



procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
INTERNA OZNAKA	533/2022/AMB
NEKRETNINA	Zemljište z.k.č.br. 5735/2 k.o. Stupnik upisano u zk.ul.br. 1235 k.o. Stupnik
NARUČITELJ	Queen Zagreb d.o.o., Stubičke Šipkovine 15A, Donji Stupnik
DATUM	

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	200.656,80	kn	ZAOKRUŽENO	201.000,00	kn
	26.631,73	Eur		26.600,00	Eur

Sadržaj

1 Sažetak.....	3
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	4
2.1 Položaj nekretnine.....	4
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	7
2.4 Namjena zemljišta.....	8
2.4.1 Površina.....	9
2.5 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 11. studenog 2022. god.....	10
2.6 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	11
2.6.1 Pravna i metodološka osnova.....	11
2.6.2 Obuhvat.....	11
2.6.3 Indeksi nekretnina.....	12
2.7 Procjena vrijednosti nekretnine.....	13
2.7.1 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	15
2.7.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	15
2.7.1.2 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	17
2.7.2 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	18
2.7.3 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	19
2.7.4 Statistička obrada i izračun.....	20
3 Rekapitulacija.....	21

1 SAŽETAK

Zahtjev:	Prema nalogu Naručitelja izvršili smo procjenu tržišne vrijednosti nekretnine: - zemljište z.k.č.br. 5735/2 k.o. Stupnik upisano u zk.ul.br. 1235 k.o. Stupnik
Naručitelj:	Queen Zagreb d.o.o., Stubičke Šipkovine 15A, Donji Stupnik
Nekretnine:	- zemljište z.k.č.br. 5735/2 k.o. Stupnik upisano u zk.ul.br. 1235 k.o. Stupnik
Datum pregleda nekretnine:	11.11.2022.
Dan kakvoće:	11.11.2022.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
Dan vrednovanja:	08.12.2022.
Procjenitelj:	Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA:	200.656,80	kn	ZAOKRUŽENO	201.000,00	kn
	26.631,73	Eur		26.600,00	Eur

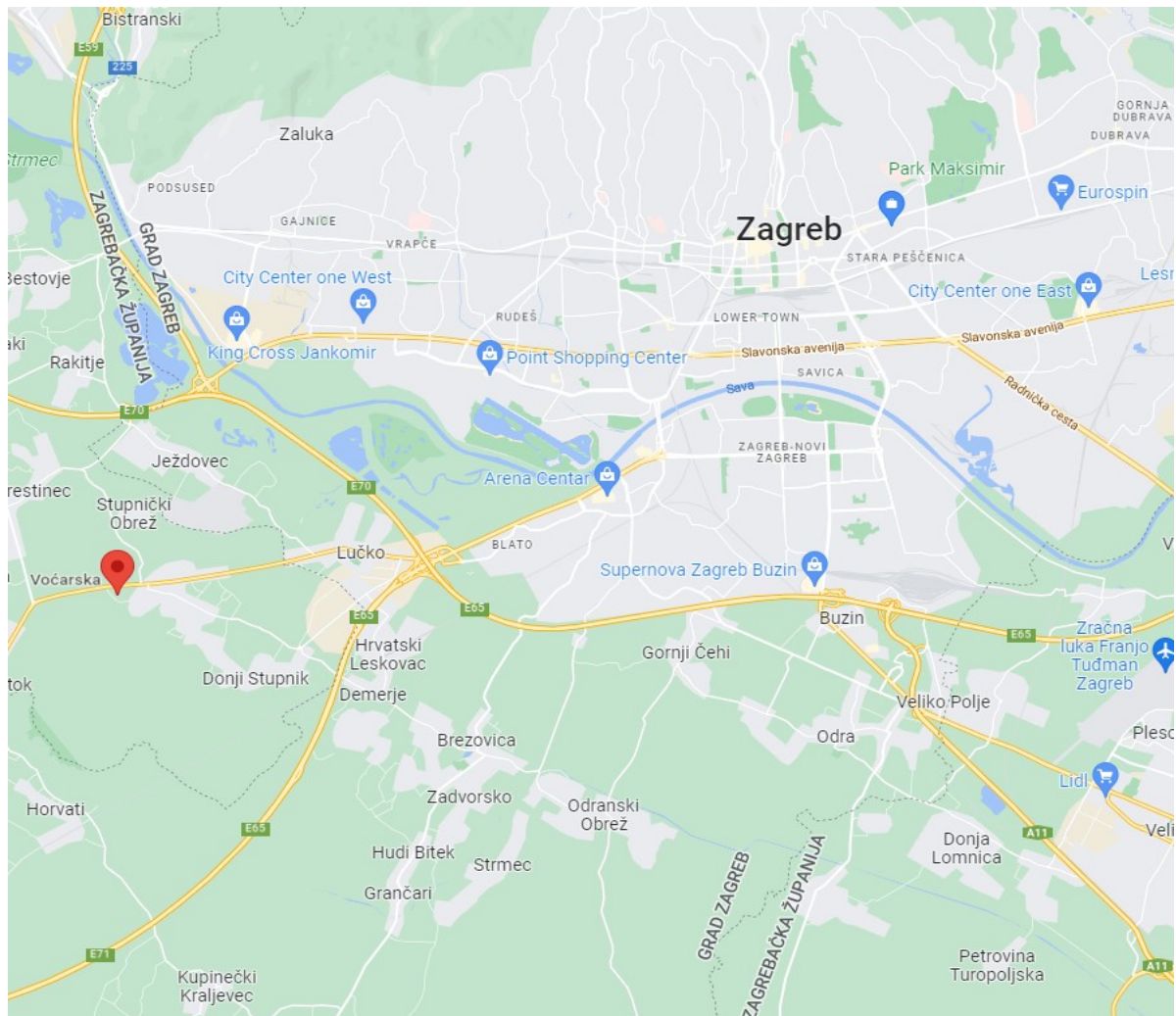
Procjena tržišne vrijednosti nekretnine izrađena je u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015), Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te ostalim relevantnim propisima i zakonima iz područja graditeljstva i procjene nekretnina na području Republike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

