, Gračani, Trnje, Markuševac, Gornje Vrapče, Klara, Sesvete Novo, Vrapče, Jakuševac Novi, Trešnjevka i Rudeš.

Tablica 4.8 Broj prodanih građevinskih zemljišta, medijalna cijena prodanih građevinskih zemljišta po m<sup>2</sup> u EUR i HRK i medijalna veličina građevinskih zemljišta u m<sup>2</sup> prilikom kupoprodaje i međugodnje stope promjene po katastarskim općinama Grada Zagreba u 2022. godini

| Katastarska općina | Broj kupoprodaje | Medijalna cijena |       | Medijalna veličina | Godišnja stopa promjene kupoprodaje | Godišnja stopa promjene cijene EUR | Godišnja stopa promjene veličine |
|--------------------|------------------|------------------|-------|--------------------|-------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
|                    |                  | EUR              | HRK   |                    |                                     |                                    |                                  |
| Bežanijska         | 39               | 2810             | 67115 | 34200              | 11%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Brickova           | 45               | 412              | 33818 | 75120              | 23%                                 | 7%                                 | 208%                             |
| Črnomag            | 10               | 736,7            | 33073 | 24825              |                                     |                                    |                                  |
| Čukarije           | 27               | 786              | 14714 | 5470               | -5%                                 |                                    | 7%                               |
| Čukarije Novo      | 8                | 507              | 2313  | 7989               |                                     |                                    |                                  |
| Duga Otok          | 14               | 16,8             | 148,8 | 10200              | 142%                                |                                    | 400%                             |
| Đurđicević         | 30               | 144,9            | 78918 | 34200              | 13%                                 | 25%                                | 100%                             |
| Gradska            | 53               | 686              | 32400 | 3510               | 31%                                 | 8%                                 | 370%                             |
| Gradska (Novi)     | 14               | 403              | 3035  | 4245               | -13%                                | 10%                                | 14%                              |
| Grigorić           | 13               | 782              | 5957  | 5711               | 40%                                 | 30%                                | 40%                              |
| Grigorić (Novi)    | 10               | 214              | 1170  | 7710               | 19%                                 | 2%                                 | 2%                               |
| Grigorić (Novi)    | 20               | 1400             | 14513 | 373                | 240%                                | 10%                                | 12%                              |
| Grigorić (Novi)    | 26               | 1219             | 7629  | 3089               | 57%                                 | 22%                                | 183%                             |
| Grigorić (Novi)    | 5                | 137              | 1030  | 13950              | 1%                                  | 69%                                | 30%                              |
| Grigorić (Novi)    | 26               | 679              | 5019  | 14720              | 37%                                 | 45%                                | 307%                             |
| Grigorić (Novi)    | 20               | 462              | 1210  | 2020               | -10%                                | 52%                                | 20%                              |
| Grigorić (Novi)    | 26               | 717              | 14516 | 14219              | 13%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 26               | 722              | 5417  | 14170              | 46%                                 | 4%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 17               | 585              | 7640  | 7889               | 77%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 26               | 593              | 7457  | 11719              | 46%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 24               | 1467             | 10267 | 8408               | 172%                                | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 40               | 712              | 8310  | 14219              | 14%                                 | 20%                                | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 50               | 1023             | 14219 | 813                | 57%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 24               | 274              | 1011  | 3131               | 25%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 30               | 1073             | 7818  | 5457               | 130%                                | 40%                                | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 12               | 953              | 2035  | 6035               | 14%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 30               | 1486             | 7149  | 2770               | 31%                                 | 6%                                 | 677%                             |
| Grigorić (Novi)    | 64               | 510              | 5834  | 42818              | 24%                                 | 7%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 78               | 3050             | 15331 | 14619              | 240%                                | 10%                                | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 27               | 14622            | 21422 | 110                | 485%                                | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 19               | 1082             | 2453  | 1210               | 75%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 10               | 106              | 1114  | 11020              | 1%                                  | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 22               | 7716             | 12947 | 4329               | 142%                                | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 11               | 154              | 1014  | 6518               |                                     |                                    |                                  |
| Grigorić (Novi)    | 15               | 136              | 402   | 9710               | 41%                                 | 1%                                 | 100%                             |
| Grigorić (Novi)    | 14               | 14616            | 8444  | 4616               | 75%                                 | 1%                                 | 100%                             |

Napomena: \* prema podacima za 2021. godinu  
IZVOR: BIZIMPEX

Izvor: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2022.



REPUBLIKA HRVATSKA  
Ministarstvo graditeljstva  
i prostornoga uređenja

| 5.2.12. GZ – GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA |                               |                                |                              |                                      |                                       |
|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| UKUPAN BROJ OBRAČUNIH KUPOPRODAJA                | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m <sup>2</sup> ) | PROJEKCIJNA CIJENA kn/m <sup>2</sup> | PROJEKCIJNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup> |
| 1032                                             | 1.223.919.563,16 kn           | 162.442.043,70 €               | 1.285.928,77 m <sup>2</sup>  | 95,178 kn/m <sup>2</sup>             | 125,37 €/m <sup>2</sup>               |

| 5.2.13. GZ – GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI NEKRETNOSTI |                           |                               |                                |                                                                           |                                      |                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| POVRŠINA GRADEVINSKOG ZEMLJIŠTA (u ZK UL. (m <sup>2</sup> ))                | KUPOPRODAJA (broj kupaca) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA U PROMETU (u m <sup>2</sup> ) - površinski udio kn (u u prometu) | PROJEKCIJNA CIJENA kn/m <sup>2</sup> | PROJEKCIJNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup> |
| do 300 m <sup>2</sup>                                                       | 298                       | 47.335.875,26 kn              | 6.282.550,30 €                 | 34.525,06 m <sup>2</sup>                                                  | 1.371,06 kn/m <sup>2</sup>           | 181,97 €/m <sup>2</sup>               |
| 300 - 500 m <sup>2</sup>                                                    | 122                       | 38.852.139,39 kn              | 5.156.565,13 €                 | 47.829,85 m <sup>2</sup>                                                  | 812,30 kn/m <sup>2</sup>             | 107,81 €/m <sup>2</sup>               |
| 500 - 800 m <sup>2</sup>                                                    | 215                       | 94.980.549,97 kn              | 12.606.098,63 €                | 137.296,82 m <sup>2</sup>                                                 | 581,79 kn/m <sup>2</sup>             | 91,82 €/m <sup>2</sup>                |
| 800 - 1000 m <sup>2</sup>                                                   | 89                        | 45.642.411,07 kn              | 6.057.788,36 €                 | 78.462,92 m <sup>2</sup>                                                  | 581,71 kn/m <sup>2</sup>             | 77,21 €/m <sup>2</sup>                |
| 1000 - 1500 m <sup>2</sup>                                                  | 113                       | 79.625.522,68 kn              | 10.568.122,93 €                | 139.356,33 m <sup>2</sup>                                                 | 571,38 kn/m <sup>2</sup>             | 75,84 €/m <sup>2</sup>                |
| 1500 - 2000 m <sup>2</sup>                                                  | 50                        | 50.557.640,85 kn              | 6.710.152,08 €                 | 84.434,19 m <sup>2</sup>                                                  | 598,78 kn/m <sup>2</sup>             | 79,47 €/m <sup>2</sup>                |
| više od 2000 m <sup>2</sup>                                                 | 145                       | 866.925.323,34 kn             | 115.060.763,60 €               | 764.023,63 m <sup>2</sup>                                                 | 1.134,68 kn/m <sup>2</sup>           | 150,60 €/m <sup>2</sup>               |

0-300 m<sup>2</sup>  
300-500 m<sup>2</sup>  
500-800 m<sup>2</sup>  
800-1000 m<sup>2</sup>  
1000-1500 m<sup>2</sup>  
1500-2000 m<sup>2</sup>  
više od 2000 m<sup>2</sup>

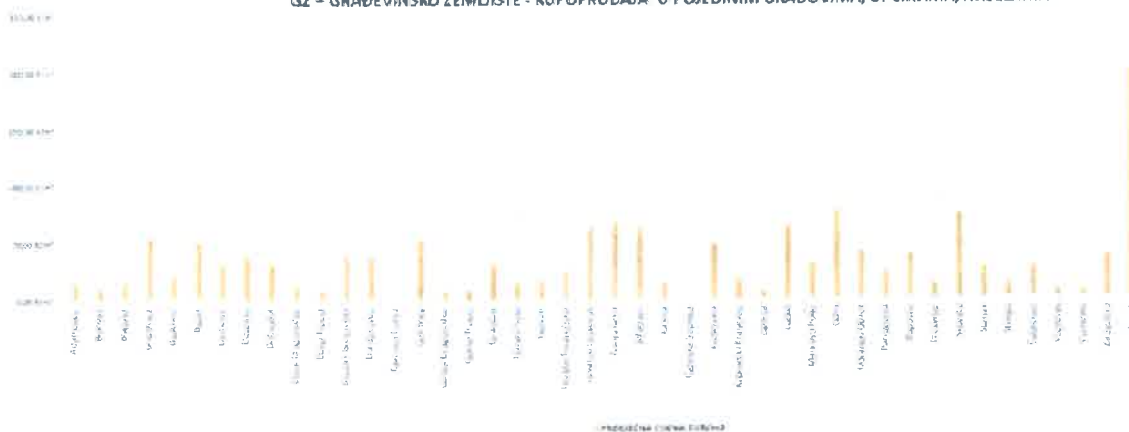
GZ – GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA PREMA POVRŠINI



