

PROCJEMBENI ELABORAT –

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA S DVORIŠTEM

GRAD ZAGREB, ZAGORSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB

K.Č.BR. 539/1 I 539/2, K.O. TREŠNJEVKA (GRAD ZAGREB)

LIP PROCJENE D.O.O.

Kraljevićeva 30

10000 Zagreb

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Lana Čengija mag.ing.aedif.
Radićevo šetalište 21, ZAGREB

NARUČITELJ:

RESEDA D.O.O. U STEČAJU,

OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34,

10000 ZAGREB

Zagreb, 14. lipnja 2023.

SADRŽAJ

UVOD ... 2
Sažetak dužnosti ... 2
Adresa predmetne nekretnine ... 2
Predmet procjene ... 2
Vlasnik predmetne nekretnine ... 2
Svrha procjene ... 2
Datum procjene ... 3
Vrsta vlasništva ... 3
Vrsta nekretnine ... 3
Standard vrijednosti ... 3
Datum inspekcije ... 3
Standardi izvještavanja ... 3
Razotkrivanje o materijalnom sudjelovanju ... 3
Status procjenitelja ... 4
UPOZORENJE ... 4
CERTIFIKACIJA I OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI ... 5
OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE ... 6
LOKACIJA ... 8
DOKAZ VLASNIŠTVA ... 10
PROSTORNO-PLANSKI STATUS ... 15
IZRAČUN POVRŠINA ... 19
TEHNIČKI OPIS ... 20
PRAVNI STATUS ... 22
METODE PROCJENE ... 23
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina ... 23
Obrazloženje za odabir metode ... 24
Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom ... 26
Procjena vrijednosti NEKRETNINE prihodovnom metodom – izgrađeni poslovni objekt ... 33
Z A K L J U Č A K ... 39
IZJAVA: ... 40
FOTODOKUMENTACIJA ... 41
RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM ... 47

UVOD

Sažetak dužnosti

Lana Čengija je zatražena od strane tvrtke RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB (u daljnjem tekstu Tvrtka), da procjeni tržišnu vrijednost predmetne nekretnine.

Adresa predmetne nekretnine

Predmetna nekretnina nalazi se na adresi: ZAGORSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB.

Predmet procjene

Predmetna nekretnina je:
GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE,
POSLOVNA ZGRADA S DVORIŠTEM

GRAD ZAGREB, ZAGORSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB
K.Č.BR. 539/1 I 539/2, K.O. TREŠNJEVKA (GRAD ZAGREB)

Vlasnik predmetne nekretnine

tvrtke RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB, je vlasnik nekretnine koja je predmet ove procjene.

Svrha procjene

Vrijednost se procjenjuje na datum 14.06.2023. Datum i procijenjena tržišna vrijednost su pod pretpostavkama limitirajućih uvjeta navedenih u ovom izvješću kao dodatak svim ostalim pretpostavkama koje mogu biti u tekstu ovog izvješća. U procesu pripreme ove procjene mi smo:

Pregledali predmetnu nekretninu;
Izmjerili predmetnu nekretninu;
Koristili dokumentaciju dobivenu od klijenta;
Istražili tržišne uvjete i analizirali njihov potencijalni utjecaj na nekretninu.

Datum procjene

Za datum procjene postavljen je 14.06.2023.

Vrsta vlasništva

Neograničeno vlasništvo.

Vrsta nekretnine

GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE, POSLOVNA ZGRADA S DVORIŠTEM.

Standard vrijednosti

Standard vrijednosti je tržišna vrijednost.

Tržišna vrijednost definirana je kao procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Odabrana je prihodovna metoda procjene za izračun vrijednosti nekretnine a u skladu s Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN br. 105/15). Osnova proračuna je površina nekretnine čija se vrijednost procjenjuje, te jedinična cijena 1 m2 iste.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje stvarne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Datum inspekcije

Inspekcija predmetne nekretnine obavljena je na dan 18.05.2023.

Standardi izvještavanja

Procjembeni elaborat je pripremljen u skladu sa Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina te IVS 2022.

Razotkrivanje o materijalnom sudjelovanju

Ne postoji nikakva prethodna, sadašnja ili potencijalna buduća materijalna uključenost procjenitelja u predmetnoj nekretnini.

Status procjenitelja

Procjenu po zakonu o procjenu vrijednosti nekretnina te po međunarodnim standardima vredovanja, izradio je stani sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina - Lana Čengija, dipl.ing.građ.

UPOZORENJE

Niže navedene informacije dobivene su iz pouzdanih izvora. Unatoč što je uložio svu dužnu pažnju kako bi osigurao njihovu istinitost, vještak ipak za nju ne može jamčiti. Podrazumijeva se da vještak ne odgovara za točnost budućih promjena tržišnih cijena i okolnosti.

Svrha ove analize je da se klijentu osiguraju podaci sa tržišta te analitički instrumenti kako bi se razumjela i opravdala pravična cijena predmetne nekretnine.