U Zagrebu, 8. prosinca 2022. godine

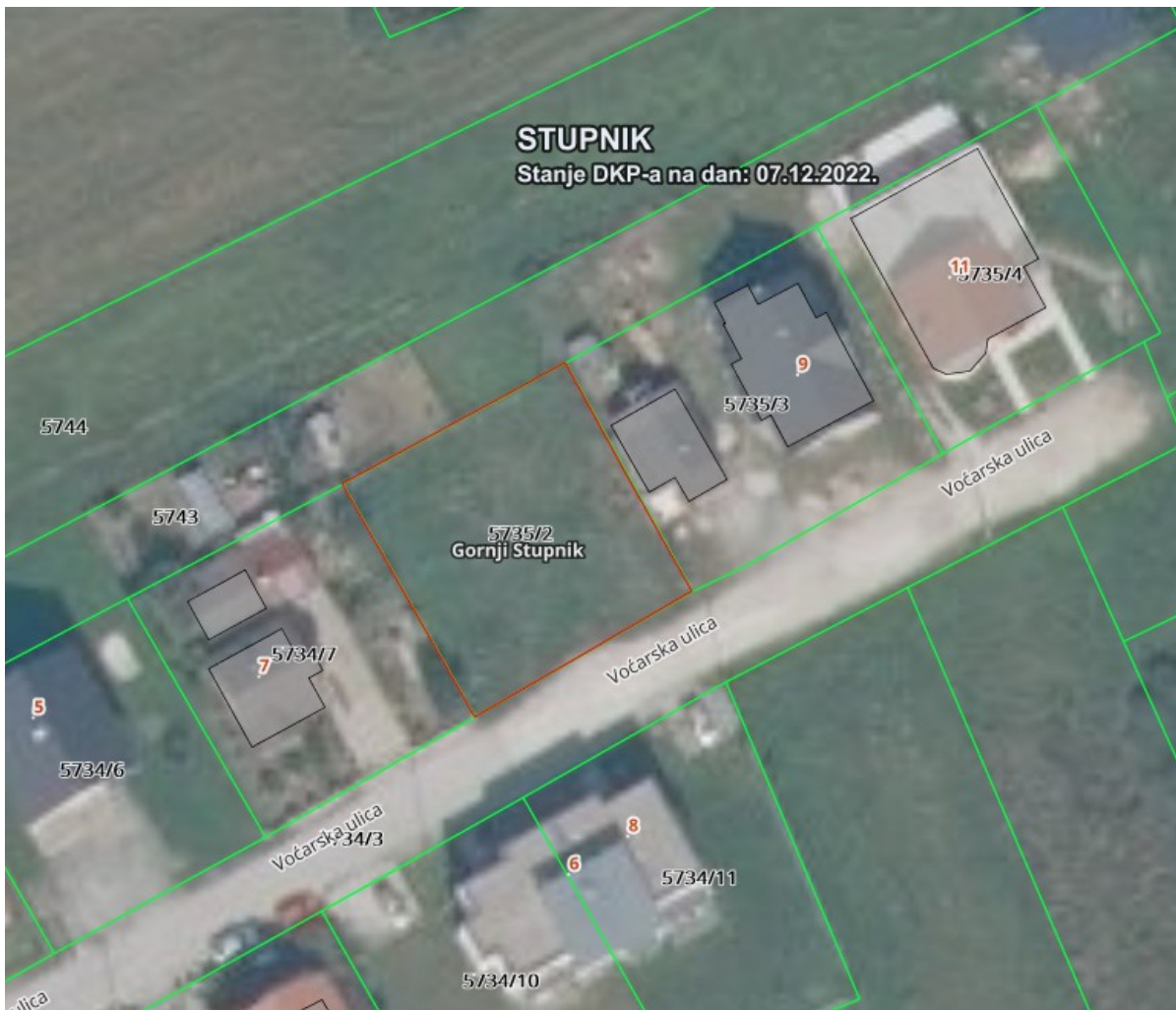
2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Voćarska ulica, Stupnik
-----------------	-------------------------