| 5.2.14. GZ – GRADEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA |                           |                               |                                |                              |                                      |                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|-------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| GRAD/OPĆINA/NASELJE                                                                      | KUPOPRODAJA (broj kupaca) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u kn) | VRIJEDNOST KUPOPRODAJE (u EUR) | POVRŠINA (u m <sup>2</sup> ) | PROJEKCIJNA CIJENA kn/m <sup>2</sup> | PROJEKCIJNA CIJENA EUR/m <sup>2</sup> |
| Adamovec                                                                                 | 1                         | 351.441,86 kn                 | 20.099,79 €                    | 1.337,96 m <sup>2</sup>      | 113,19 kn/m <sup>2</sup>             | 15,02 €/m <sup>2</sup>                |
| Belovar                                                                                  | 3                         | 3.360.900,00 kn               | 446.068,09 €                   | 36.756,12 m <sup>2</sup>     | 91,44 kn/m <sup>2</sup>              | 12,14 €/m <sup>2</sup>                |
| Blaguta                                                                                  | 1                         | 37.567,90 kn                  | 4.986,12 €                     | 299,00 m <sup>2</sup>        | 125,65 kn/m <sup>2</sup>             | 16,68 €/m <sup>2</sup>                |
| Brezovica                                                                                | 4                         | 2.841.015,63 kn               | 377.067,57 €                   | 6.801,00 m <sup>2</sup>      | 417,73 kn/m <sup>2</sup>             | 55,44 €/m <sup>2</sup>                |
| Budonec                                                                                  | 4                         | 799.872,07 kn                 | 105.364,93 €                   | 4.711,75 m <sup>2</sup>      | 168,49 kn/m <sup>2</sup>             | 22,16 €/m <sup>2</sup>                |
| Buzin                                                                                    | 1                         | 1.695.316,95 kn               | 225.007,23 €                   | 4.303,00 m <sup>2</sup>      | 393,98 kn/m <sup>2</sup>             | 52,29 €/m <sup>2</sup>                |
| Demetije                                                                                 | 3                         | 643.028,16 kn                 | 85.344,50 €                    | 2.637,10 m <sup>2</sup>      | 243,84 kn/m <sup>2</sup>             | 32,16 €/m <sup>2</sup>                |
| Desprina                                                                                 | 2                         | 600.564,36 kn                 | 79.708,59 €                    | 2.025,00 m <sup>2</sup>      | 296,57 kn/m <sup>2</sup>             | 39,36 €/m <sup>2</sup>                |
| Debrodel                                                                                 | 2                         | 750.975,70 kn                 | 99.671,60 €                    | 3.030,00 m <sup>2</sup>      | 247,85 kn/m <sup>2</sup>             | 32,89 €/m <sup>2</sup>                |
| Donji Dragonežec                                                                         | 9                         | 863.892,72 kn                 | 114.658,27 €                   | 8.835,88 m <sup>2</sup>      | 97,77 kn/m <sup>2</sup>              | 12,98 €/m <sup>2</sup>                |
| Donji Trpaci                                                                             | 2                         | 411.500,00 kn                 | 54.615,34 €                    | 5.391,00 m <sup>2</sup>      | 77,19 kn/m <sup>2</sup>              | 10,24 €/m <sup>2</sup>                |
| Drežnik Brezovčki                                                                        | 9                         | 1.526.271,02 kn               | 202.570,98 €                   | 5.252,00 m <sup>2</sup>      | 290,61 kn/m <sup>2</sup>             | 38,57 €/m <sup>2</sup>                |
| Durđetovec                                                                               | 1                         | 52.500,00 kn                  | 6.967,95 €                     | 180,00 m <sup>2</sup>        | 291,67 kn/m <sup>2</sup>             | 38,71 €/m <sup>2</sup>                |
| Glavica Donja                                                                            | 3                         | 30.000,00 kn                  | 3.981,68 €                     | 1.478,00 m <sup>2</sup>      | 20,30 kn/m <sup>2</sup>              | 2,69 €/m <sup>2</sup>                 |
| Goli Breg                                                                                | 6                         | 1.559.454,50 kn               | 206.975,18 €                   | 3.828,54 m <sup>2</sup>      | 407,32 kn/m <sup>2</sup>             | 54,06 €/m <sup>2</sup>                |
| Gornji Dragonežec                                                                        | 3                         | 331.446,10 kn                 | 43.446,30 €                    | 1.977,00 m <sup>2</sup>      | 66,49 kn/m <sup>2</sup>              | 8,82 €/m <sup>2</sup>                 |
| Gornji Trpaci                                                                            | 4                         | 375.353,59 kn                 | 49.817,38 €                    | 5.510,87 m <sup>2</sup>      | 68,11 kn/m <sup>2</sup>              | 9,04 €/m <sup>2</sup>                 |
| Graničari                                                                                | 1                         | 360.978,67 kn                 | 47.910,10 €                    | 1.448,00 m <sup>2</sup>      | 249,29 kn/m <sup>2</sup>             | 33,09 €/m <sup>2</sup>                |
| Havarić Seč                                                                              | 1                         | 150.000,00 kn                 | 19.908,42 €                    | 1.324,00 m <sup>2</sup>      | 113,29 kn/m <sup>2</sup>             | 15,04 €/m <sup>2</sup>                |
| Horvati                                                                                  | 10                        | 1.660.817,40 kn               | 220.420,35 €                   | 11.849,23 m <sup>2</sup>     | 140,16 kn/m <sup>2</sup>             | 18,60 €/m <sup>2</sup>                |
| Hraće Turčupolje                                                                         | 6                         | 630.192,28 kn                 | 83.504,26 €                    | 3.343,00 m <sup>2</sup>      | 206,58 kn/m <sup>2</sup>             | 27,42 €/m <sup>2</sup>                |
| Privatni i nezaposli                                                                     | 9                         | 12.207.477,63 kn              | 1.620.210,71 €                 | 24.900,00 m <sup>2</sup>     | 490,26 kn/m <sup>2</sup>             | 65,07 €/m <sup>2</sup>                |
| Iskupa Reka                                                                              | 1                         | 226.437,12 kn                 | 30.053,37 €                    | 430,00 m <sup>2</sup>        | 526,50 kn/m <sup>2</sup>             | 69,99 €/m <sup>2</sup>                |
| Iskupa                                                                                   | 4                         | 1.140.589,79 kn               | 151.906,67 €                   | 2.560,00 m <sup>2</sup>      | 445,54 kn/m <sup>2</sup>             | 59,51 €/m <sup>2</sup>                |
| Kazma                                                                                    | 7                         | 529.656,00 kn                 | 70.247,43 €                    | 4.054,50 m <sup>2</sup>      | 130,80 kn/m <sup>2</sup>             | 17,78 €/m <sup>2</sup>                |
| Kraljeva Topoljica                                                                       | 1                         | 50.000,00 kn                  | 6.636,44 €                     | 1.823,51 m <sup>2</sup>      | 27,42 kn/m <sup>2</sup>              | 3,64 €/m <sup>2</sup>                 |
| Kudovec                                                                                  | 1                         | 94.181,25 kn                  | 12.500,00 €                    | 253,77 m <sup>2</sup>        | 174,18 kn/m <sup>2</sup>             | 23,65 €/m <sup>2</sup>                |

|                          |            |                     |                  |                           |                            |                         |
|--------------------------|------------|---------------------|------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Kupine/bi Kraljevec      | 11         | 2.510.166,12 kn     | 346.428,58 €     | 18.218,15 m <sup>2</sup>  | 143,27 kn/m <sup>2</sup>   | 19,02 €/m <sup>2</sup>  |
| Lipnica                  | 1          | 130.000,00 kn       | 17.253,91 €      | 2.141,00 m <sup>2</sup>   | 60,72 kn/m <sup>2</sup>    | 3,06 €/m <sup>2</sup>   |
| Lucko                    | 12         | 15.618.406,36 kn    | 1.542.007,40 €   | 23.632,83 m <sup>2</sup>  | 491,62 kn/m <sup>2</sup>   | 65,25 €/m <sup>2</sup>  |
| Maznovo Polje            | 1          | 556.000,00 kn       | 87.066,36 €      | 2.550,00 m <sup>2</sup>   | 217,55 kn/m <sup>2</sup>   | 32,86 €/m <sup>2</sup>  |
| Odrin                    | 9          | 6.842.109,98 kn     | 987.971,33 €     | 21.214,35 m <sup>2</sup>  | 599,33 kn/m <sup>2</sup>   | 79,54 €/m <sup>2</sup>  |
| Odranski Obrez           | 15         | 31588.216,17 kn     | 476.224,86 €     | 11.037,75 m <sup>2</sup>  | 325,08 kn/m <sup>2</sup>   | 43,15 €/m <sup>2</sup>  |
| Paruzevina               | 12         | 2.082.634,70 kn     | 275.413,13 €     | 10.848,38 m <sup>2</sup>  | 191,87 kn/m <sup>2</sup>   | 25,48 €/m <sup>2</sup>  |
| Pepovec                  | 10         | 2.275.309,65 kn     | 302.265,12 €     | 7.484,65 m <sup>2</sup>   | 304,08 kn/m <sup>2</sup>   | 40,36 €/m <sup>2</sup>  |
| Prebrije                 | 4          | 360.274,67 kn       | 47.836,67 €      | 3.403,37 m <sup>2</sup>   | 105,85 kn/m <sup>2</sup>   | 14,05 €/m <sup>2</sup>  |
| Sesvete                  | 107        | 66.179.082,51 kn    | 8.783.473,39 €   | 215.743,41 m <sup>2</sup> | 571,77 kn/m <sup>2</sup>   | 75,89 €/m <sup>2</sup>  |
| Štarija                  | 4          | 513.438,67 kn       | 68.145,02 €      | 2.373,07 m <sup>2</sup>   | 216,36 kn/m <sup>2</sup>   | 28,72 €/m <sup>2</sup>  |
| Štrmec                   | 2          | 526.992,75 kn       | 69.940,36 €      | 4.378,00 m <sup>2</sup>   | 108,03 kn/m <sup>2</sup>   | 14,34 €/m <sup>2</sup>  |
| Šalincev                 | 3          | 505.368,39 kn       | 67.047,37 €      | 2.230,00 m <sup>2</sup>   | 228,58 kn/m <sup>2</sup>   | 30,34 €/m <sup>2</sup>  |
| Vugrovec                 | 1          | 25.000,00 kn        | 3.318,07 €       | 432,00 m <sup>2</sup>     | 57,87 kn/m <sup>2</sup>    | 7,68 €/m <sup>2</sup>   |
| Vukovec                  | 1          | 60.173,75 kn        | 7.986,43 €       | 1.087,00 m <sup>2</sup>   | 55,36 kn/m <sup>2</sup>    | 7,36 €/m <sup>2</sup>   |
| Zadovrsko                | 18         | 4.521.779,60 kn     | 600.183,29 €     | 25.489,97 m <sup>2</sup>  | 291,92 kn/m <sup>2</sup>   | 38,74 €/m <sup>2</sup>  |
| Zagreb                   | 551        | 1.008.240.925,67 kn | 133.551.123,60 € | 663.057,35 m <sup>2</sup> | 1.517,58 kn/m <sup>2</sup> | 201,42 €/m <sup>2</sup> |
| <b>UKUPNO ODBAĐENJE:</b> | <b>857</b> |                     |                  |                           |                            |                         |
| <b>UKUPNO U ZK:</b>      | <b>957</b> |                     |                  |                           |                            |                         |

#### GZ - GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELIMA



Izvor: Izvješće o tržištu nekretnina za 2022. god. za područje - Zagreb  
([https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/Izvjescje%20o%20trzistu%20nekretnina\\_Grad%20Zagreb\\_2022.pdf](https://www.zagreb.hr/UserDocsImages/segi/Izvjescje%20o%20trzistu%20nekretnina_Grad%20Zagreb_2022.pdf))

## 2.2. Stanje (kakvoća) nekretnine

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>MOGUĆNOST GRADNJE</b><br>(prema dokumentima prostornog uređenja)                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Sukladno GUP-u grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/2016)                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>KATEGORIJA ZEMLJIŠTA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sadašnje stanje: 1. kategorija<br>Prethodni učinak: 2. Kategorija                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>GRAĐEVINSKO KORIŠTENJE:</b><br>VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA-<br>NAMJENA                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Sadašnje stanje:<br>D – javna i društvena namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, R1 – športsko–rekreacijska namjena – šport s gradnjom, koridor javno prometnih površina, rezervacija proširenja postojeće ulice<br>Prethodni učinak:<br>Z – zaštitne zelene površine<br>2.10. – Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene |
| PRAVILA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Sadašnje stanje: --<br>Prethodni učinak: --                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA-<br>KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | D: max. kig 40%<br>R1: max. kig 40%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KOEFIČIJENT IZGRAĐENOSTI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | D: Šest nadzemnih etaža<br>R1: --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| BROJ ETAŽA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Izgrađena                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| IZGRAĐENOST ČESTICE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>PRAVA I TERETI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>ZONA ZA OBRACUN KOMUNALNOG DOPRINOSA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Treća zona                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>POLOŽAJNA OBILJEŽJA:</b><br>PROMETNA POVEZANOST<br>POLOŽAJ STAMBENIH ZGRADA<br>POLOŽAJ POSLOVNIH ZGRADA<br>UDALJENOST OD CENTRA GRADA/MJESTA<br>BLIZINA JAVNOG PROMETA<br>PARKING<br>BLIZINA GRADSKIH/MJESNIH OKUPLJALIŠTA<br>BLIZINA POVIJESNIH I KULTURNIH ZNAMENITOSTI GRADA/MJESTA<br>ESTETSKO OBLIKOVANJE AMBIJENTA<br>UREĐENOST URBANE INFRASTRUKTURE | -vrlo dobro<br>-izvrsno<br>-izvrsno<br>-dobro<br>-izvrsno<br>-vrlo dobro<br>-izvrsno<br>-dobro<br>-vrlo dobro<br>-vrlo dobro<br>-vrlo dobro                                                                                                                                                                                                          |
| <b>PROSJEČNO:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>-vrlo dobro</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>UTJECAJ BUKE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | --                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>VRIJEME ČEKANJA DO POCETKA STVARNOG KORIŠTENJA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

### 3. POSTUPAK PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

#### 3.1. Odabir metode procjene vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vodi za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u poglavlju 1, za ovu vrstu nekretnine, a prema čl. 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) za izračun će se primijeniti poredbena metoda.

##### 3.1.1. Poredbena metoda

Poredbena metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

#### 3.2. Međuvremensko izjednačenje cijena

Sukladno čl. 6. i čl. 7. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja, dozvoljeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, a za kupoprodajne cijene koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja. Na cijene dobivene u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova koji su službeno objavljeni na stranicama Grada Zagreba (godišnji indeksni nizovi za zemljišta – tablica IV).