Naglašavamo da se projekcije, ukoliko su sadržane unutar izvještaja, temelje na mnogobrojnim pretpostavkama i subjektivnim odrednicama za koje ne možemo jamčiti ili dati osiguranje zbog varijabilnosti i izmjenjivosti pretpostavaka odnosno tržišnih uvjeta.

Ohrabrujemo svakog potencijalnog ulagatelja koji je zainteresiran za stjecanje predmetne nekretnine, da provede vlastito ispitivanje i pregled tehničkih uvjeta, pravnog položaja i samog okoliša nekretnine te da se, osim na ovu analizu, osloni i na takva ispitivanja

Pretpostavka jest da je pravni položaj nekretnine u skladu sa svim relevantnim zakonodavnim odredbama.

Pretpostavka jest da je nekretnina slobodna od svih tereta, hipoteka i ostalih ograničenja koja bi utjecala na njezinu vrijednost, osim ukoliko je suprotno izričito navedeno u ovom izvještaju.

Sadržaj predmetnog dokumenta je strogo povjerljiv te nije dopušteno njegovo reproduciranje i distribucija trećim osobama bez prethodnog pisanog dopuštenja vještaka.

CERTIFIKACIJA I OGRANIČAVAJUĆI FAKTORI

Potvrđujemo da prema svim našim saznanjima:

Činjenice utvrđene u izvještaju su istinite i točne.
Navedene analize, mišljenja i zaključci temelje se na pretpostavkama i ograničavajućim uvjetima te su naše vlastite, nezavisne i nepristrane analize, mišljenja i zaključci.
Vještak nema postojeći ili budući interes vezan za predmetnu nekretninu kao niti postojeći ili budući interes koji se odnosi na stranke uključene u predmetnom projektu.
Naš angažman u projektu nije dogovoren na temelju očekivanja o konačnim vrijednostima.

Naša naknada za završeni zadatak nije uvjetovana razvojem projekta, izvještavanjem o unaprijed određenoj ili priželjkivanoj vrijednosti koja pogoduje klijentu, iznosu utvrđene vrijednosti, postizanjem ugovorenog rezultata ili bilo kakvoj drugoj naknadnoj okolnosti koja se izravno nadovezuje na uobičajenu upotrebu same procjene.

Ovaj zadatak se ne bazira na studiji isplativosti, studiji održivosti ili sklopljenom ugovoru o zajmu/kreditu. Iz tog razloga, procjena se temelji na informacijama dobivenima od naručitelja te trenutačnom stanju na tržištu. Konačna vrijednost nekretnine rezultat je profesionalne procjene i iskustva.

U Zagrebu, dana 14. lipnja 2023.g.

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina

OPĆE I POSEBNE *PRETPOSTAVKE*

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Činjenice iznesene u ovom procjembenom elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, temeljem očevida na terenu, informacija dobivenih od naručitelja te temeljem dostupne dokumentacije. Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled, bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Prilikom izrade ovog procjembenog elaborata nisu izrađene nikakve analize tla, geološke studije ili ispitivanja vezana uz iskorištavanje resursa (poput minerala, ruda, vode, nafte i sl.), kao niti posebne analize konstruktivne ispravnosti objekta te ispitivanja instalacija i ugrađenih sustava osim onih vidljivih vizualnim pregledom. Vjerodostojnost dobivenih informacija od naručitelja, kao i vjerodostojnost kopija dostavljene dokumentacije nije predmetom utvrđivanja ovog elaborata. Primijenjeno istraživanje prikladno je svrsi, te u trenutku provođenja istog nisu uočeni nedostaci koji bi mogli predstavljati razlog za izvođenje dodatne stručne ekspertize.

Predmet procjene je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), te stvarna prava koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

Tehnička oprema i oprema interijera (mobilijar, uređaji i dekori) nisu predmet procjene ovog procjembenog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera pravnog statusa nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristi u bilo kakve druge svrhe.

Opće pretpostavke pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen
- ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje
- iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, čl.3, st.(14)

Posebne pretpostavke:

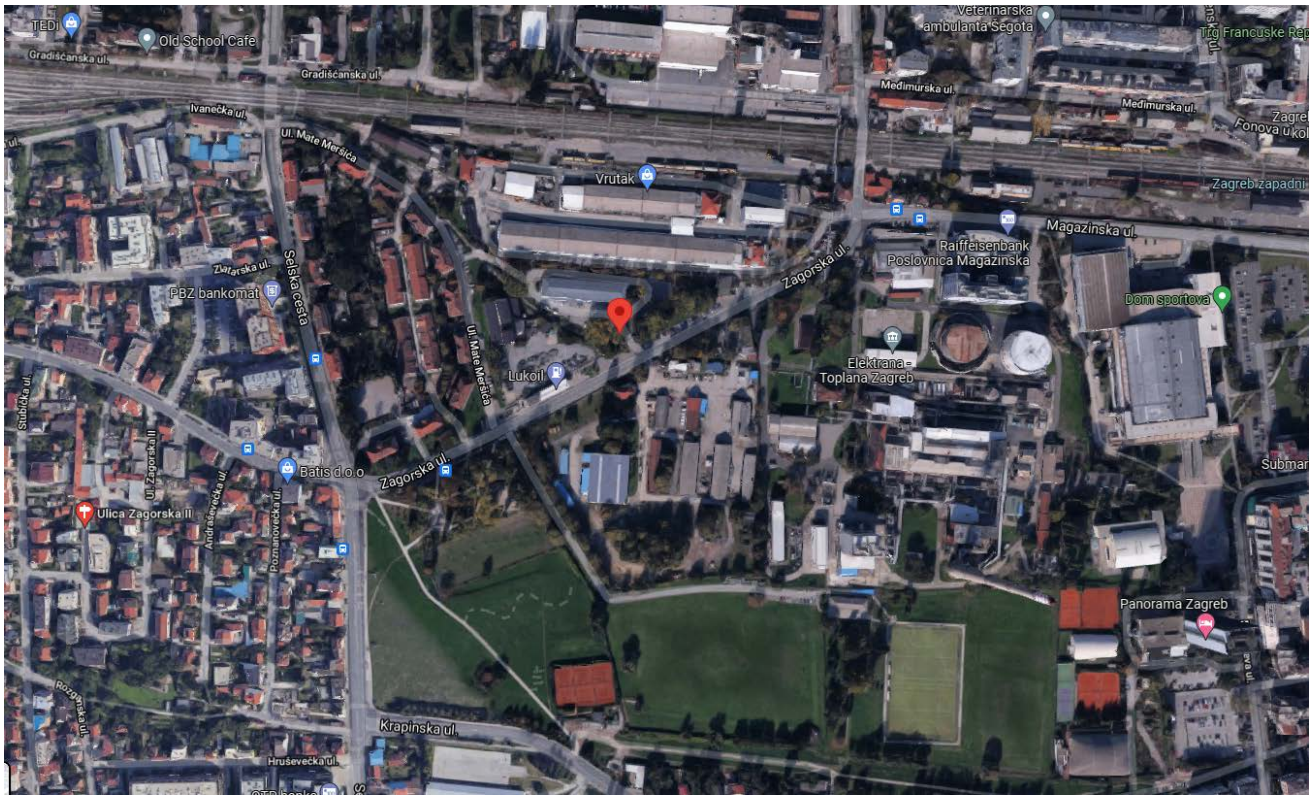
- podrazumijeva se da fotokopije dostavljenih dokumenata odgovaraju originalima
- vjerodostojnosti dobivenih podataka od naručitelja ili po njemu delegiranih osoba
- predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera dokumentacije niti utvrđivanje vlasništva ili posjeda na nekretnini
- isto tako predmet elaborata nije postupak izvlaštenja kao pravni proces
- prilikom očevida na terenu naručitelj je dužan osigurati ulazak u nekretninu, a ukoliko to nije moguće tada će se procjembeni elaborat napraviti temeljem vanjskog pregleda nekretnine i ostalih raspoloživih podataka, primjenjujući pretpostavku prosječnog stanja nekretnine i u nju ugrađene opreme i materijala uz redovno održavanje, uz napomenu da tako dobivena vrijednost nekretnine predstavlja samo grubi okvir tržišne vrijednosti te utječe na pouzdanost procjembenog elaborata

Vrijednosti iskazane u ovom procjembenom elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu gore spomenutih općih i posebnih pretpostavki, svako odstupanje od istih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

LOKACIJA



Izvor: Geoportal



Izvor: Google Maps

Zagreb



Zastava grada Zagreba



Grb grada Zagreba



Država	Hrvatska
Županija	Grad Zagreb[a]
Površina	
- ukupna	641 km^2
Nadmorska visina	122 mnm
Stanovništvo (2018.)	
- ukupno	802.338[1] stan.
- ukupna gustoća	1.232,47 stan./km^2

Predmetna nekretnina smještena je u širem centru grada Zagreba, u središtu grada pored zapadnog kolodvora odnosno između Selske ulice i Doma sportova. Predmetna nekretnina ujedno je dio gradske četvrti Trešnjevka koja je u samoupravnom ustrojstvu grada Zagreba. Četvrt obuhvaća dio Zagreba južno od željezničke pruge, sjeverno od Ljubljanske/Zagrebačke avenije, a između Savske i Zagrebačke ceste. Na istoku prevladavaju pravilni gradski blokovi, a na zapadu uske uličice sa gusto naseljenim kućama.

Trešnjevka jedna od najvećih i najnaseljenijih zagrebačkih četvrti. Zbog svoje veličine, administrativno je podijeljena na dvije gradske četvrti - Trešnjevku sjever i Trešnjevku jug.

Na Trešnjevci se nalazi puno važnih gradskih objekata, kao što su sportski centar Dražen Petrović, Tehnički muzej Nikola Tesla, tramvajska Remiza, Centar za kulturu Trešnjevka, sportske dvorane Kutija šibica i Dom sportova, Kazalište Trešnja, ŠRC Jarun, Dom odbojke, Plivalište Mladost, Atletski stadion, dva Studentska naselja (od četiri u Zagrebu) i mnogi drugi.