- lokacija u odnosu na Grad Zagreb -



- mikrolokacija k.č.br. 5735/2 k.o. Stupnik -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 1235 k.o. Stupnik je upisana zk.č.br. 5735/2 k.o. Stupnik kao Voćarska ulica, oranica, površine 558 m².



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL SAMOBOR
Stanje na dan: 08.12.2022. 10:42

Katastarska općina: 338745, STUPNIK

Broj ZK uložka: 1235

Broj zadnjeg dnevnika/Upravnog rješenja: Z-30213/2022
Aktivne plombe: Z-30275/2022

NESLUŽBENA KOPIJA

Izvadak iz BZP-a

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj katastarske čestice	Broj D. L.	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	PPR
1.	5735/2	71	VOĆARSKA ULICA ORANICA	558 558	
UKUPNO:				558	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 UDOVIČIĆ PAVA, OIB: 77188377872, DONJI STUPNIK, STUPNIČKE ŠIPKOVINE 15/A	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-30213/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE POJEDINAČNOG ISPRAVNOG POSTUPKA, temeljem rješenja Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor posl. br. Z-30213/22 od 04. studenog 2022.na nekretnini upisanoj z.k. ul. 1235 k.o. Stupnik i to k.č. br. 5735/2 oranica Voćarska ulica površine 558 m2.	
2.1	Zaprimljeno 21.10.2022.g. pod brojem Z-30213/2022 ZABILJEŽBA, PRIJAVA U ISPRAVNOM POSTUPKU, predlagatelja QUEEN ZAGREB d.o.o. u stečaju, Donji Stupnik, Stupničke Šipkovine 15A, OIB: 06980265137, radi uknjižbe prava vlasništva na nekretnini upisanoj z.k. ul. 1235 k.o. Stupnik i to k.č. br. 5735/2 oranica Voćarska ulica površine 558 m2.	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju baze zemljišnih podataka na datum 08.12.2022.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Stanje u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu je usklađeno. U nastavku je prikazan izvod iz katastarskog plana:

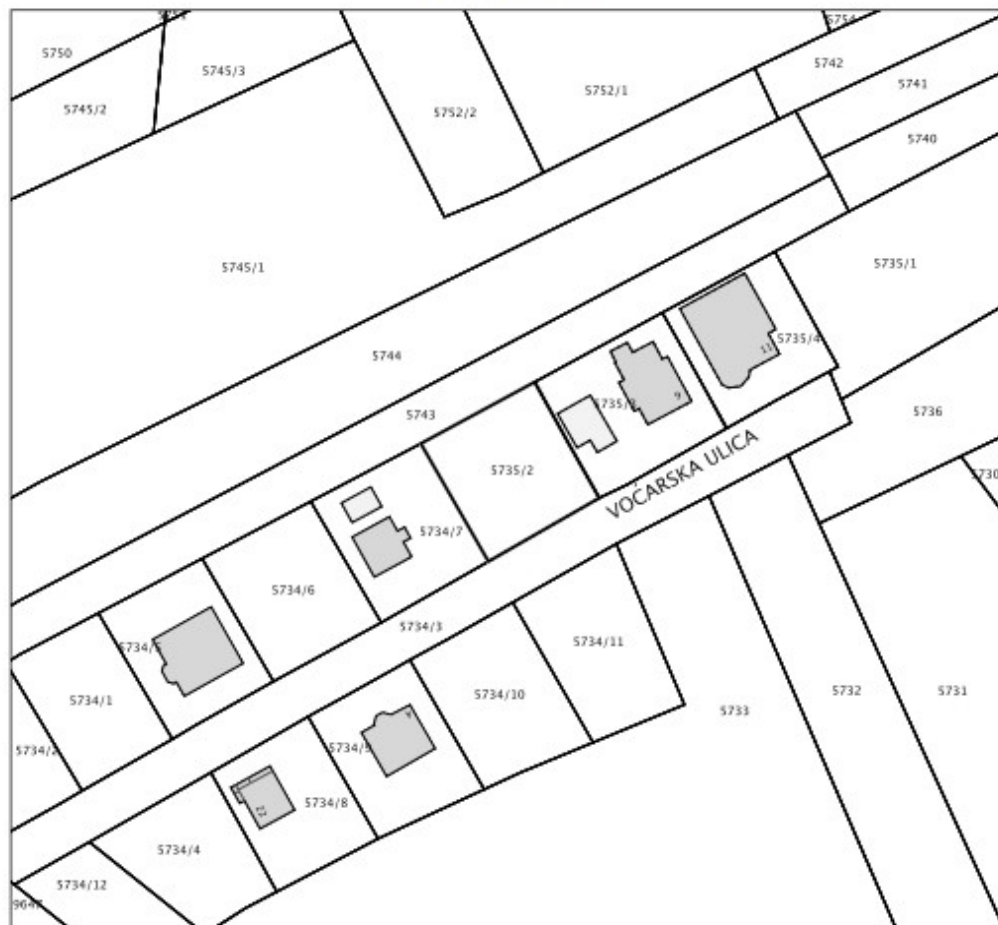

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR ZAGREB
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA SAMOBOR

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. STUPNIK
k.č.br.: 5735/2

Stanje na dan: 08.12.2022.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000