Indeksni nizovi iskorist će se za diskontiranje vrijednosti koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

##### 3.2.2. Tablica - Indeksni nizovi (izvor: <https://www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2022/159995>)

| TABLICA IV                                                                                                                         |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022. |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |                                                                                               |
| Vrsta prostora namjene                                                                                                             | Stambena (S1) i poslovnost - površinska stambena namjena (S1) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S2) i poslovnost - površinska stambena namjena (S2) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S3) i poslovnost - površinska stambena namjena (S3) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S4) i poslovnost - površinska stambena namjena (S4) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S5) i poslovnost - površinska stambena namjena (S5) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S6) i poslovnost - površinska stambena namjena (S6) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S7) i poslovnost - površinska stambena namjena (S7) na području Blatnica - Blatnica | Stambena (S8) i poslovnost - površinska stambena namjena (S8) na području Blatnica - Blatnica |
| Indeksni nizovi (2012. = 100)                                                                                                      | 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                                                                                     | 1.0 - 1.7                                                                                     |
| Kategorija                                                                                                                         | 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                                                                                     | 1.0 - 1.7                                                                                     |
| 2022                                                                                                                               | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         | 100.0                                                                                         |
| 2021                                                                                                                               | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          | 99.9                                                                                          |
| 2020                                                                                                                               | 99.8                                                                                          | 99.7                                                                                          | 99.8                                                                                          | 99.7                                                                                          | 99.8                                                                                          | 99.7                                                                                          | 99.8                                                                                          | 99.7                                                                                          |
| 2019                                                                                                                               | 99.7                                                                                          | 99.6                                                                                          | 99.7                                                                                          | 99.6                                                                                          | 99.7                                                                                          | 99.6                                                                                          | 99.7                                                                                          | 99.6                                                                                          |
| 2018                                                                                                                               | 99.6                                                                                          | 99.5                                                                                          | 99.6                                                                                          | 99.5                                                                                          | 99.6                                                                                          | 99.5                                                                                          | 99.6                                                                                          | 99.5                                                                                          |
| 2017                                                                                                                               | 99.5                                                                                          | 99.4                                                                                          | 99.5                                                                                          | 99.4                                                                                          | 99.5                                                                                          | 99.4                                                                                          | 99.5                                                                                          | 99.4                                                                                          |
| 2016                                                                                                                               | 99.4                                                                                          | 99.3                                                                                          | 99.4                                                                                          | 99.3                                                                                          | 99.4                                                                                          | 99.3                                                                                          | 99.4                                                                                          | 99.3                                                                                          |
| 2015                                                                                                                               | 99.3                                                                                          | 99.2                                                                                          | 99.3                                                                                          | 99.2                                                                                          | 99.3                                                                                          | 99.2                                                                                          | 99.3                                                                                          | 99.2                                                                                          |
| 2014                                                                                                                               | 99.2                                                                                          | 99.1                                                                                          | 99.2                                                                                          | 99.1                                                                                          | 99.2                                                                                          | 99.1                                                                                          | 99.2                                                                                          | 99.1                                                                                          |
| 2013                                                                                                                               | 99.1                                                                                          | 99.0                                                                                          | 99.1                                                                                          | 99.0                                                                                          | 99.1                                                                                          | 99.0                                                                                          | 99.1                                                                                          | 99.0                                                                                          |
| 2012                                                                                                                               | 99.0                                                                                          | 98.9                                                                                          | 99.0                                                                                          | 98.9                                                                                          | 99.0                                                                                          | 98.9                                                                                          | 99.0                                                                                          | 98.9                                                                                          |
| IZVATAK IZ TABLICE                                                                                                                 | IV-1                                                                                          | IV-2                                                                                          | IV-3                                                                                          | IV-4                                                                                          | IV-5                                                                                          | IV-6                                                                                          | IV-7                                                                                          | IV-8                                                                                          |

NAPOMENA: Obzirom da nema indeksnog niza za zelene površine, koristiti će se indeksni niz za zemljište mješovite namjene (okolno zemljište).

### VAŽNA NAPOMENA:

UPUĆUJU SE SVI KORISNICI ELABORATA, KAO I OSOBE KOJIMA JE NA BILO KOJI NAČIN DOSTUPAN ELABORAT, DA S OVIM ELABORATOM KAO I PODACIMA IZ OVOG ELABORATA POSTUPAJU SUKLADNO ZAKONU O PROVEDBI OPĆE UREDBE O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA (NN 42/18), I NE UČINE IH DOSTUPNE JAVNOSTI.

Zbog zaštite osobnih podataka u nastavku su prikazani nužni podaci.

3.2.2. Tablica - Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena izdan od strane Grada Zagreba, Gradski ured za upravljanje imovinom i stanovanje, KLASA: 940-01/24-028/126, URBROJ: 251-11-031/006-24-3, Zagreb, 23.2.2024.

| 1  | R.BR. NEKRETNINE                   | 1                                      | 2                             | 3                             | 4                          | 5                          | 6                          | 7                          | 8                          | 9                          |
|----|------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 2  | VRSTA UGOVORA                      | KP                                     | KP                            | KP                            | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         |
| 3  | ADRESA                             | ULICA DR. LUJE NALETILIĆA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                   | GZ                                     | GZ                            | GZ                            | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         |
| 5  | K.Č.                               | 4363                                   | 2508/1, 2509/1                | 2508/1, 2509/1                | 2509/7                     | 2509/6                     | 2509/5                     | 2509/4                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 6  | K.O.                               | BLATO NOVO                             | BLATO NOVO                    | BLATO NOVO                    | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)            | 332                                    | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 500                        | 500                        | 500                        |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m²)            | 332                                    | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 113                        | 171                        | 216                        |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU |                                        |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 10 | K.Č.                               | 4363                                   | 2509/1                        | 2508/1, 2509/1                | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/2                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 11 | K.O.                               | BLATO                                  | BLATO                         | BLATO                         | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 12 | NAMIJENA                           | Z                                      | Z                             | Z                             | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA               | 2. KATEGORIJA                          | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI         |                                        |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 15 | CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)     | 28,13                                  | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 24,05                      | 24,05                      | 24,05                      |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV              | NE                                     | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 17 | UKLJUČEN PDV                       | NE                                     | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA            | 22.09.2021                             | 15.06.2022                    | 08.09.2022                    | 23.05.2022                 | 23.05.2022                 | 28.07.2022                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 |
| 19 | CJENOVNI BLOK                      | BOTINEC JUGOISTOK                      | PETLJA LUČKO I                | PETLJA LUČKO I                | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          |
| 20 | STATUS PODATAKA                    | PROVEDENA EVALUACIJA                   | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       |

### 3.2.3. Tablica - Međuvremensko izjednačenje cijena iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena

| 1  | R.BR. NEKRETNINE                                        | 1                                      | 2                             | 3                             | 4                          | 5                          | 6                          | 7                          | 8                          | 9                          |
|----|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 2  | VRSTA UGOVORA                                           | KP                                     | KP                            | KP                            | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         |
| 3  | ADRESA                                                  | ULICA DR. LUJE NALETILIĆA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                                        | GZ                                     | GZ                            | GZ                            | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         |
| 5  | K.Č.                                                    | 4363                                   | 2508/1, 2509/1                | 2508/1, 2509/1                | 2509/7                     | 2509/6                     | 2509/5                     | 2509/4                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 6  | K.O.                                                    | BLATO NOVO                             | BLATO NOVO                    | BLATO NOVO                    | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )                    | 332                                    | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 500                        | 500                        | 500                        |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 332                                    | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 113                        | 171                        | 216                        |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                                        |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 10 | K.Č.                                                    | 4363                                   | 2509/1                        | 2508/1, 2509/1                | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/2                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 11 | K.O.                                                    | BLATO                                  | BLATO                         | BLATO                         | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 12 | NAMJENA                                                 | Z                                      | Z                             | Z                             | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 2. KATEGORIJA                          | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI                               | Ki max                                 |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI                               | Kin max                                |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 28,13                                  | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 24,05                      | 24,05                      | 24,05                      |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV                                    | NE                                     | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 16 | UKLJUČEN PDV                                            | NE                                     | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 22.09.2021                             | 15.06.2022                    | 08.09.2022                    | 23.05.2022                 | 23.05.2022                 | 28.07.2022                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 |
| 18 | CJENOVNI BLOK                                           | BOTINEC JUGOISTOK                      | PETLJA LUČKO I                | PETLJA LUČKO I                | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          |
| 19 | STATUS PODATAKA                                         | PROVEDENA EVALUACIJA                   | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       |
| 20 | GZG Indeks cijene (za datum kupoprod)                   | 134,8                                  | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 123,3                      | 123,3                      | 123,3                      |
| 21 | GZG Indeks cijene (2022.)                               | 148,6                                  | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      |
| 22 | CIJENA GZG Indeks cijene EUR/m <sup>2</sup> bez PDV-a   | 31,01                                  | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 28,98                      | 28,98                      | 28,98                      |

### 3.3. Interkvalitativno izjednačenje cijena

Interkvalitativno izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica, približnih vrijednosti zemljišta odnosno poredbenih pokazatelja izgrađenih katastarskih čestica do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje (čl. 4. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica (faktori zgrade i faktori prihoda) svojim obilježjima katastarske čestice dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje katastarske čestice ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40 % izlazne vrijednosti. (čl. 19. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Do donošenja odgovarajućih koeficijenata za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, za preračunavanje odstupanja u kakvoći zbog različite mjere građevinskog korištenja zemljišta koja se nalaze u zoni stambene ili pretežito stambene namjene propisuju se odgovarajući koeficijenti u tablici iz Priloga 11 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), i to kao odnos između koeficijenata iskoristivosti usporedivih zemljišta (ki) i koeficijenata iskoristivosti predmeta utvrđivanja tržišne vrijednosti (ki) u rasponu od 0,4 do 2,4. (čl. 20. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Za razlike u vrijednosti katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja za zemljišta čija je namjena ili pretežita namjena stvaranje prihoda primjenjivat će se linearni pristup (čl. 21. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Obzirom da za predmetnu namjenu nije određen koeficijent iskoristivosti, smatra se da nema razlike u vrijednosti poredbenih cijena katastarskih čestica koje nastaju zbog odstupanja mjere građevinskog korištenja u odnosu na katastarsku česticu koja je predmet procjene vrijednosti, pa se stoga neće primjenjivati interkvalitativno izjednačenje.

### **3.4. Neuobičajene ili osobne okolnosti**

Utjecaj neuobičajenih okolnosti prepoznaje se ako kupoprodajne cijene ili drugi podatci značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima. U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od  $\pm 30\%$  od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

Značajno odstupanje iz stavka 1. članka 4. može se odnositi na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od  $\pm$  dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Značajno odstupanje iz stavka 1. ovoga članka može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja značajno prekoračuju većinu iznosa poredbenih kupoprodajnih cijena i drugih podataka na usporedivim područjima pa ih procjenitelj može isključiti iz daljnjeg izračuna prije provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (čl. 4., stavak 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)).

# 1. Tablica –Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena s međuvremenski izjednačenom cijenom

| 1  | R.BR. NEKRETNINE                                        | 1                                      | 2                             | 3                             | 4                          | 5                          | 6                          | 7                          | 8                          | 9                          |
|----|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 2  | VRSTA UGOVORA                                           | KP                                     | KP                            | KP                            | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         |
| 3  | ADRESA                                                  | ULICA DR. LUJE NALETILIĆA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                                        | GZ                                     | GZ                            | GZ                            | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         |
| 5  | K.Č.                                                    | 4363                                   | 2508/1, 2509/1                | 2508/1, 2509/1                | 2509/7                     | 2509/6                     | 2509/5                     | 2509/4                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 6  | K.O.                                                    | BLATO NOVO                             | BLATO NOVO                    | BLATO NOVO                    | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )                    | 332                                    | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 500                        | 500                        | 500                        |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 332                                    | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 113                        | 171                        | 216                        |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                                        |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 10 | K.Č.                                                    | 4363                                   | 2509/1                        | 2508/1, 2509/1                | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/2                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 11 | K.O.                                                    | BLATO                                  | BLATO                         | BLATO                         | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 12 | NAMJENA                                                 | Z                                      | Z                             | Z                             | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 2. KATEGORIJA                          | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTLJIVOSTI                            | Ki max                                 |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
|    |                                                         | Kin max                                |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 28,13                                  | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 24,05                      | 24,05                      | 24,05                      |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV                      | NE                                     | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 22.09.2021                             | 15.06.2022                    | 08.09.2022                    | 23.05.2022                 | 23.05.2022                 | 28.07.2022                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK                                          | BOTINEC JUGOISTOK                      | PETLJA LUČKO I                | PETLJA LUČKO I                | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          |
| 19 | STATUS PODATAKA                                         | PROVEDENA EVALUACIJA                   | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       |
| 20 | GZG indeks cijene (za datum kupoprod)                   | 134,8                                  | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 123,3                      | 123,3                      | 123,3                      |
| 21 | GZG indeks cijene (2022.)                               | 148,6                                  | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      |
| 22 | CIJENA GZG indeks cijene EUR/m <sup>2</sup> bez PDV-a   | 31,01                                  | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 28,98                      | 28,98                      | 28,98                      |

Na temelju podataka iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena poredbene nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje promatramo kao 9 transakcija.