U crkvenom administrativnom smislu, cijelo područje obuhvaćeno je Trešnjevačkim dekanatom.

Prometna povezanost nekretnine vrlo je povoljna. Nekretnina se nalazi u širem centru grada, dok je uži centar na 30 minuta hoda i 15 minuta vožnje motornim vozilom. Trgovine, mnogi poslovni objekti, parkovi te ostali društveni sadržaji također se nalaze na pješačkoj udaljenosti od nekretnine.

DOKAZ VLASNIŠTVA

Nekretnina je upisana u zemljišne knjige upisana u zk.ul.br. 8311 i 8181, na k.č.br. 539/1 i 539/2, k.o. Trešnjevka (Grad Zagreb) kao dvorište i poslovna zgrada sa dvorištem, ukupne površine zemljišta 7470 m2.

Kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 4652491493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB

1. **zk.č.br. 539/2** dvorište

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA **Broj ZK uloška: 8181**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16150/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	539/2	**ZAGORSKA ULICA**			**2593**	
		DVORIŠTE			2593	
		UKUPNO:			**2593**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		
1.5	Zaprimljeno 20.05.2021.g. pod brojem Z-27938/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-464/2020-27 10.03.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI / OVRŠNOSTI OZNAKE: ST-464/2020-41 17.05.2021, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. 72. ST-464/2020-28 11.03.2021, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI / OVRŠNOSTI OZNAKE ST-464/2020-40 17.05.2021, zabilježuje se da je otvoren (nastavljen) stečajni postupak nad dužnikom RESEDA d.o.o. u stečaju.	ZABILJEŽBA na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 22.03.2023.g. pod brojem Z-16150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1833/2021 27.02.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 20.03.2023, rješenja o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1)

2. zk.č.br. 539/2 poslovna zgrada

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA **Broj ZK uloška: 8311**

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16150/2023 **ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA**
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	539/1	**ZAGORSKA**			**4877**	
		DVORIŠTE			3431	
		ZGRADA BR.2, Zagorska ulica 2, Zagreb			1446	
		UKUPNO:			**4877**	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 05.10.2020.g. pod brojem Z-43692/2020 Zabilježuje se na temelju čl.75 st.2 Zakona o gradnji (N.N. 52/99) da za upis zgrade br.2 u ul. Zagorska na čkbr. 539/1 k.o. Trešnjevka nije priložena uporabna dozvola.	"ZABILJEŽBA"

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	1. Suvlasnički dio: 31/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) **Skladišni prostor u podrumu zgrade površine 879,78 čm sa stubištem površine 8,53 čm i nadstrešnicom površine 24,50 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
1.9	Zaprimljeno 22.03.2023.g. pod brojem Z-16150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1833/2021 27.02.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 20.03.2023, rješenja o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1), 2 (2.1), 3 (3.1), 4 (4.1), 5 (5.1)
	2. Suvlasnički dio: 17/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) **Poslovni prostor u prizemlju desno površine 494,91 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 58,80 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 72,00 čm, prilazna rampa na jugu površine 8,88 čm i nadstrešnica površine 25,66 čm.** **RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB**	
2.9	Zaprimljeno 22.03.2023.g. pod brojem Z-16150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1833/2021 27.02.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 20.03.2023, rješenja o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1), 2 (2.1), 3 (3.1), 4 (4.1), 5 (5.1)

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Suvlasnički dio: 14/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)		
Poslovni prostor u prizemlju lijevo površine 407,06 čm, utovarna rampa i stubište na jugu površine 68,00 čm , utovarna rampa i stubište na sjeveru površine 52,00 čm i stubište površine 1,28 čm.		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		
3.9	Zaprimljeno 22.03.2023.g. pod brojem Z-16150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1833/2021 27.02.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 20.03.2023, rješenja o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1), 2 (2.1), 3 (3.1), 4 (4.1), 5 (5.1)
4. Suvlasnički dio: 18/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)		
Poslovni prostor u prizemlju i na katu desno, površine 509,97 čm , te vanjsko stubište površine 6,52 čm.		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		
4.9	Zaprimljeno 22.03.2023.g. pod brojem Z-16150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1833/2021 27.02.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 20.03.2023, rješenja o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1), 2 (2.1), 3 (3.1), 4 (4.1), 5 (5.1)
5. Suvlasnički dio: 20/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)		
Poslovn prostor u prizemlju i na katu lijevo površine 575,11 čm, vanjsko stubište površine 15,06 čm i balkon površine 8,50 čm.		
RESEDA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 46524291493, DRAŠKOVIĆEVA ULICA 34, 10000 ZAGREB		
5.9	Zaprimljeno 22.03.2023.g. pod brojem Z-16150/2023 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-1833/2021 27.02.2023, POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI 20.03.2023, rješenja o prodaji nekretnine.	na 1 (1.1), 2 (2.1), 3 (3.1), 4 (4.1), 5 (5.1)

Pristup javnoj prometnici kč.br. 6686/1 k.o. Trešnjevka s obje parcele je direktan.

REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 539/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 539/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 500
Izvorno mjerilo plana 1:1000



PROSTORNO-PLANSKI STATUS

Procjenjivana nekretnina je smještena u izgrađenom dijelu mješovite namjene, pretežito poslovne prema Generalnom urbanističkom planu Grada Zagreba (zona M2, urbana pravila 2.9.):



TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

S	STAMBENA NAMJENA
M	MJEŠOVITA NAMJENA
M1	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO STAMBENA
M2	MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO POSLOVNA

Prema urbanim pravilima nekretnina pripada urbanim pravilima 2.9:

2.9	Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje

Članak 76.

Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.) - prostori: Trešnjevka - centar, Voltino - sjever, Črnomerec - jug, ulica Dubrava, Mandlova - Maksimirska, ulica Svetice, Brezje, Savska - Veslačka, Vrbik, Chromos - Radnička, Zagrepčanka - Heinzelova, Heinzelova - Vukovarska - sjever, J. Gredelj, Zagrebački velesajam - istok, URIHO - Držićeva, Radnička - TEŽ, Sloboština, Remetinec - Lanište, blok Krešimir i drugi prema grafičkom prikazu.

*Odredbom članka 47. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 1. iza riječi: **"Uređenje i"** dodana je riječ: **"urbana"**, a riječ: "Avenija" zamijenjena je riječju: "ulica".*

Opća pravila:

- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina uz omogućavanje promjena oblika i veličine građevnih čestica;
- na području Zagrepčanka - Heinzelova, J. Gredelj, Zagrebački velesajam - istok, URIHO - Držićeva, preispitat će se i mogućnost gradnje građevina viših od 9 etaža;

Odredbom članka 48. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. iza alineje 1. dodana je nova alineja 2.

- očuvanje elemenata identiteta (elementi urbane matrice s naglaskom na vrijednim neizgrađenim prostorima i pješačkim pravcima, ambijentalna obilježja i prostorni doživljaji, izvorne graditeljsko-oblikovne karakteristike i sl.);

Odredbom članka 48. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. dosadašnja alineja 2. je izmijenjena.

- podizanje urbanog standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te obveznim osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;

Odredbom članka 48. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. u dosadašnjoj alineji 3. iza riječi: "podizanje" dodana je riječ: "urbanog", a iza riječi: "te" dodana je riječ: "obveznim".

- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema: UPU Oporovečka - sjever, UPU Vrbik - Savska - Slavonska, UPU Kraš, UPU Gradišćanska - Cankareva - Prilaz baruna Filipovića, UPU Franck, UPU Savska - Vukovarska, UPU Brezje - zona jug;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 2. u podnaslovu **Opća pravila:**, u alineji 5. iza riječi: "Filipovića," dodane su riječi: "UPU Franck,".*

- za blokove na području Črnomerca, označene na grafičkom prikazu 4b - Procedure urbano - prostornog uređenja, prostorno rješenje odredit će se urbanističkim planom uređenja, odnosno javnim natječajem; do donošenja urbanističkog plana uređenja, odnosno provedbe javnog natječaja, moguća je gradnja samo pojedinačne ulične interpolacije i rekonstrukcija uličnih građevina prema odredbama ovoga članka, a u dvorištima rekonstrukcija građevina koje su prema namjeni u skladu s namjenom utvrđenom GUP-om prema odredbi ovog članka "iznimno na prostoru Črnomerca".

Odredbom članka 48. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. u dosadašnjoj alineji 6. riječi: "urbanističko-arhitektonskim" zamijenjene su riječju: "javnim", a riječi: "urbanističko-arhitektonskog" zamijenjene su riječju: "javnog".

Odredbom članka 48. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. dosadašnje alineje od 2. do 6. postale su alineje od 3. do 7.

Detaljna pravila:

a) u zoni stambene i mješovite namjene

- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
- izgrađenost građevne čestice je do 50%, osim za gradske projekte do 90%;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, na kraju alineje 3. točka sa zarezom zamijenjena je zarezom i dodane su riječi: "osim za gradske projekte do 90%;".*

- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 1,5, osim za građevine javne i društvene namjene;
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%, osim za gradske projekte najmanje 10%;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, na kraju alineje 6. točka sa zarezom zamijenjena je zarezom i dodane su riječi: "osim za gradske projekte najmanje 10%;".*

- za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama;

- rekonstrukcija se izvodi uz obvezu zadovoljenja PGM;
- **iznimno**, na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, označeno na grafičkom prikazu 4a - Urbana pravila izuzev prostora označenih kao gradski projekti, a kao nastavak postojeće tipologije gradnje, omogućuje se:

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, u alineji 10. iza riječi: "pravila" dodane su riječi: "izuzev prostora označenih kao gradski projekti, a".*