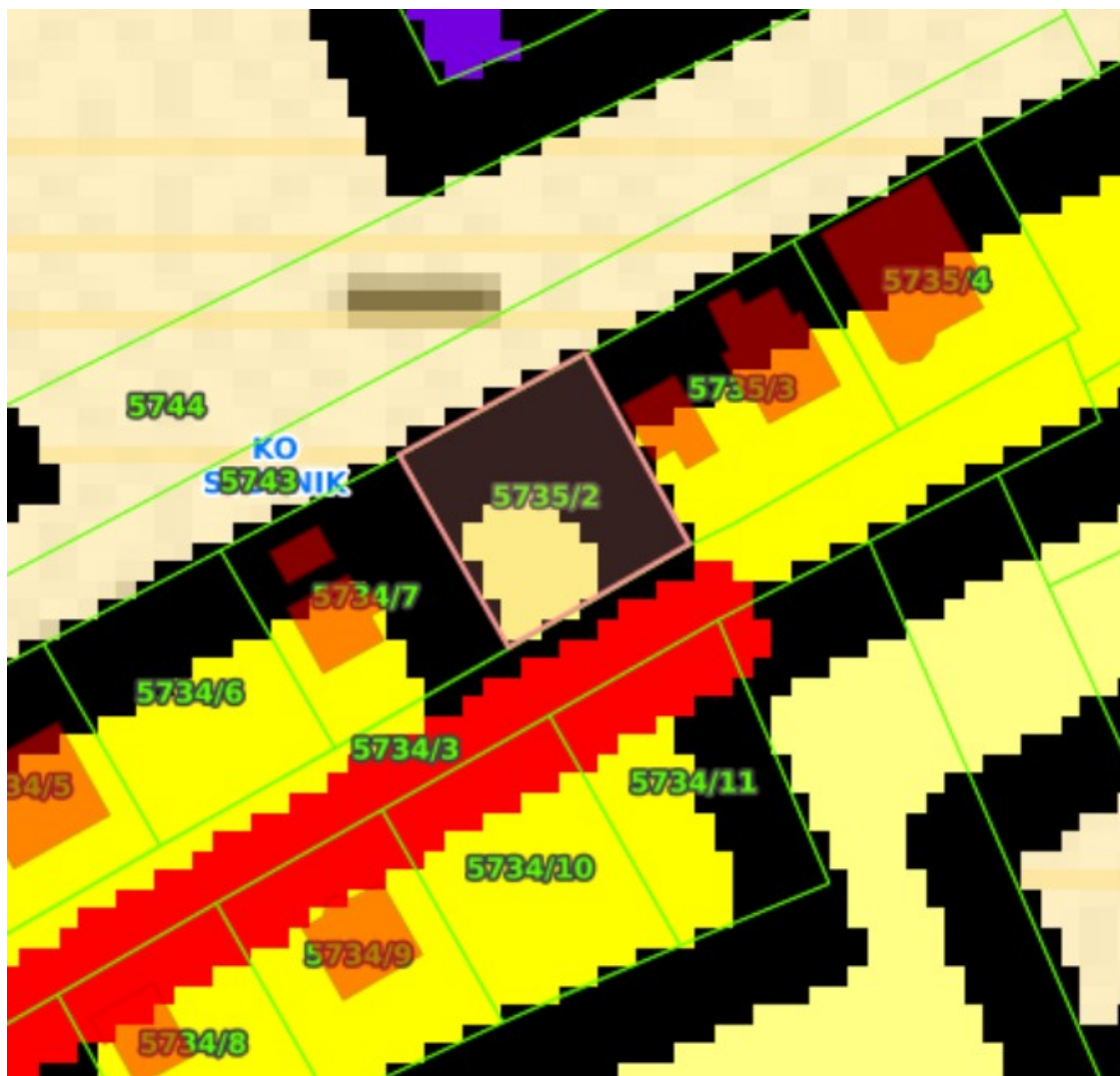


- Izvod iz katastarskog plana za k.č.br. 5735/2 k.o.Stupnik -

2.4 NAMJENA ZEMLJIŠTA

Predmetne nekretnine se prema Prostornom planu uređenja Općine Stupnik (IV. Izmjene i dopune Prostornog plana uređenja općine Stupnik, Odluka predstavničkog tijela o donošenju Plana: Glasnik Zagrebačke županije br. 19/19) nalaze u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu namjena prostora u zoni **Građevinska područja naselja – neizgrađeno – mješovita namjena**



GRAĐEVNA PODRUČJA NASELJA (GPN)

IZGRAĐENO	NEIZGRAĐENO

MJEŠOVITA NAMJENA

- PPUO Stupnik -

2.4.1 POVRŠINA

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 5735/2 upisano u zk.ul.br. 1235 k.o. Stupnik	558,00

2.5 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 11. STUDENOG 2022. GOD.



2.6 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

2.6.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

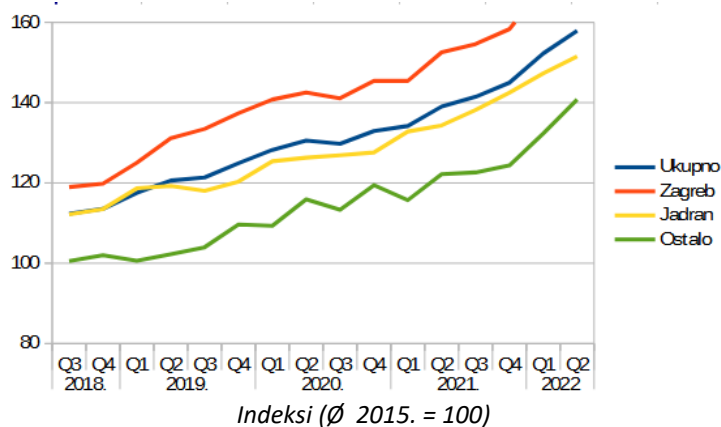
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 i Uredbom Komisije (EU) br. 93/2013 o utvrđivanju detaljnih pravila za provedbu Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95 o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena u vezi s utvrđivanjem indeksa cijena stambenih objekata u vlasništvu stanara od 1. veljače 2013. Prema navedenoj Uredbi Komisije (EU) br. 93/2013 definiran je obuhvat kategorija izdataka indeksa cijena stambenih nekretnina na nove i postojeće stambene objekte te kategoriju ukupno na razini Republike Hrvatske. Državni zavod za statistiku je, za potrebe korisnika, dodatno definirao tri geografska područja – Grad Zagreb, Jadran i Ostalo. Izračun indeksa cijena stambenih nekretnina u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