## 2. Tablica - Isključivanje neuobičajenih okolnosti iz zbirke kupoprodajnih cijena

|    |                                                         |                                      |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
|----|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 1  | R.B.R. NEKRETNINE                                       | 1                                    | 2                             | 3                             | 4                          | 5                          | 6                          | 7                          | 8                          | 9                          |
| 2  | VRSTA UGOVORA                                           | KP                                   | KP                            | KP                            | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         |
| 3  | ADRESA                                                  | ULICA DR. LUJE NALETIĆA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                                        | GZ                                   | GZ                            | GZ                            | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         |
| 5  | K.Č.                                                    | 4363                                 | 2508/1, 2509/1                | 2508/1, 2509/1                | 2509/7                     | 2509/6                     | 2509/5                     | 2509/4                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 6  | K.O.                                                    | BLATO NOVO                           | BLATO NOVO                    | BLATO NOVO                    | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK. UL. (m <sup>2</sup> )                   | 332                                  | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 500                        | 500                        | 500                        |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 332                                  | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 113                        | 171                        | 216                        |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                                      |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 10 | K.Č.                                                    | 4363                                 | 2509/1                        | 2508/1, 2509/1                | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/2                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 11 | K.O.                                                    | BLATO                                | BLATO                         | BLATO                         | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 12 | NAMJENA                                                 | Z                                    | Z                             | Z                             | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 2. KATEGORIJA                        | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              |
| 14 | KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI                               | Ki max                               |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
|    |                                                         | Kin max                              |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 28,13                                | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 24,05                      | 24,05                      | 24,05                      |
| 16 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV                                   | NE                                   | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
|    | UKLJUČEN PDV                                            | NE                                   | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 22.09.2021                           | 15.06.2022                    | 08.09.2022                    | 23.05.2022                 | 23.05.2022                 | 28.07.2022                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 |
| 18 | CIJENOVNI BLOK                                          | BOTINEC JUGOISTOK                    | PETLJA LUČKO I                | PETLJA LUČKO I                | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          |
| 19 | STATUS PODATAKA                                         | PROVEDENA EVALUACIJA                 | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       |
| 20 | GZG indeks cijena (za datum kupoprod)                   | 134,8                                | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 123,3                      | 123,3                      | 123,3                      |
| 21 | GZG indeks cijena (2022.)                               | 148,6                                | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      |
| 22 | CIJENA GZG indeks cijena EUR/m <sup>2</sup> bez PDV-a   | 31,01                                | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 28,98                      | 28,98                      | 28,98                      |
| 23 | ODSTUP. OD PROS. CIJENE %                               | 13                                   | 10                            | 30                            | -26                        | -23                        | -20                        | 6                          | 6                          | 6                          |

$$(31,01+30,15+35,59+20,21+21,25+21,95+28,98+28,98+28,98)/9 = 27,46 \text{ €/m}^2$$

Prema podacima usporedbe cijena po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina s prosječnom cijenom iz gornje tablice, razvidno je da nijedna kupoprodajna cijena poredbenih nekretnina ne odstupa od prosječne cijene za više od ±30 % (odstupanja su navedena u gore prikazanoj tablici), te će se sve koristiti u daljnjem postupku procjene tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet vrednovanja.

Prosječna cijena po m<sup>2</sup> iz cijena po m<sup>2</sup> poredbenih nekretnina prema Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena s korigiranom cijenom iznosi: 27,46 €/m<sup>2</sup>.

### 3.5. Poredbene nekretnine

Nakon isključivanja neuobičajenih okolnosti, u promatranom i usporedivom području u kojem se nalaze nekretnine približno istih ili sličnih obilježja kao nekretnina koja je predmet procjene tržišne vrijednosti, u daljnji postupak uzimaju se slijedeće poredbene nekretnine:

#### 3.5.1. Tablica - poredbene nekretnine

| 1  | R.BR. NEKRETNINE                                        | 1                                    | 2                             | 3                             | 4                          | 5                          | 6                          | 7                          | 8                          | 9                          |
|----|---------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 2  | VRSTA UGOVORA                                           | KP                                   | KP                            | KP                            | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         | KP                         |
| 3  | ADRESA                                                  | ULICA DR. LUJE NALETIĆA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA CESTA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB | MRKŠINA ULICA, GRAD ZAGREB |
| 4  | VRSTA NEKRETNINE                                        | GZ                                   | GZ                            | GZ                            | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         | GZ                         |
| 5  | K.Č.                                                    | 4363                                 | 2508/1, 2509/1                | 2508/1, 2509/1                | 2509/7                     | 2509/6                     | 2509/5                     | 2509/4                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 6  | K.O.                                                    | BLATO NOVO                           | BLATO NOVO                    | BLATO NOVO                    | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 7  | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m <sup>2</sup> )                    | 332                                  | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 500                        | 500                        | 500                        |
| 8  | POVRŠINA U PROMETU (m <sup>2</sup> )                    | 332                                  | 618                           | 618                           | 247                        | 141                        | 114                        | 113                        | 171                        | 216                        |
| 9  | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU                      |                                      |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 10 | K.Č.                                                    | 4363                                 | 2509/1                        | 2508/1, 2509/1                | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/5                     | 2509/2                     | 2509/4                     | 2509/4                     |
| 11 | K.O.                                                    | BLATO                                | BLATO                         | BLATO                         | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      | KLARA                      |
| 12 | NAMJENA                                                 | Z                                    | Z                             | Z                             | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          | Z                          |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA                                    | 2. KATEGORIJA                        | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA                 | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              | 2. KATEGORIJA              |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI                              |                                      |                               |                               |                            |                            |                            |                            |                            |                            |
| 15 | CIJENA PO m <sup>2</sup> POVRŠINE (EUR/m <sup>2</sup> ) | 28,13                                | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 24,05                      | 24,05                      | 24,05                      |
| 16 | PODLJEŽE NAPLATI PDV UKLJUČEN PDV                       | NE                                   | NE                            | NE                            | NE                         | NE                         | NE                         |                            |                            |                            |
| 17 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA                                 | 22.09.2021                           | 15.06.2022                    | 08.09.2022                    | 23.05.2022                 | 23.05.2022                 | 28.07.2022                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 | 09.03.2020                 |
| 18 | CENOVNI BLOK                                            | BOTINEC JUGOISTOK                    | PETLJA LUČKO I                | PETLJA LUČKO I                | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          | SV. KLARA NASELJE          |
| 19 | STATUS PODATAKA                                         | PROVEDENA EVALUACIJA                 | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA          | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       | PROVEDENA EVALUACIJA       |
| 20 | GZG Indeks cijena (za datum isporod)                    | 134,8                                | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 123,3                      | 123,3                      | 123,3                      |
| 21 | GZG Indeks cijena (2022.)                               | 148,6                                | 148,6                         | 148,6                         | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      | 148,6                      |
| 22 | CIJENA GZG Indeks cijena EUR/m <sup>2</sup> bez PDV-a   | 31,01                                | 30,15                         | 35,59                         | 20,21                      | 21,25                      | 21,95                      | 28,98                      | 28,98                      | 28,98                      |

### 3.6. Izračun

Ako se prigodom procjenjivanja tržišne vrijednosti ustanove posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, ako odgovaraju uobičajenom poslovnim prometu, uzimaju se u obzir tržišnim dodatcima, odbitcima ili na drugi prikladan način (članak 23., stavak 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)).

Kada je riječ o predmetnoj nekretnini, utvrđeno je da predmetno zemljište ne odstupa bitno svojim obilježjima u odnosu na poredbene nekretnine iz Tablice 3.5.1.

Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem (čl. 68., točka 5. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), te prema UPUTI o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-23-31, Zagreb, 8.5.2023.

#### **4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE**

Obzirom na činjenice iz točke 3.6. pristupa se procjeni tržišne vrijednosti nekretnine. Tržišna vrijednost po m2 predmetne nekretnine, utvrđuje se kao aritmetička sredina poredbenih nekretnina prema iznosima navedenim u Izvratku iz zbirke kupoprodajnih cijena nakon međuvremenskog izjednačenja cijena, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi:

##### **4.1. Poredbene nekretnine**

Građevinsko zemljište 2. kategorije

$$(31,01+30,15+35,59+20,21+21,25+21,95+28,98+28,98+28,98)/9 = 27,46 \text{ €/m}^2$$

Prema navedenom u točki 3.6. i razmatranjem svih navedenih okolnosti utvrđuje se slijedeće:

| PREDMETNA NEKRETNINA                                                                                  | OBRAČUNSKA POVRŠINA | JEDINIČNA CIJENA | UKUPNA CIJENA | UKUPNA CIJENA ZAOKRUŽENO |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|---------------|--------------------------|
|                                                                                                       | (m2)                | (€/m2)           | (€)           | (€)                      |
| Tržišna vrijednost nekretnine, zemljište u Zagrebu, na zk.č.br. 501, zk.ul.br. 51066, k.o. Blato novo | 523177              | 27,46            | 14.366.440,42 | 14.400.000,00            |

##### **4.2. Rekapitulacija**

| <b>TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE, ZEMLJIŠTE U ZAGREBU, NA ZK.Č.BR. 501, ZK.UL.BR. 51066, K.O. BLATO NOVO</b> | <b>Cijena (€)</b>    | <b>Cijena (€/m2)</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                                                              | <b>14.400.000,00</b> | <b>27,52</b>         |

#### **5. ZAKLJUČAK**

Na temelju dostupnih podataka, tržišna vrijednost procijenjena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Napomena: Porez na promet nekretnina se plaća prema Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18). PDV se plaća prema Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18, 121/19, 138/20, 39/22).

## **6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI**

Na temelju članka 9. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), izjavljujemo i potpisujemo kako smo poslove za koje smo ovlašteni obavili stručno, neovisno i nepristrano te iznijeli sve okolnosti koje dovode u pitanje našu nepristranost ili mogući sukob interesa.



Zagreb, 28.2.2024.

## **7. OPĆI UVJETI, OGRANIČAVAJUĆI UVJETI, NAPOMENE**

### **Opći uvjeti:**

Procjena vrijednosti nekretnina izvršena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

U postupku izrade elaborata sudjelovali smo kao neovisna stranka.

Mišljenje o vrijednosti procijenjenih nekretnina ne zavisi o naknadi za izradu elaborata.

Sva dokumentacija, radni materijal, računalni programi i dosjei napravljeni i korišteni tijekom izrade ovog elaborata imovina su tvrtke Veridon d.o.o. i čuvati će se sukladno odredbama Zakona.

Ovi Opći uvjeti mogu se mijenjati samo uz pismenu suglasnost Naručitelja i Izvršitelja.

### **Ograničavajući uvjeti:**

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja da su sve tvrdnje Naručitelja vezane za vlasnička prava i obveze točne, te da ne postoje nikakve smetnje koje se ne bi mogle ukloniti zakonitim postupcima i redovitim zakonskim putem.

Procjena vrijednosti nekretnina pretpostavlja, da su naručiteljeve tvrdnje valjane, imovinska prava dobra i utrživa.

Prema našim saznanjima svi podaci iz ovog Procjembenog elaborata su točni. Iako su prikupljeni iz pouzdanih izvora ne možemo snositi odgovornost za njihovu točnost, niti za mišljenja ili procjene koje su dobivene od drugih strana, a koje su korištene u ovom elaboratu.

Procjembeni elaborat - procjena vrijednosti nekretnina izrađena je isključivo za potrebe Naručitelja radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina i ne može se koristiti u druge svrhe.

Posjedovanje izvornika Procjembenog elaborata ili njegove preslike ne daje njenom posjedniku pravo na objavljivanje niti na korištenje u druge svrhe od namijenjene.

Procjembeni elaborat ili neki njegov dio ne smije se učiniti dostupan javnosti putem službe za odnose sa javnošću, vijesti, objavljivanjem ili oglašavanjem druge vrste bez prethodnog pisanog pristanka njegovog autora. S podacima korištenim u ovom Procjembenom elaboratupotrebno je postupati u skladu s odredbama Zakona o provedbi opće uredbe o zaštiti osobnih podataka (nn 42/18). Ne smatra se ovjerenom preslikom procjembenog elaborata preslika koja nema vlastoručni potpis i otisnuti službeni pečat. Preslika bez navedenih elemenata podložna je izmjenama i stoga se smatra nevažećom.

Na temelju izvještajnih standarda Europske središnje banke (Smjernice o statističkim izvještajnim zahtjevima ESB-a u području tromjesečnih financijskih računa ESB/2013/24) i tromjesečne statistike koju objavljuje Državni zavod za statistiku, aktualnost ovog Elaborata je vremenski ograničena na najviše tri mjeseca.

Za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nisu naručene niti su s njom u vezi provedene nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu izražene karakteristike tla u seizmološkom smislu, kao i njihov utjecaj na vrijednost predmetne nekretnine.

### **Napomene:**

Ne preuzimamo odgovornost zbog eventualnih drugačijih iskaza površina pojedinih čestica zemljišta iz dokumentacije koja je dostavljena od strane Naručitelja

Pretpostavili smo da sva dokumentacija koja nam je dana ili se tiče predmetne nekretnine i imovine predstavlja vjerodostojne i usklađene podatke ili točne preslike izvornika, da su svi potpisi na dokumentima autentični potpisi ovlaštenih potpisnika te da dokumentacija koja nam je predana nije naknadno mijenjana ili poništena. Eventualni netočni ulazni podaci dobiveni od Naručitelja mogu dovesti do pogrešno prikazanih vrijednosti i u tom slučaju ne snosimo odgovornost.

Tržišna vrijednost nekretnine može biti potpuno i vjerodostojno shvaćena i protumačena tek nakon razumjevanja svih priloga, podataka, pretpostavki, ograničavajućih uvjeta, općih uvjeta i napomena.

Pridržavamo svako pravo na opoziv ili ispravak bilo koje tvrdnje, mišljenja, procjene, proizašlih iz naknadno dostavljenih informacija ili promijenjenih okolnosti.

### **8. PRILOZI**

- Prikaz Zadatka Naručitelja, KLASA: 942-05/21-02/19, URBROJ: 531-11-2-24-6, Datum: 1.2.2024.
- Prikaz Zahtjeva za izdavanje izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena, ID Zahtjeva: 61804, od 7.2.2024.
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, KLASA: 940-01/24-028/126, URBROJ: 251-11-031/006-24-3, Zagreb, 23.2.2024.