- formiranje građevnih čestica prema karakteristikama prostora;
- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%;
- najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%;
- najveća visina ulične građevine je pretežita visina poteza (bloka);
- najveći GBP usklađen s pretežitim GBP-om poteza;
- dubinu građevine ili dvorišnih krila građevine uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza;
- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno k_{in} 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji prirodni teren dvorišnih čestica je 20%, hortikulturno uređen;
- najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, ali ne viša od kontaktne ulične građevine; postojeće više dvorišne građevine moguće je zadržati, ali ne i povećavati; iznimno dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine na koju se prislanja;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, alineja 19. je izmijenjena.*

- parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obvezno osigurati na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice) prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine;

*Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu **a) u zoni stambene i mješovite namjene**, u alineji 20. iza riječi "čestici" brisan je zarez i dodane su riječi u zagradi: "(ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice),".*

- građevni pravac je pretežito postojeći;
- ulične građevine su ugrađene, osim iznimno, ako je razmak potreban, prema lokalnim uvjetima, razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca; pristup dvorišnoj građevini s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine;
- građevni pravac uz južnu stranu Ilice, zapadno od ulice Črnomerec, pomaknuti prema jugu i planirati drvored;
- u ulici Sveti Duh, u kontaktnom prostoru zgrade nekadašnje Mitnice, omogućuje se udaljenost visoke građevine od međe građevne čestice manja od polovice njene visine i dubina gradnje veća od pretežite dubine poteza;

Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu ***a) u zoni stambene i mješovite namjene****, u alineji 20. iza riječi "čestici" brisan je zarez i dodane su riječi u zagradi: "(ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice),".*

- građevni pravac je pretežito postojeći;
- ulične građevine su ugrađene, osim iznimno, ako je razmak potreban, prema lokalnim uvjetima, razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca; pristup dvorišnoj građevini s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine;
- građevni pravac uz južnu stranu Ilice, zapadno od ulice Črnomerec, pomaknuti prema jugu i planirati drvored;
- u ulici Sveti Duh, u kontaktnom prostoru zgrade nekadašnje Mitnice, omogućuje se udaljenost visoke građevine od međe građevne čestice manja od polovice njene visine i dubina gradnje veća od pretežite dubine poteza;

Odredbom članka 50. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 8/09) u stavku 3. u podnaslovu ***a) u zoni stambene i mješovite namjene****, iza alineje 23. dodana je nova alineja 24.*

- obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo;
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija izvode se prema pravilima za novu gradnju; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, k_i i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja;
- unutar obuhvata UPU Frank zadržavanje pretežito stambene namjene bloka (M1), prenamjena i uređenje dvorišta u funkciji stanovanja; propozicije uređenja bloka prema detaljnim pravilima "iznimno na području Črnomerca"; rekonstrukcije, rušenje i nova gradnja uz prethodnu integralnu valorizaciju stanja te povijesne i funkcionalne vrijednosti bloka, odnosno pojedinih građevina;

IZRAČUN POVRŠINA

POSLOVNA ZGRADA	PODNA POVRŠINA (m²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m²)	VISINA (m)
E-1				
Skladište u podrumu	879,78	0,50	439,89	
Stubište	8,53	1,00	8,53	
Nadstrešnica	24,50	0,50	12,25	
	912,81	**---**	**460,67**	**---**
E-2				
Poslovni prostor u prizemlju	494,91	1,00	494,91	
Utovarna rampa	58,80	1,00	58,80	
Utovarna rampa	72,00	1,00	72,00	
Prilazna rampa	8,88	1,00	8,88	
Nadstrešnica	25,66	0,50	12,83	
	660,25	**---**	**647,42**	**---**
E-3				
Poslovni prostor u prizemlju	407,06	1,00	407,06	
Utovarna rampa	68,00	1,00	68,00	
Utovarna rampa	52,00	1,00	52,00	
Stubište	1,28	1,00	1,28	
	528,34	**---**	**528,34**	**---**
E-4				
Poslovni prostor u prizemlju i katu	509,97	1,00	509,97	
Vanjsko stubište	6,52	1,00	6,52	
	516,49	**---**	**516,49**	**---**
E-5				
Poslovni prostor u prizemlju i katu	575,11	1,00	575,11	
Vanjsko stubište	15,06	1,00	15,06	
Balkon	8,50	0,50	4,25	
	598,67	**---**	**594,42**	**---**
UKUPNO:	**3.216,56**	---	**2.747,34**	**---**
POVRŠINA IZVADKA:		**2.747,34**		

ZEMLJIŠTA			
zk. općina i odjel	**zk.ul.**	**zk.č.**	**Površina (m2)**
Trešnjevka	8311	539/1	4.877
Trešnjevka	8181	539/2	2.593
UKUPNO:			**7.470**

TEHNIČKI OPIS

Predmet procjene je građevinsko zemljište zk.č.br. 539/1, 539/1 k.o. Trešnjevka na kojem je izgrađena poslovna građevina katnosti Po+Pr+1.