2.6.2 OBUHVAT

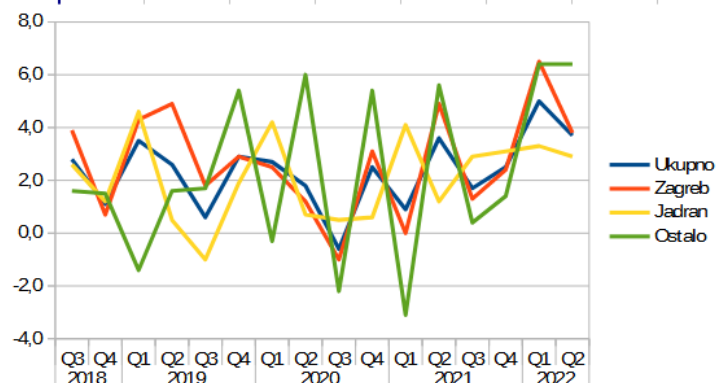
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana) na području Republike Hrvatske, dostavljene od Porezne uprave Ministarstva financija prema unaprijed definiranim rokovima. Osnovni izvor podataka za izradu pondera je vrijednost transakcija stambenih objekata kupljenih prethodne godine. Ponderi su preračunani prema kretanju cijena stambenih objekata posljednjeg tromjesečja prethodne godine.

2.6.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina	Kvartal	Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2018.	Q3	112,32	118,96	112,2	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,5	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,6	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,9	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,3	115,90
	Q3	129,75	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	145,43	132,8	115,71
	Q2	139,03	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	154,6	138,18	122,62
	Q4	144,99	158,32	142,51	124,37
2022	Q1	152,25	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	175,12	151,52	140,80



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

2.7 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

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

Građevinski propisi:

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

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

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

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

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

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

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

Propisi o vlasništvu:

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

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

Ostalo:

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

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

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

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

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

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

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

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

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

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

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

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

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

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

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

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

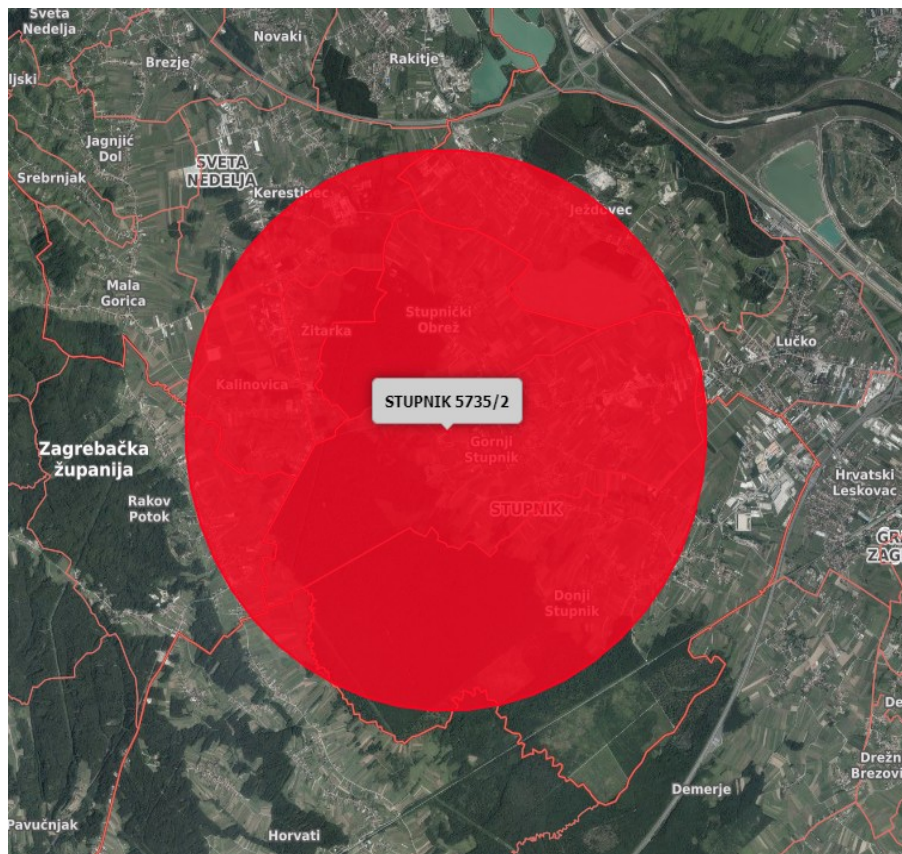
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Zemljište će se procjenjivati poredbenom metodom i to na temelju podataka pribavljenih iz Zbirke kupoprodajnih cijena pribavljene s aplikacije eNekretnine.