**KLASA:** 942-05/21-02/19  
**URBROJ:** 531-11-2-24-6  
**Datum:** 01. veljače 2024.

## ZADATAK ZA IZRADU PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

|                                                                                                                                                       |                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| <b>PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE</b>                                                                                                            | zk.č.br. 501 k.o. Blato Novo<br>koja odgovara k.č.br. 501 Blato |
| <b>DAN VREDNOVANJA</b><br>datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine                                                                     | datum izrade PE                                                 |
| <b>DAN KAKVOĆE</b><br>datum koji se odnosi na stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine                       | datum izrade PE                                                 |
| <b>SVRHA</b><br>kupoprodaja, najam, zakup, pravo građenja....                                                                                         | nagodba                                                         |
| <b>OSNOVICA</b><br>tržišna, investicijska, fer....                                                                                                    | tržišna                                                         |
| <b>PODACI KOJI UTJEČU NA PROCJENU VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:</b>                                                                                         |                                                                 |
| Potrebno je procijeniti tržišnu vrijednost zemljišta, na kojem je izgrađena zgrada Sveučilišne bolnice Zagreb. Nije potrebno procjenjivati građevinu. |                                                                 |

Načelnica:



REPUBLIKA HRVATSKA  
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI  
eNEKRETNOSTI

|                                                                                                                                                                            |                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| ID Zastave: 61804                                                                                                                                                          |                                  |
| Datum podnošenja zahtjeva: 7.2.2024.                                                                                                                                       |                                  |
| <b>ZAHTJEV</b><br><b>ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA</b><br><small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> |                                  |
| ZUPANIJA/GRAD:                                                                                                                                                             | ZAGREB                           |
| VRSTA ZAHTJEVA:                                                                                                                                                            | ZEMLJIŠTE - KUPOPRODAJE          |
| <b>ZADATAK</b>                                                                                                                                                             |                                  |
| Vrsta/opis nekretnosti:                                                                                                                                                    | ZEMLJIŠTE                        |
| Broj kat. čestice i katastarska općina:<br>(katastar zemljišta)                                                                                                            | BLATO, GRAD ZAGREB 501           |
| Broj z.k.č. i z.k.o.:<br>(zemljišna knjiga)                                                                                                                                | BLATO NOVO 501                   |
| Grad/Općina:                                                                                                                                                               | GRAD ZAGREB                      |
| Naselje:                                                                                                                                                                   | ZAGREB                           |
| Ulica/Trg:                                                                                                                                                                 | JADRANSKA AVENIJA                |
| Kućni broj:                                                                                                                                                                |                                  |
| Slovčani dodatak kućnom broju:                                                                                                                                             |                                  |
| Brojčani dodatak kućnom broju:                                                                                                                                             |                                  |
| Dan vrednovanja:                                                                                                                                                           | 7.2.2024.                        |
| Dan kakvoće:                                                                                                                                                               | 7.2.2024.                        |
| <b>SVRHA</b>                                                                                                                                                               |                                  |
| Vrsta pravnog posla:                                                                                                                                                       | NAGODBA, KUPOPRODAJA NEKRETNOSTI |
| <b>DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI</b>                                                                                                                                       |                                  |
| Površina (m <sup>2</sup> ):                                                                                                                                                | 523177                           |
| Tlocrtna površina kuće/zgrade:                                                                                                                                             |                                  |
| Tlocrtna površina pomoćnih građevina/e:                                                                                                                                    |                                  |
| Površina dvorišta:                                                                                                                                                         |                                  |
| Ukupna površina zemljišta s<br>kućom/zgradom:                                                                                                                              |                                  |
| Etaža (kat):                                                                                                                                                               |                                  |
| Etaža (kat) – broj:                                                                                                                                                        |                                  |
| Etaža (kat) – VE:                                                                                                                                                          |                                  |
| Etažnost zgrade/kuće:                                                                                                                                                      |                                  |
| Etažnost zgrade (broj nadzemnih etaža):                                                                                                                                    |                                  |
| Sobnost stana:                                                                                                                                                             |                                  |
| Položaj (ulični ili dvorišni):                                                                                                                                             |                                  |
| GBP:                                                                                                                                                                       |                                  |
| Godina građenja:                                                                                                                                                           |                                  |
| Pripadak                                                                                                                                                                   |                                  |
| Površina                                                                                                                                                                   |                                  |
| Namjena poslovnog prostora:                                                                                                                                                |                                  |
| <b>OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI</b>                                                                                                                     |                                  |
| Kategorija građevinskog zemljišta (Čl. 10.<br>Pravilnika o metodama procjene vrijednosti<br>nekretnosti, NN 105/2015):                                                     | 2. KATEGORIJA                    |
| Vrsta građevinskog korištenja namjena:                                                                                                                                     | Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE     |

Stranica 1 od 2

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNINA**  
**eNEKRETNINE**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Mjera građevinskog korištenja/koefficient iskoristivosti:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                                                           |
| Površina:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 523177                                                                      |
| <b>NAPOMENA</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                             |
| IZVADAK JE ZA POTREBE IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA ZA MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE. PREDMETNA ČESTICA NALAZI SE UNUTAR POVRŠINA JAVNE NAMJENE (D, R1, IS). OBZIROM NA NAVEDENO ZA PREDMETNU SE ČESTICU PREMA PRETHODNOM UČINKU UTVRĐUJE DA SE NALAZILA UNUTAR ZAŠTITNOG ZELENILA, ŠTO BI ODGOVARALO ZONI Z - ZAŠTITNE ZELENE POVRŠINE. |                                                                             |
| <b>OVLAŠTENJE</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                             |
| Dan izdavanja:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 25.1.2024. 0:00:00                                                          |
| Mjesto izdavanja:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | ZAGREB                                                                      |
| Institucija koja je izdala ovlaštenje:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MINISTARSTVO PROSTORNOG UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE (APIS IT) |
| Dan isteka važenja ovlaštenja:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 31.1.2025. 0:00:00                                                          |
| <b>KONTAKTNI PODATCI</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                             |
| Ime:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | TOMISLAV                                                                    |
| Prezime:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MIRKOVIC                                                                    |
| Adresa:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                             |
| Telefon:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 014815089                                                                   |
| e-mail:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | VERIDON@VERIDON.HR                                                          |

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

# IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zemljište: TOMISLAV MIKROVIĆ (86418118459)

ID broja: 45326

| 1   | 2                                                         | 3                                           | 4                                   | 5                                   | 6                             | 7                             | 8                             |
|-----|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| 1   | VRSTA NEKRETNOSTI                                         | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 2   | VRSTA UPOUČENJA                                           | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 3   | ADRESA                                                    | ULICA DR. MILO<br>RAŠTILICA,<br>GRAD ZAGREB | KARLOVAČKA<br>CESTA, GRAD<br>ZAGREB | KARLOVAČKA<br>CESTA, GRAD<br>ZAGREB | MARŠOVA ULICA,<br>GRAD ZAGREB | MARŠOVA ULICA,<br>GRAD ZAGREB | MARŠOVA ULICA,<br>GRAD ZAGREB |
| 4   | VRSTA NEKRETNOSTI                                         | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 5   | K.C.                                                      | 4380                                        | 2088/1, 2588/3                      | 2588/1, 2588/1                      | 2588/7                        | 1588/3                        | 2588/3                        |
| 6   | K.O.                                                      | BLATO NOVO                                  | BLATO<br>NOVO, BLATO<br>NOVO        | BLATO<br>NOVO, BLATO<br>NOVO        | BLATO                         | BLATO                         | BLATO                         |
| 7   | POVRŠINA U<br>ZEM. (m <sup>2</sup> )                      | 353                                         | 818                                 | 608                                 | 240                           | 348                           | 118                           |
| 8   | POVRŠINA U<br>POSRETI (m <sup>2</sup> )                   | 353                                         | 818                                 | 608                                 | 240                           | 348                           | 118                           |
| 9   | POSRETI U<br>POSRETI                                      |                                             |                                     |                                     |                               |                               |                               |
| 10  | K.C.                                                      | 4380                                        | 2088/1                              | 2588/1, 2588/1                      | 2588/7                        | 1588/3                        | 2588/3                        |
| 11  | K.O.                                                      | BLATO                                       | BLATO                               | BLATO                               | BLATO                         | BLATO                         | BLATO                         |
| 12  | KATOVNA                                                   | 2                                           | 2                                   | 2                                   | 2                             | 2                             | 2                             |
| 13  | KATOVNA<br>ZEMLJIŠTA                                      | 2. KATOVNA                                  | 2. KATOVNA                          | 2. KATOVNA                          | 2. KATOVNA                    | 2. KATOVNA                    | 2. KATOVNA                    |
| 14  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 15  | CIJENA PO m <sup>2</sup><br>POSRETI (EUR/m <sup>2</sup> ) | 28, 13                                      | 30, 15                              | 30, 38                              | 28, 11                        | 21, 28                        | 23, 10                        |
| 16  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 17  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 18  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 19  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 20  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 21  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 22  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 23  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 24  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 25  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 26  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 27  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 28  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 29  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 30  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 31  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 32  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 33  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 34  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 35  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 36  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 37  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 38  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 39  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 40  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 41  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 42  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 43  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 44  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 45  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 46  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 47  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 48  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 49  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 50  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 51  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 52  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 53  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 54  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 55  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 56  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 57  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 58  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 59  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 60  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 61  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 62  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 63  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 64  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 65  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 66  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 67  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 68  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 69  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 70  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 71  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 72  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 73  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 74  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 75  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 76  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 77  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 78  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 79  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 80  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 81  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 82  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 83  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 84  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 85  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 86  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 87  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 88  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 89  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 90  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 91  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 92  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 93  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 94  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 95  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 96  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 97  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 98  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 99  | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |
| 100 | POSRETI<br>POSRETI                                        | OP                                          | OP                                  | OP                                  | OP                            | OP                            | OP                            |

|    |                     |                                              |                                              |                                              |
|----|---------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------------------------------|
| 3  | E. SE<br>NEKRETNOST | 7                                            | 8                                            | 9                                            |
| 4  | VISTA USVOJENJA     | SP                                           | SP                                           | SP                                           |
| 5  | ADRESA              | POSREDAVAČKA<br>POSREDAVAČKA<br>POSREDAVAČKA | POSREDAVAČKA<br>POSREDAVAČKA<br>POSREDAVAČKA | POSREDAVAČKA<br>POSREDAVAČKA<br>POSREDAVAČKA |
| 6  | VISTA NEKRETNOSTI   | 0,2                                          | 0,2                                          | 0,2                                          |
| 7  | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 8  | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 9  | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 10 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 11 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 12 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 13 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 14 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 15 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 16 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 17 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 18 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |
| 19 | POSREDAVAČKA        | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 | POSREDAVAČKA                                 |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi JADRANSKA AVENUA, GRAD ZAGREB odnosno na k.o. 501 k.o. BLATO, GRAD ZAGREB.

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

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 ILP(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: 940-01/24-028/126

URBROJ: 251-11-031/DDG-24-3

IZRADIO/IZRADILA:  
SANA IGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 23.2.2024.

#### POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNE – prirodno neproduktivno zemljište, ST – stari/agorban, G – garaža, PGAD – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OS – stambena zgrada: obiteljska kuća, KPS – stambena zgrada: kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – vjestambena zgrada, SLL – skladište, SP – spremište, RN – različit: nekretnine, OS – ostalo, RU – reševine

NAMJENA: GP, IZGRADENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP, NEIZGRADENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, T3 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, T2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine usaglašene (aktivnosti), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servituta, 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, PPUD/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – južni centar/supodrum (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimski sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUD/G), P – poljoprivredno tlo: lukovito osnovanje namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostalo obradivo tlo, S – šuma: obilježeno 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), M – posebna namjena, G – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M1 – mješovita namjena, 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 – vokalno učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, I – turistička: luka posebne namjene, I1 – turistička: luka posebne namjene – privezište, 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 – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmorilište, 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



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**GRAD ZAGREB**  
**Gradski ured za upravljanje**  
**imovinom i stanovanje**

KLASA: 940-01/24-019/225  
URBROJ: 251-11-31/006-24-4  
Zagreb, 19.7.2024.

**GU ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I**  
**STANOVANJE**  
**ZAGREB 10000**

Predmet: Nacionalna dječja bolnica, z.k.č. 501 k.o. Blato Novo  
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza Klasa: 944-02/23-002/14

Obavještavamo Vas da je Procjeniteljsko povjerenstvo na 25. sjednici, održanoj 18. srpnja 2024. na Vaš zahtjev pod točkom dnevnog reda 11. razmatralo procjembeni elaborat broj TD: 047-Z-BLATO-ZG-MPGI/24 izrađene od strane procjenitelja Zrinoslav Ceranac, dipl. ing. građ., te je jednoglasnom odlukom donijelo mišljenje da se elaborat prihvaća.