- okolni objekti su uglavnom stambene i poslovne namjene
- predmetnu lokaciju lokalno tržište shvaća kao poželjnu
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Kakvoća poslovnog objekta **k.č.** 539/1 k.o. Trešnjevka

Temelji:	AB
Nosiva konstrukcija:	AB
Međukatna konstrukcija:	AB ploča
Krovište	Drveno
Pročelje:	Ožbukano
Pregrade:	Opeka
Obrada zidova:	Žbukani, gletani, obojani, keramičke pločice
Podne obloge:	Parket, keramičke pločice
Obrada stropova	Obojani
Unutarnja stolarija:	Drvena, ostakljena
Vanjska stolarija:	PVC stolarija
Izvedene instalacije:	Voda, kanalizacija, struja, plin
Grijanje:	Etažno plinsko
Godina izgradnje:	1968.
Godina adaptacije:	2001.
Kat / Katnost:	Po+Pr+1
Okoliš:	Održavan, asfaltiran, ograđen

Kakvoća zemljišta k.č. 539/1 k.o. Trešnjevka

Vrsta zemljišta	građevinsko
Teren	ravan, asfaltiran
Navodnjavanje	da
Odvodnjavanje	da
Namjena (prema GUP-u)	M2
Formirana zona	ne
Pravac Pružanja	I-Z
Kultura, sorte, vrste objekta	postojeće, trava, stabla
Održavanje	da
Infrastruktura	na međi
Izvedene komunalije	VIO
Uvjeti izgradnje	2.9., Kis=0,5, Kiz=3,0
Opći dojam	prosječno

Kakvoća zemljišta k.č. 539/2 k.o. Trešnjevka

Vrsta zemljišta	građevinsko
Teren	ravan, asfaltiran
Navodnjavanje	da
Odvodnjavanje	da
Namjena (prema GUP-u)	M2
Formirana zona	ne
Pravac Pružanja	I-Z
Kultura, sorte, vrste objekta	postojeće, trava, stabla
Održavanje	da
Infrastruktura	na međi
Izvedene komunalije	VIO
Uvjeti izgradnje	2.9., Kis=0,5, Kiz=3,0

Opći dojam	prosječno

PRAVNI STATUS

U zk stoji zabilježba da za upis zgrade br. 2 u ul. Zagorska na kčbr. 539/1, k.o. Trešnjevka nije priložena uporabna dozvola. Izvidom na terenu je utvrđeno da izgrađenost objekta odgovara opisanom u katastarskom operatu. Naručitelj nije u posjedu dozvola i tehničke dokumentacije iz kojih bi nedvosmisleno bio utvrđen legalitet procjenjivane nekretnine.



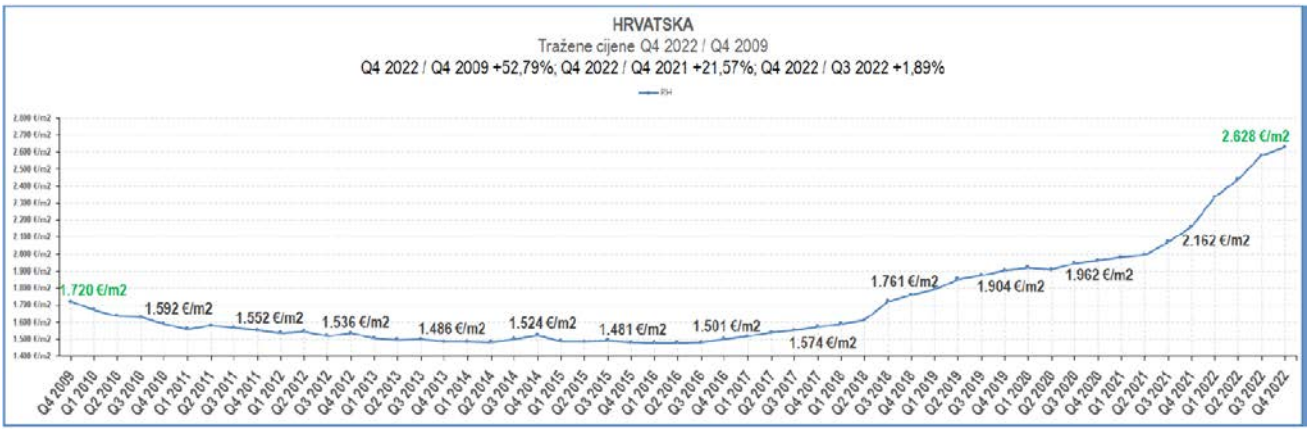
Na digitalnoj ortofoto karti iz 1968.g. je vidljiva ucrtana građevina koja je predmetom procjene te ne postoji prepreka izdavanju Uporabne dozvole temeljem čega je procijenjenom zemljištu dodan trošak komunalnih i vodnih doprinosa.

Uviđaj na nekretnini nije bio omogućen pa je procjena napravljena pod pretpostavkom urednog korištenja nekretnine.