2.7.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

2.7.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Zbirka kupoprodajnih cijena je preuzeta iz baze podataka Informacijskog sustava prostornog uređenja, aplikacije eNekretnine. <https://nekretnine.mgipu.hr/>. Iz proračuna su odmah isključene nekretnine koje su neusporedive s vrednovanom uzimajući u obzir karakteristike vrednovane nekretnine, a to su građevinsko zemljište 1. kategorije koje karakteristike ima vrednovano zemljište.



ID ZKC nekretnine (PU) koje su obuhvaćene obračunom:

R. BR.	ID ZKC	R. BR.	ID ZKC
1	1717711	6	1601381
2	1653724	7	1530053
3	1617706	8	1530052
4	1646929	9	1347622
5	1579658		

ID ZKC	Županija	Grad/Općina	Naselje	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu	Status podatka	Cjenovni blok	Namjena	Kategorija zemljište	Ki max	Kin max
1706683	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED, GRAD ...	2502/19	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	15.10.2021.	1.856.317,68 KN	1.211,00 M²	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJ...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA		2
1536208	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED	2123/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	16.06.2021.	1.721.657,18 KN	1.248,00 M²	PROVEDENA EVAL...	PODSUSED KOV...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA		2
1737887	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED, GRAD ...	2080/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	24.05.2021.	1.288.309,37 KN	1.226,46 M²	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJ...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA		2
1386422	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED	1965	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	30.11.2020.	232.181,23 KN	275,00 M²	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJ...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA		2
1231139	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED, GRAD ...	2512/2	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	29.01.2020.	4.781.084,95 KN	5.111,00 M²	PROVEDENA EVAL...	ŠKORPIKOVA SJ...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA	2	2
1132407	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED	2154/3	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	11.07.2019.	11.909.209,70 KN	13.775,00 M²	PROVEDENA EVAL...	PODSUSED KOV...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA	2	2
1234455	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED, GRAD ...	2756/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	05.07.2019.	4.460.685,48 KN	3.667,00 M²	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA JUG	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA	2	2
1132406	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	ZAGREB	PODSUSED	2121/1	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)	KP - KUPOPRODAJA	18.06.2019.	844.516,78 KN	740,00 M²	PROVEDENA EVAL...	PODSUSED KOV...	G - (ZG) GOSPO...	1. KATEGORIJA	2	2

2.7.1.2 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

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

R. br.	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m2)	Status podataka	Cjenovni blok	Cijena (kn/m2)
1	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	688/1	GZ	KP	06.04.22	349.531,27	1.158,00	Preuzeto od PU	KALINOVICA - GRAĐEVINSKO	301,84
2	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	683	GZ	KP	01.03.22	286.820,35	909,00	Preuzeto od PU	KALINOVICA - GRAĐEVINSKO	315,53
3	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	LUČKO	1432/2	GZ	KP	23.02.22	350.000,00	645,00	Provedena evaluacija	JEŽDOVEC ZAPAD	542,64
4	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	5674/2	GZ	KP	01.02.22	450.000,00	1.298,00	Provedena evaluacija	GORNJI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	346,69
5	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	LUČKO	1191/6	GZ	KP	29.12.21	277.745,93	610,00	Provedena evaluacija	JEŽDOVEC ZAPAD	455,32
6	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6622	GZ	KP	02.12.21	263.608,87	691,00	Provedena evaluacija	GORNJI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	381,49
7	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	5202	GZ	KP	08.09.21	9.746,66	77,00	Provedena evaluacija	GORNJI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	126,58
8	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	5205	GZ	KP	08.09.21	253,16	2,00	Provedena evaluacija	GORNJI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	126,58
9	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6544/1	GZ	KP	25.11.20	188.916,05	912,00	Provedena evaluacija	GORNJI STUPNIK - GRAĐEVINSKO	207,14

2.7.2 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U sljedećoj tablici izvršena je korekcija cijena koje su prikazane u nacrtu izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena zbog proteka vremena, odnosno primijenjeno je međuvremensko izjednačenje na temelju indeksa cijena nekretnina izdanog od Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske.