U privitku dostavljamo zapisnik sa gore navedene sjednice.

S poštovanjem

**P.O. PROČELNICE**  
**Voditeljica Službe**

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



GRAD ZAGREB



|                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Algoritam potpisa:                 | SHA 256                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Broj zapisa:                       | 940-01/24-019/225 251-11-31/006-24-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Kontrolni broj:                    | sl2Tkl4pw0KBRZpzbtFGqA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Informacije za provjeru dokumenta: | Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi <a href="https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica">https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica</a> |
| Napomena:                          | Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi <a href="https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica">https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica</a>                                                               |



REPUBLIKA HRVATSKA  
GRAD ZAGREB  
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE  
IMOVINOM I STANOVANJE  
Sektor za procjenu vrijednosti nekretnina i  
evidenciju gradske imovine  
Služba za procjenu vrijednosti nekretnina  
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/24-018/25  
URBROJ: 251-11-31/009-24-5  
Zagreb, 18. srpnja 2024.

## Z A P I S N I K

25. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 18. srpnja 2024.god. u sobi 108, Služba za procjenu vrijednosti nekretnina, Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje, Vodnikova 14.

Započeto u 13:30 sati.

### Nazočni:

#### Za povjerenstvo:

1. Dean Čizmar, zamjenik predsjednika Povjerenstva
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Dubravka Petra Lubin, članica Povjerenstva
4. Dinko Selak, član Povjerenstva

**Zapisničarka:** Morena Far

### NOVI ELABORATI:

1. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/165) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. P-32-2024 izrađenog u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2884/2 k.o. Granešina, nf. z.k.č. 2884/4 k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*

2. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/215) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. P-52-2024 izrađenog u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2887/1 k.o. Granešina, nf. z.k.č. 2887/6 k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*
3. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/217) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. P-50-2024 izrađenog u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2817/1 k.o. Granešina, nf. z.k.č. 2817/14 k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*
4. ULICA RUDOLFA KOLAKA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/218) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. P-51-2024 izrađenog u lipnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 2820/1 k.o. Granešina, nf. z.k.č. 2820/55 k.o. Granešina u postupku osiguranja dokaza.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*
5. ULICA KRALJEVEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/140) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata izrađenih u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za zemljišta u postupku osiguranja dokaza;
  - 5.1. Elaborat br. 061/3/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/10 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.2. Elaborat br. 061/4/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/11 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.3. Elaborat br. 061/5/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/12 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.4. Elaborat br. 061/6/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/13 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.5. Elaborat br. 061/7/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/14 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.6. Elaborat br. 061/8/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/15 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.7. Elaborat br. 061/1/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/16 k.o. Grad Zagreb, nf. z.k.č. 8497/21 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.8. Elaborat br. 061/2/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/17 k.o. Grad Zagreb.
  - 5.9. Elaborat br. 061/9/2024 za zemljište oznake z.k.č. 8497/18 k.o. Grad Zagreb.*Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin*
6. OŠ I DV ČULINEC (Klasa predmeta: 940-01/24-019/220) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u listopadu 2023. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Bališe, d.i.g., za zemljište oznake z.k.č. 2359 k.o. Resnik u postupku osiguranja dokaza.  
*Izvjestitelj: Dubravka Petra Lubin*
7. OŠ DRAGUTINA KUŠLANA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/221) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 180/2024 izrađenog u srpnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Ivana Čeovića, d.i.g., za dio zemljišta oznake z.k.č. 2033/13 k.o. Grad Zagreb, nf. z.k.č. 2033/21 k.o. Grad Zagreb u postupku izvlaštenja.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*

8. SLAVONSKA AVENIJA 19 (Klasa predmeta: 940-01/23-019/197) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br 28/Z/2024 izrađenog u svibnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za zemljište oznake z.k.č. 1300/4 k.o. Resnik.  
*Izvjestitelj: Dinko Selak*
9. LOPARSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/160) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. P-34-2024 izrađenog u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Gorana Rumenovića, mag.ing.aedif., za zemljište oznake z.k.č. 5594/1 k.o. Grad Zagreb, nf. z.k.č. 5594/6 k.o. Grad Zagreb u postupku potpunog izvlaštenja.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*
10. BLAŽA JURIŠIĆA 67, STAN (Klasa predmeta: 940-01/24-019/180) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: ST-ABJ67-GZ/2024 izrađenog u travnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića, mag.oec.ing.aedif., za ¼ dijela stana u Zagrebu na 3. katu površine 12,17 m<sup>2</sup>.  
*Izvjestitelj: Dubravko Ranilović*
11. NACIONALNA I SVEUČILIŠNA BOLNICA (Klasa predmeta: 940-01/24-019/225) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. TD: 047-Z-BLATO-ZG-MPGI/24 izrađenog u veljači 2024. od stalnog sudskog vještaka Zrinoslava Ceranca, d.i.g za zemljište oznake z.k.č. 501 k.o. Blato Novo.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*
12. DV VRTIĆ ČRNOMEREC, Prilaz baruna Filipovića (Klasa predmeta: 940-01/24-019/229) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 01/PP/2024 izrađenog u srpnju 2024. od tvrtke Ivne građevina d.o.o., za poslovni prostor, z.k.č. 5338/1 k.o. Grad Zagreb.  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*

#### **DOPUNE ELABORATA:**

1.Točka dopune: BRANIMIROVA, SESVETE (Klasa predmeta: 940-01/23-022/105) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune/ispravka procjembenog elaborata br. br. TD: 069-Z-PBRAN-SES2176/4-GZG/24 izrađene u svibnju 2024., od stalnog sudskog vještaka Zrinoslava Ceranca, d.i.g za nekretnine oznake z.k.č. 2176/4, 2177, 2178 te dio z.k.č. 2181/1 sve k.o. Sesvete novo u svrhu utvrđivanja gubitka gospodarskog interesa.  
(negativno mišljenje na 28./2023 sjednici).  
*Izvjestitelj: Dean Čizmar*

2.Točka dopune: BIBINJSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/172) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u prosincu 2023. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, dipl.ing., za zemljište oznake nf. z.k.č. 1558/4 k.o. Odra Nova u postupku izvlaštenja.

*(negativno mišljenje na 34.2023 sjednici).*

*Izvjestitelj: Dinko Selak*

3.Točka dopune: SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/129) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata izrađene u srpnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, dipl.ing., za nekretninu oznake z.k.č. 2559 k.o. Zaprudski Otok u postupku izvlaštenja.

*(negativno mišljenje na 30./2023 sjednici).*

*Izvjestitelj: Dean Čizmar*

4.Točka dopune: SARAJEVSKA ULICA (Klasa predmeta: 940-01/23-022/131) – davanje mišljenja o usklađenosti trećeg očitovanja/dopune – novelacije procjembenog elaborata izrađene u srpnju 2024. od stalnog sudskog vještaka Hrvoja Balijske, d.i.g., za zemljišta oznake z.k.č. 2560 k.o. Zaprudski Otok u postupku potpunog izvlaštenja.

*(negativno mišljenje na 28./2023 i 10./2024 i djelomično pozitivno na 22./2024 sjednici).*

*Izvjestitelj: Dean Čizmar*

---

NOVI ELABORATI: 20 kom.

DOPUNE ELABORATA: 4 kom

Mišljenje Povjerenstva je slijedeće:

### **NOVI ELABORATI:**

#### **Točka 1.**

Obzirom da se predmetna nekretnina oznake k.č. 2560/80 k.o. Dubrava nalazi unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) potrebno je utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja. Uvidom u GUP 1986. vidljivo je da se sjeverni dio predmetne nekretnine nalazi u zoni javne namjene – trgovu, ulice, prometni objekti i površine, a manjim južnim dijelom u zoni mješovite namjene. Uvidom u GUP 1971 vidljivo je da se cijela nekretnina nalazi u zoni stanovanje – mješovita izgradnja. Shodno tome procjenitelj je kao

mjerodavnu namjenu utvrdio današnju stambenu namjenu visoke gradnje, kojim je određena mjera korištenja 3,0.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona za utvrđivanje mjere korištenja 3,0 (visoke gradnje), a koje nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a ne pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Naime, procjenitelj je ispravno utvrdio namjenu (stambena namjena), međutim primjereniji koeficijent iskoristivosti je cca 1,2, a ne 3,0 kako je utvrđeno u elaboratu. Koeficijent iskoristivosti je dobiven kao omjer zgrada i zemljišta na području sjeverno od Lovrakove (područje koje se nalazi uz predmet procjene). Posljedično time procjenitelj nije pravilno utvrdio tržišnu vrijednosti nekretnine za navedeni dio.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

## **Točka 2.**

Predmetna nekretnina oznake k.č. 1352/2 k.o. Dubrava se nalazi unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) te je potrebno utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunkturnog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi u namjeni stanovanje - mješovita namjena (M).

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 1.2., 2. kategorija zemljišta.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 3.**

Predmetna nekretnina oznake k.č. 1320/17 k.o. Dubrava se nalazi unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) te je potrebno utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja. Uvidom u GUP 1986. vidljivo je da dio nekretnine (površine 23 m<sup>2</sup>) se nalazi u zoni pejzažno i zaštitno zelenilo, dok južni dio (površine 674 m<sup>2</sup>) se nalazi u javnoj namjeni. Shodno tome procjenitelj je kao mjerodavnu namjenu utvrdio namjenu Z – zaštitne zelene površine za dio koji se nalazi u zoni pejzažno i zaštitno zelenilo i navedeno smatramo ispravnim.

Uvidom u GUP 1971. sjeverozapadni dio predmetne nekretnine nalazi se u zoni stanovanje – mješovita izgradnja, a jugoistočni dio se nalazi u zoni servisi i skladišta.

Shodno tome procjenitelj je kao mjerodavnu namjenu utvrdio za sjeverozapadni dio današnju stambenu namjenu niske gradnje, a za jugoistočni dio I – proizvodnu namjenu uz koeficijent iskoristivosti 1,2.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Procjenitelj je utvrdio da vlasnik ne gubi gospodarski interes za daljnje korištenje preostalih dijelova nekretnine.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 4.**

Predmetna nekretnina oznake k.č. 1329 k.o. Dubrava se nalazi unutar površina javne namjene (produžena Kolakova ulica) te je potrebno utvrditi namjenu prema načelu prethodnog učinka, odnosno prema stanju nekretnine koje neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktturnog razvoja. Uvidom u GUP 1971. vidljivo je da se predmetna nekretnina nalazi u namjeni stanovanje - mješovita namjena (M).

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stambena namjena (S), koeficijent iskoristivosti 1.2., 2. kategorija zemljišta.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 5.1.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: površine infrastrukturnih sustava – u zoni prometnice. Prema načelu prethodnog učinka, a sukladno aerijskim snimcima iz 1968. godine zemljište u trasi prometnice se nalazi u namjeni zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

**Točka 5.2.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: površine infrastrukturnih sustava – u zoni prometnice. Prema načelu prethodnog učinka, a sukladno aeri snimci iz 1968. godine zemljište u trasi prometnice se nalazi u namjeni zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

**Točka 5.3.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: površine infrastrukturnih sustava – u zoni prometnice. Prema načelu prethodnog učinka, a sukladno aeri snimci iz 1968. godine zemljište u trasi prometnice se nalazi u namjeni zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

#### **Točka 5.4.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija. Prema načelu prethodnog učinka, zemljište u trasi prometnice se također nalazi u namjeni zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

#### **Točka 5.5.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: površine infrastrukturnih sustava – u zoni prometnice. Prema načelu prethodnog učinka, a sukladno aerijskim snimcima iz 1968. godine zemljište u trasi prometnice se nalazi u namjeni zaštitne zelene površine (Z), 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

#### **Točka 5.6.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: dio čestice - površine infrastrukturnih sustava – u zoni prometnice, a drugi dio zaštitne zelene površine (Z). Prema načelu prethodnog učinka, za dio zemljišta koji se nalazi u trasi prometnice sukladno aerijskim snimcima iz 1968. godine isto se nalazi u namjeni zaštitne zelene površine (Z), dok je za drugi dio namjena ostala ista odnosno zaštitne zelene površine (Z) obje 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

#### **Točka 5.7.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: zaštitne zelene površine (Z). Prema načelu prethodnog učinka zaštitne zelene površine (Z) 2. kategorija.

## 25. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 18. srpnja 2024.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 5.8.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: zaštitne zelene površine (Z). Prema načelu prethodnog učinka zaštitne zelene površine (Z) 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 5.9.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: javne zelene površine – gradski park šume (Z2). Prema načelu prethodnog učinka zaštitne zelene površine (Z) 2. kategorija.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona, pri čemu je ispravno utvrđena naknada za gubitak prava.

Ukupan iznos naknade je iskazan sukladno odredbi čl. 50. st. 4. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 6.**

Procjenitelj Hrvoje Balijski, dipl. ing. građ., izradio je u listopadu 2023. procjembeni elaborat radi određivanja tržišne vrijednosti nekretnine z.k.č. 2359 površine 615 m<sup>2</sup>, upisane u z. k. ul. 90 k.o. Resnik. Elaborat je izrađen u postupku potpunog izvlaštenja, radi izgradnje Osnovne škole Čulinec sa dvodijelnom sportskom dvoranom i dječjim vrtićem prema zadatku naručitelja KLASA: 943-04/23-004/22 od 28. srpnja 2023.

Procjenitelj detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj je utvrdio sljedeća obilježja predmetne nekretnine: mješovita - pretežito stambena namjena, koeficijenta iskoristivosti 1,2, kategorija zemljišta 2.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 7.**

Procjenitelj Ivan Čević, dipl. ing. građ., izradio je procjembeni elaborat broj 180/2024 u srpnju 2024., za nekretnine oznake z.k.č. 2033/13 površine 721 m<sup>2</sup> i z.k.č. 2033/21 površine 89 m<sup>2</sup> k.o. Grad Zagreb sveukupne površine 810 m<sup>2</sup>. Elaborat je izrađen u svrhu postupka izvlaštenja, prema narudžbenici broj 2024-13099 od 1. srpnja 2024. godine.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 22. sjednici održanoj 15. lipnja 2023. godine razmatralo procjembeni elaborat za predmetnu nekretninu izrađen od strane istog procjenitelja te ga nije prihvatilo jer je smatralo da prilikom utvrđivanja vrijednosti nekretnine nije primijenjena pravilna metoda. Predmet procjene je izgrađeno građevinsko zemljište na kojem se nalazi građevina (automehaničarska radionica) koja generira prihode. Isto je naveo i procjenitelj u elaboratu međutim, vrijednost je utvrdio poredbenom metodom što bi bilo ispravno da su usporedive građevine s kojima provedi izračun iste namjene kao i predmetna, a ne obiteljske kuće. Nadalje, procjenitelj se očitovao na primjedbe Povjerenstva i naveo da bi stranka bila oštećena kada bi proveo izračun na način kako je to predložilo Povjerenstvo, nije prihvatio primjedbu Povjerenstva, ostao je kod svih utvrđenih činjenica u elaboratu broj 043/2023 izrađen u travnju 2023.

U predmetnom elaboratu na str. 6 navodi: „*Kako Procjeniteljsko povjerenstvo nije prihvatilo Procjembeni elaborat i dopunu istoga, a potpisani vještak smatra kako su predmetni Procjembeni elaborat i dopuna sukladni važećim Zakonskim i podzakonskim aktima koji uređuju područje procjene nekretnina, Grad Zagreb je zatražio od potpisanog vještaka izraditi elaborat sukladno uputama Procjeniteljskog povjerenstva budući potpisani vještak raspolaže svom relevantnom dokumentacijom i činjenicama vezanim za predmet procjene.*“

Procjenitelj je nakon traženja Grada Zagreba izradio elaborat prema uputama Povjerenstva.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj je utvrdio sljedeća obilježja predmetne nekretnine: mješovita – pretežito stambena namjena, koeficijent iskoristivosti 2,6, 2. kategorija zemljišta Pravilno su odabrane metode, za zemljište poredbena i za građevinu (automehaničarska radiona) prihodovna metoda, sve sukladno članku 24. st. 1. i 4. Zakona. Procjenitelj je ishodio izvatke iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Kako se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu, procjenitelj je prije provedbe izračuna utvrđivanja vrijednosti nekretnine odredio zemljište za redovnu upotrebu građevine, uzimajući u obzir obilježja nekretnine utvrđena prema načelu prethodnog učinka. S obzirom da se radi o prizemnoj poslovnoj građevini (GBP 171 m<sup>2</sup>) smatramo da je mjerodavniji koeficijent

iskoristivosti 1,2, a ne koeficijent iskoristivosti 2,6 kako je to naveo procjenitelj. S koeficijentom iskoristivosti 2,6 procjenitelj je utvrdio da građevini pripada 65 m<sup>2</sup> zemljišta za redovnu upotrebu.

Potrebno je dodatno obrazložiti izračun površine zemljišta za redovnu uporabu s obzirom na način korištenja predmetne nekretnine. Povjerenstvo smatra da je primjerenije prilikom primjene prihodovne metode promatrati nekretninu u cjelini sa cijelim pripadnim zemljištem, posebno ako uzmemo u obzir djelatnost koja se u predmetnoj nekretnini obavlja.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 8.**

Procjeniteljica Nedjeljka Čengija, dipl. ing. građ., izradila je u svibnju 2024. procjembeni elaborat oznake 28/Z/2024 radi određivanja tržišne vrijednosti 447/637 dijela z.k.č. 1300/4 površine 637 m<sup>2</sup> upisane u z.k.ul. 108698 k.o. Resnik. Elaborat je izrađen u svrhu prodaje radi formiranja nove građevinske čestice oznake z.k.č. 1316/4 k.o. Resnik, površine 4972 m<sup>2</sup>, prema zadatku naručitelja KLASA: 944-01/23-001/681 od 8. travnja 2024.

Procjeniteljica detaljno opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3. i 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: poslovna namjena (K1), koeficijent iskoristivosti 2,0, 1. kategorija zemljišta. Procjeniteljica je ishodila izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1. i 4. Zakona, a nekretnine iz izvotka pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 23. st. 2. i čl. 24. st. 1. Zakona.

U izračunu procjeniteljica je provela postupak interkvalitativnog izjednačenja zbog različite mjere građevinskog korištenja (ki) zemljišta sukladno prilogu 11. Pravilnika. Tablica iz navedenog priloga odnosi se na preračunavanje zemljišta stambene ili pretežito stambene namjene, a ne poslovne namjene koja je mjerodavna za predmetnu nekretninu. Za predmetnu nekretninu trebalo se postupiti prema članku 21. Pravilnika, radi se o zemljištu čija je namjena stvaranje prihoda. Razlika u vrijednosti katastarskih čestica koja je nastala zbog različite mjere građevinskog korištenja (ki), a koja zemljišta su namijenjena za stvaranje prihoda, potrebno je izjednačiti primjenom linearnog postupka.

Tržišna vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona nije pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

**Točka 9.**

Predmet potpunog izvlaštenja je zk.č.br. 5594/6 k.o. Grad Zagreb površine 24 m<sup>2</sup>. Predmet naknade za gubitak prava je dio nekretnine površine 10 m<sup>2</sup>, zajedno s pripadnim vanjskim uređenjem. Preostali dio nekretnine površine 14 m<sup>2</sup> dio je asfaltiranog parkirališta koji je obračunat kroz posljedične gubitke, kako ne bi došlo do dvostrukog vrednovanja.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: zemljište mješovite – pretežito stambene namjene (M1), koeficijent iskoristivosti 1.2, 1. kategorija. Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona, a nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Posljedični gubitci predstavljaju gubitak dva vanjska parkirna mjesta obzirom da se preostala površina više neće moći koristiti za parkiranje vozila. Izvadak za vanjska parkirna mjesta sadrži transakcije za koje su upisane površine koje dijelom predstavljaju korigiranu površinu, a dijelom neto korisnu površinu, što je sve rezultat neujednačenog etažiranja u Republici Hrvatskoj. Obzirom na navedeno, procjenitelj je vrijednost iskazao po jednom parkirnom mjestu što u konkretnom slučaju i predstavlja najbolje rješenje.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona.

Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54. Zakona.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

**Točka 10.**

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21. i 30. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine: stan na 3.katu, površine 48,67 m<sup>2</sup>, udio 12,17 m<sup>2</sup> u zgradi iz 1974.

Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona.

Nekretnine koje sadrži izvadak ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena za odabrane poredbene nekretnine pravilno je provedeno pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a sukladno članku 6. Pravilnika.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 11.**

Procjenitelj Zrinoslav Ceranac, dipl. ing. građ., izradio je u veljači 2024. procjembeni elaborat broj TD: 047-Z-BLATO-ZG-MPGI/24 za nekretninu oznake z.k.č. 501 površine 47 470 m<sup>2</sup> upisana u z.k.ul. 50066 k.o. Blato. Elaborat je izrađen u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa između RH i Grada Zagreba, prema zadatku naručitelja Ministarstva prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, Klasa: 942-05/21-02/19 od 1. veljače 2024.

Procjenitelj opisuje položaj procjenjivane nekretnine i provodi očevid na nekretnini. Iako se radi o izgrađenom građevinskom zemljištu na kojem je započeta gradnja Sveučilišna bolnica Zagreb, procjenitelj je dobio zadatak da procijeni samo tržišnu vrijednost zemljišta što je razvidno iz zadatka koji je u prilogu elaborata.

Temeljem članka 4. st. 1. podst. 3., 21 i 43. Zakona pravilno su utvrđena obilježja procjenjivane nekretnine. Primjenom načela prethodnog učinka procjenitelj je utvrdio sljedeća obilježja predmetne nekretnine: zaštitne zelene površine (Z), kategorija zemljišta 2.

Pravilno je odabrana poredbena metoda sukladno članku 24. st. 1. Zakona. Odabir metode se detaljno obrazlaže u procjembenom elaboratu sukladno čl. 23. st. 2. Zakona. Procjenitelj je ishodio izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona. Nekretnine koje sadrži izvadak iz ZKC-a pokazuju dovoljno podudarna obilježja s obilježjima procjenjivane nekretnine. Tržišnu vrijednost nekretnine iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona procjenitelj je utvrdio primjenom odredbi za procjenu vrijednosti budućih površina javne namjene iz čl. 49. – 54.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat izrađen je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **Točka 12.**

Procjeniteljica je ishodila izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena na temelju pisanog zahtjeva sukladno članku 57. st. 1., 2. i 4. Zakona za nekretninu slijedećih obilježja: površina 947,83 m<sup>2</sup>, prizemlje, u izgradnji, namjena poslovnog prostora- vrtić, dan vrednovanja 27.06.2024. Zatražene su nekretnine koje su novije gradnje i izgrađenost roh-bau.

Kako se nije raspolagalo sa dovoljnim brojem nekretnina, gotovo nikakvim podacima, dostavljen je izvadak za uporabive poslovne prostore novije gradnje u bližoj okolini, slijedom čega je procjeniteljica pristupila izračunu za novi prostor koji bi bio u potpunosti završen i za koji bi se dobila uporabna dozvola, obzirom da je po namjeni u projektu dječji vrtić, isti treba zadovoljiti specifične uvjete u završnim radovima.

Za izračun vrijednosti, procjeniteljica je sukladno članku 24. st. 1. Zakona odabrala poredbenu metodu. Ista navodi da se radi o građevini s nadprosječnom opremom slijedom čega uzima najviše cijene iz izvataka, što nije mjerodavno za procjenu predmetne nekretnine. Naime, na temelju Zakona o predškolskom odgoju i naobrazbi (NN 10/97, 107/07) donesen je Državni pedagoški

## 25. sjednica Procjeniteljskog povjerenstva 18. srpnja 2024.

standard predškolskog odgoja i naobrazbe (NN 63/08) koji je važeći za sve objekte navedene namjene, neovisno o lokaciji ili građevini u kojoj se takvi prostori nalaze.

Prilikom grubog čišćenja, procjeniteljica izbacuje prostor br. 10. koji je po površini najusporedivija nekretnina, a okolnost da se transakcije br. 11. i 12. odnose na poslovne prostore u roh-bau izvedbi niti ne spominje. Također je potrebno uzeti u obzir činjenicu da na tržištu nema dovoljno transakcija poslovnih prostora velikih površina, stoga u izvatku prevladavaju poslovni prostori manjih površina koji po zakonu tržišta nerijetko postižu nešto veće cijene.