R. br.	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Indeks cijena nekretnine (za datum kupoprodaje)	Indeks cijena nekretnine (za datum procjene)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)
1	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	688/1	GZ	KP	06.04.22	349.531,27	1.158,00	301,84	140,80	140,80	301,84
2	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	683	GZ	KP	01.03.22	286.820,35	909,00	315,53	132,32	140,80	335,75
3	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	LUČKO	1432/2	GZ	KP	23.02.22	350.000,00	645,00	542,64	132,32	140,80	577,42
4	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	5674/2	GZ	KP	01.02.22	450.000,00	1.298,00	346,69	132,32	140,80	368,91
5	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	LUČKO	1191/6	GZ	KP	29.12.21	277.745,93	610,00	455,32	124,37	140,80	515,47
6	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6622	GZ	KP	02.12.21	263.608,87	691,00	381,49	124,37	140,80	431,89
9	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6544/1	GZ	KP	25.11.20	188.916,05	912,00	207,14	119,45	140,80	244,16

2.7.3 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina. Nekretnine pod rednim brojevima 3, 5 i 9 odstupaju od prosjeka za više od $\pm 30\%$.

R. br.	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	688/1	GZ	KP	06.04.22	349.531,27	1.158,00	301,84	301,84	-23,87
2	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	683	GZ	KP	01.03.22	286.820,35	909,00	315,53	335,75	-15,32
3	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	LUČKO	1432/2	GZ	KP	23.02.22	350.000,00	645,00	542,64	577,42	45,63
4	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	5674/2	GZ	KP	01.02.22	450.000,00	1.298,00	346,69	368,91	-6,96
5	Grad Zagreb	GRAD ZAGREB	LUČKO	1191/6	GZ	KP	29.12.21	277.745,93	610,00	455,32	515,47	30,01
6	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6622	GZ	KP	02.12.21	263.608,87	691,00	381,49	431,89	8,93
9	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6544/1	GZ	KP	25.11.20	188.916,05	912,00	207,14	244,16	-38,42
PROSJEK:											396,49	

2.7.4 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. br.	Županija	Grad/Općina	K.O.	K.Č.	Vrsta nekretnine	Vrsta ugovora	Datum ugovora	Vrijednost nekretnine (kn)	Površina u prometu (m ²)	Cijena (kn/m ²)	Međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	Odstupanje od prosjeka (%)
1	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	688/1	GZ	KP	06.04.22	349.531,27	1.158,00	301,84	301,84	-16,06
2	Zagrebačka	SVETA NEDELJA	KALINOVICA	683	GZ	KP	01.03.22	286.820,35	909,00	315,53	335,75	-6,63
4	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	5674/2	GZ	KP	01.02.22	450.000,00	1.298,00	346,69	368,91	2,59
6	Zagrebačka	STUPNIK	STUPNIK	6622	GZ	KP	02.12.21	263.608,87	691,00	381,49	431,89	20,10
PROSJEK:											359,60	

Procijenjena tržišna vrijednost građevinskog zemljište, 1. kategorije, iznosi 359,60 kn/m².

3 REKAPITULACIJA

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

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

S obzirom kako ne postoje dovoljno pouzdani podaci za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa građevine na ovom području poredbenom metodom, u ovom slučaju koristila se procjena troškovnom metodom za zgrade, dok je procjena zemljišta izvršena u skladu sa zbirkom pribavljenom sa aplikacije eNekretnine.

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

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (kn)	UKUPNA PROCIJENJENA VRIJEDNOST (Eur*)
Zemljište zk.č.br. 5735/2 upisano u zk.ul.br. 1235 k.o. Stupnik	558,00	359,60	200.656,80	26.631,73
ZAOKRUŽENO:			201.000,00	26.600,00

* Korišten je tečaj konverzije od 7,53450

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

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

U Zagrebu, 8. prosinca 2022. godine