Procjeniteljica u elaboratu nije korigirala dobivenu tržišnu vrijednost zbog činjenice da je prostor u roh-bau fazi. Također se napominje da zadatak naručitelja nije do kraja jasan, odnosno da li treba procijeniti nekretninu u trenutnom stanju (roh-bau) ili u stanju kada bude u potpunosti završena i uporabljiva

Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 3. sjednici održanoj 25. siječnja 2024. donijelo *Mišljenje o načinu evaluacije površina u zbirci kupoprodajnih cijena iz kupoprodajnih ugovora te ugovora o najmu i zakupu za posebne dijelove nekretnine i njihove pripatke na području Grada Zagreba*, koje mišljenje je javno objavljeno na web stranicama Grada, prema kojemu se površina u pravilu odnosi na podnu površinu zatvorenog dijela poslovnog prostora, bez površine njihovih pripadaka. Procjeniteljica je prilikom izračuna jedinične cijene zanemarila sve pripatke odnosno nije izračunala korisnu površinu zatvorenog dijela i pripadaka zajedno, na način kao što je predmetnom poslovnom prostoru dodala površinu vanjskog dijela sa koeficijentom korisne površine od 10%. Koeficijenti korisne vrijednosti površina iskazani su u Prilogu 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Procjembeni elaborat nije izrađen u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje). Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **DOPUNE ELABORATA:**

#### **1.Točka dopune:**

Procjenitelj Zrinoslav Ceranac, dipl.ing.građ. iz tvrtke Veridon d.o.o. Zagreb, je na zahtjev naručitelja procjene, Klasa: UP/I-943-04/21-12/95, URBROJ:251-04-01/053-22-21 od 3. studenog 2022. dobio zadatak procijeniti sljedeće:

1. Tržišnu vrijednost z.k.č. 2176/9 površine 141 m<sup>2</sup>, k.o. Sesvete novo
2. Davanje mišljenja gube li vlasnici gospodarski interes koristiti preostali dio nekretnine oznake z.k.č. 2176/4 površine 109 m<sup>2</sup>, k.o. Sesvete novo
3. Davanje mišljenja da li preostali dio nekretnine oznake z.k.č. 2176/4 površine 109 m<sup>2</sup>, k.o. Sesvete Novo čini jedinstvenu funkcionalnu cjelinu sa z.k.č. 2178, z.k.č. 2177 i dijelom z.k.č. 2181/1, sve k.o. Sesvete novo, a u slučaju pozitivnog mišljenja da utvrdi posljedne

gubitke na nekretninama u vlasništvu izvlaštenika odnosno da li izvlaštenici gube gospodarski interes koristiti te nekretnine zbog izgradnje planirane prometnice

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 28. sjednici održanoj 25. rujna 2023. pod točkama 10.1. – 10.3. razmatralo izrađene procjembene elaborate, te je za elaborate (zadatak br. 2. i 3.) dalo negativno mišljenje o usklađenosti sa odredbama zakona, a koje točke su zajednički obrađene u dopuni elaborata.

U dopuni je procjenitelj uvažio primjedbu Povjerenstva glede koeficijenata za prilagodbu te je za prilagodbu procijenjene vrijednosti građevina troškovnom metodom primijenio koeficijente za prilagodbu koje je sam izračunao. Prilikom izračuna troškovne vrijednosti, procjenitelj je nakon primjene koeficijenta za prilagodbu za obiteljske kuće, dobivene vrijednosti uvećao za PDV te je kao i u osnovnom elaboratu konačno dobivenu vrijednost umanjio za utjecaj buke i zagađenja zraka što se prihvaća.

Međutim, procjenitelj i dalje smatra da je vlasnik izgubio gospodarski interes daljnjeg korištenja za nekretninu oznake z.k.č. 2176/4 k.o. Sesvete Novo površine 109 m<sup>2</sup>. Povjerenstvo nema primjedbi na izračun tržišne vrijednosti nekretnine, međutim i dalje smatra da navedena čestica može ostati kao dio cjeline i nakon izgradnje prometnice što je razvidno i iz očitovanja procjenitelja na str. 26. dopune: „*Predmetna zk.č.br. 2176/4 k.o. Sesvete Novo dio je ograđenog dvorišta uz objekte Zagrebačka 158 i Zagrebačka 158a, dio ograde na zapadnoj međi, dio ograde na južnoj međi uz Zagrebačku cestu, dio površine je popločen, na dijelu uz Zagrebačku cestu je jedna nadstrešnica, a uz zapadnu među jedna pomoćna nadstrešnica za materijal. Parcela je trapeznog oblika, izdužena u smjeru jugoistok-sjeverozapad, teren je ravan*“ (str. 26. dopune elaborata). Slijedom navedenog, Povjerenstvo je mišljenja da vlasnik nije izgubio gospodarski interes daljnjeg korištenja navedene nekretnine.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata nije izrađena u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

## **2.Točka dopune:**

Procjenitelj Hrvoje Balijski, dipl. ing. građ., izradio je u lipnju 2023. procjembeni elaborat za 65/1461 dijela z.k.č. 1558/4 površine 1461 m<sup>2</sup> k.o. Odra Nova, u svrhu određivanja naknade u postupku potpunog izvlaštenja, prema zadatku naručitelja KLASA: UP/I-943-04/23-007/5.

Procjeniteljsko povjerenstvo je na 34. sjednici održanoj 9. studenog 2023. godine iznijelo primjedbu na izrađeni elaborat koja se odnosila na primjenu krivih indeksnih nizova koji su objavljeni na službenoj web stranici Grada Zagreba, <https://www.zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista/> za područje PPGZ-a. Procjenitelj je kod provedbe međuvremenskog izjednačenja cijena koristio indeksne nizove objavljene za stambeno područje umjesto za zemljišta poljoprivredne namijene.

U predmetnoj dopuni izrađenoj u prosincu 2023. godine procjenitelj je uvažio primjedbe Povjerenstva i proveo novi izračun, primijenio je ispravne indekse za međuvremensko izjednačenje cijena, slijedom čega je tržišna vrijednost nekretnine odnosno naknada za nekretninu iz članka 4. stavak 1. podstavak 41. Zakona pravilno utvrđena.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata izrađena je u skladu s odredbama Zakona (pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

### **3.Točka dopune:**

Procjenitelj se u očitovanju izrađenom u srpnju 2024. godine očitovao na primjedbe Povjerenstva s 30. sjednice održane 5. listopada 2023. godine, te je djelomično prihvatio iste.

**Pod točkom 1.1. očitovanja** obrazložio je primjedbu koja se odnosila na vrstu i mjeru građevinskog korištenja.

Neosporno je da je procjenitelj za k.č. 2559 k.o. Zaprudski otok utvrdio ispravna obilježja nekretnine sukladno prethodnom učinku. Međutim za z.k.č. 208/3, površine 224 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 2594 k.o. Jakuševac i z.k.č. 209/1, površine 670 m<sup>2</sup>, upisana u zk. ul. 2595 k.o. Jakuševac iako u naravi predstavljaju jednu cjelinu nisu primjenjiva ista obilježja kao za k.č. 2559 k.o. Zaprudski otok koja je u koridoru Sarajevske ceste. Zemljište oznake k.č. 208/3 i 209/1 k.č. Jakuševac nalazi se izvan koridora Sarajevske ceste, procjenitelj je za iste utvrdio gubitak gospodarskog interesa u kojem slučaju je obilježja nekretnine u pogledu namjene zemljišta, koeficijenta iskoristivosti i kategorije zemljišta bilo potrebno utvrditi na dan vrednovanja. Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju vidljivo je da se nekretnine nalaze na površinama mješovite pretežito poslovne namjene (M2), propisanog urbanog pravila Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (planska oznaka 2.7./iznimka). Za zemljišta koja se nalaze u iznimci propisana je minimalna površina 1000 m<sup>2</sup>, koeficijenta iskoristivosti 2,0, procjenitelj isto nije naveo u osnovnom elaboratu niti u predmetnom očitovanju. Mjerodavna obilježja nekretnine za koje je procjenitelj utvrdio gubitak gospodarskog interesa su: mješovita - pretežito poslovna namjena (M2), koeficijent iskoristivosti 2,0, 2. kategorija.

**Pod točkom 1.2. očitovanja** obrazložio je primjedbu koja se odnosila na odabir transakcije br. 4. u izračunu vrijednosti građevina troškovnom metodom. Procjenitelj je naveo da „*Potpisani vještak ističe da je u svrhu određivanja koeficijenta prilagodbe troškovne vrijednosti tržišnoj koristio izvadak iz zbirke cijena ishoden od ovlaštene stručne službe Grada Zagreba baš u svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. S obzirom na navedeno, potpisani vještak je usvojio da su podaci iz pribavljenog izvadka mjerodavni za procjenu tržišne vrijednosti iste, pa u tom smislu ne može prihvatiti argument Procjeniteljskog povjerenstva, da ti isti podaci prema njihovim kriterijima nisu mjerodavni.*“

Obrazloženje procjenitelja se ne može uvažiti iz razloga što je izdani izvadak sadržavao maksimalni broj transakcija (20) od kojih je procjenitelj u daljnjem izračunu odabrao četiri transakcije. Izvadak koji je izdala nadležna Služba nije prikazan u elaboratu. U popratnom dopisu koji se izdaje uz izvadak razvidno je da su procjenitelju, zbog nedostatka podataka izdani svi raspoloživi podaci koji su evidentirani u aplikaciji eNekretnine u neposrednoj blizini predmetne nekretnine. Smatramo da je procjenitelj u grubom čišćenju izvatka trebao prikazati fotografiju svih građevina iz izvatka i obrazložiti zašto nisu usporedive s predmetnom građevinom i zašto ostaje pri odabranim transakcijama.

**Pod točkom 1.4. očitovanja** obrazložio je primjedbku koja se odnosila na utvrđene posljedične gubitke pod točkom 4.8. osnovnog elaborata.

Uključivanje poreza na promet nekretnina u visini od 3 % naknade za gubitak prava, posredničke provizije u visini od 2 % naknade za gubitak prava te ostalih nepredviđenih troškova u visini od 0,2 % naknade za gubitak prava suprotno je čl. 52. Zakona. Naime, naknada troškova navodnog stjecanja zamjenske nekretnine nije propisana Zakonom, nije propisano praćenje realizacije takve transakcije niti se može sa sigurnošću predvidjeti da će bivši vlasnik naknadu koristiti upravo za stjecanje druge nekretnine. Uključivanje pretpostavki o budućim događajima koji se još nisu dogodili u procjembeni elaborat nije utemeljeno na provjerljivim činjenicama pa predstavlja špekulantsko razmatranje koje nije u skladu sa slovom i duhom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

**Pod točkom 2. očitovanja** procjenitelj obrazlože zahtjev punomoćnika izvlaštenika. Zatraženo je da se u predmetnom očitovanju s obzirom na protok vremena provede međuvremensko izjednačenje utvrđenog iznosa, procjenitelj isto usvaja i provodi međuvremensko izjednačenje.

Također je prihvatio i primjedbku povjerenstva koja se odnosila na vrijednost objekata vanjskog uređenja poredbenih nekretnina, te je u ovoj dopuni proveo korekciju tržišne vrijednosti poredbenih nekretnina.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata nije izrađena u skladu s odredbama Zakona (negativno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

#### **4.Točka dopune:**

U procjeni naknade za potpuno izvlaštenje nekretnine oznake z.k.č. 2560 k.o. Zaprudski otok, a na zahtjev odvjetnice vlasnika nekretnine, izrađen je nalaz i mišljenje tzv. novelacija na okolnost protoka vremena.

Procjenitelj je za međuvremensko izjednačenje prethodno utvrđene naknade za gubitak prava koristio indekse cijena stambenih nekretnina DZS-a. Posljedično je i naknada za posljedične gubitke korigirana obzirom da je ista iskazana u postotnom udjelu naknade za gubitak prava.

Slijedom činjenice da je u elaboratu priložen samo zahtjev odvjetnice, da se naručitelj mišljenja nije osvrnuo na promjenu dana vrednovanja sa lipnja 2023. na 01.07.2024. iz čega proizlazi da nije bilo protivljenja, mišljenje Povjerenstva se odnosi isključivo na novi dan vrednovanja.

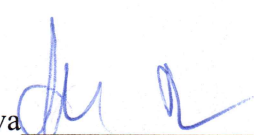
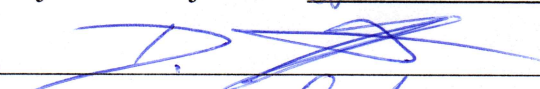
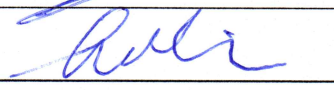
Prihvaća se međuvremenski izjednačena naknada za gubitak prava u iznosu od 176.381,54 €. Vrijednost naknade za posljedične gubitke (porez na promet, posrednička provizija i ostali nepredviđeni troškovi) i dalje se ne prihvaćaju. Uključivanje poreza na promet nekretnina u visini od 3 % naknade za gubitak prava, posredničke provizije u visini od 2 % naknade za gubitak prava te ostalih nepredviđenih troškova u visini od 0,2 % naknade za gubitak prava suprotno je čl. 52. Zakona. Naime, naknada troškova navodnog stjecanja zamjenske nekretnine nije propisana Zakonom, nije propisano praćenje realizacije takve transakcije niti se može sa sigurnošću predvidjeti da će bivši vlasnik naknadu koristiti upravo za stjecanje druge nekretnine. Uključivanje pretpostavki o budućim događajima koji se još nisu dogodili u procjembeni elaborat, nije utemeljeno na provjerljivim činjenicama pa predstavlja špekulantsko razmatranje koje nije u skladu sa slovom i duhom Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Temeljem članka 12. stavak 1. alineja 3. Zakona Procjeniteljsko povjerenstvo daje sljedeće mišljenje: Dopuna procjembenog elaborata djelomično je izrađena u skladu s odredbama Zakona (djelomično pozitivno mišljenje).

Mišljenje je doneseno jednoglasno.

Dovršeno u 15:00 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **dr.sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.**, zamjenik predsjednika Povjerenstva 
2. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.**, član Povjerenstva 
3. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.**, članica Povjerenstva 
4. **Dinko Selak, dipl.oec.**, član Povjerenstva 