METODE PROCJENE
Prikaz općih odnosa vrijednosti na tržištu nekretnina

Od 2016. godine tržište stambenih nekretnina u Hrvatskoj je obilježeno blagim rastom traženih cijena stambenih nekretnina. Kontinuirani rast traženih cijena i dalje se nastavlja, posebno u gradovima, koji su brže reagirali na tržišne okolnosti. Inflacija, rat u Ukrajini, niske kamatne stope, samo su neki od faktora koji su utjecali na određeni način na povećanje potražnje, a samim time i na veće tražene cijene za stambene nekretnine koje su već dugo vremena najpoželjnija investicija, kako u Europi, tako i u Hrvatskoj.
Tijekom 2022. godine svjedočili smo iznimno velikom porastu cijena stambenih nekretnina, manjak ponude istih, novi krug državnih subvencija i povijesno niske kamatne stope koje su ponukale potencijalne kupce na još bržu odluku za kupnju stambenih nekretnina. Inflacija koja je potaknuta pandemijom koronavirusa COVID-19 utjecala je i proširila se te je onemogućena trgovinska razmjena čime su porasle cijele energenata, hrane, a uz to i nekretnina. Potražnja za stambenim nekretninama je sve veća, a gradnja i materijal su znatno poskupili što stambene nekretnine u novogradnji, posebice na
atraktivnim mikrolokacijama, čini nedostižnima za kupnju većini stanovništva. Očekuje se najavljen rast kamatnih stopa u 2023. godini te je za očekivati da će zbog povećanih svih životnih troškova i inflacije, broj potencijalnih kupaca stambenih nekretnina biti smanjen te će samim time biti i manji broj transakcija, bez obzira kupuje li se stambena nekretnina putem kredita ili gotovinom.
Za sada, rat u Ukrajini još nije pokazao vidljiv utjecaj i posljedice na tržište nekretnina u Hrvatskoj i drugim zemljama, ali je za očekivati ukoliko se rat nastavi i dalje, da će njegov utjecaj kroz iduće kvartale biti moguć. Također je za očekivati da je ulazak Hrvatske u eurozonu i uvođenje eura dodatno definirao tržište nekretnina kako u srednjoročnom tako i u dugoročnom periodu, ali je u ovom trenutku teško prognozirati dinamiku tih događanja i segmenta tržišta nekretnina koji će se pokazati zanimljiv za strane državljane koji će ulagati u nekretnine.
Pojavom novonastale situacije u 2020. godini, s vremenom sve je izraženija razlika između traženih i realiziranih cijena koja se nastavila i tijekom 2022. godine i naša iskustva govore da bi mogla doseći razinu od preko 10% u prosjeku na stambene nekretnine. Najveći pritisak na tu razliku će imati nekretnine starije gradnje dok će novogradnja i dalje postizati cijene na razini traženih ili nešto malo niže.

Graf 1. Prikaz kretanja traženih cijena stambenih nekretnina



Na razini Republike Hrvatske tijekom 2022. godine bilježili smo kontinuiran rast prosječnih traženih cijena. Očekujemo njihov nastavak rasta i početkom 2023. godine koji bi u nekom trenutku trebao početi usporavati. Treba naglasiti da će prije doći do pada volumena transakcija nekretnina i sve naglašenije razlike između traženih i realiziranih cijena nego li će se to vidjeti na statistici traženih cijena nekretnina. Očekujemo daljnje dobro pozicioniranje novogradnje stambenih nekretnina u Hrvatskoj. Uglavnom će novogradnja ciljati tržište većih i visokih platežnih moći kupaca što s jedne strane može zasititi taj segment tržišta, ali nedostatak novogradnje za niske i niže platežne moći kupaca otvara jedan veliki segment tržišta nekretnina koji ima snažan potencijal. Smatramo da će tržište novogradnje u narednom periodu i dalje imati snažan tržišni potencijal.

Obrazloženje za odabir metode

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine provodi se metodama propisanim Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - poredbenom metodom, prihodovnom metodom ili troškovnom metodom, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, 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.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine čija je svrha stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Predmetna nekretnina je građevinsko zemljište te je kao metoda procjene vrijednosti nekretnina odabrana USPOREDNA METODA jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

Procjenjivana nekretnina se sastoji od dvije katastarske čestice, 539/1 i 539/2 te **izgrađenog poslovnog** objekta **na kč.br.** 539/1.

Za izgrađeni objekt je napravljen zaseban **izračun vrijednos**ti prihodovnom metodom kako bi se ukazalo na propuštenu korist tj. vrijednost zemljišta **kč.br. 539/1** površine 4877 m2 na kojem se objekt nalazi.

Tlocrtna izgrađenost objekta je 1446 m2 što iznosi 30% izgrađenosti parcele (dozvoljeno je 50%). Bruto **površina izgrađenog objekta je** 2892 m2 što iznosi 60% iskoristivosti parcele (dozvoljeno je 300%):

POSTOJEĆE	Poslovna zgrada **br. 2 izgrađeno**	POTENCIJAL IZGRADNJE	**Građevinsko zemljište zk.č.br.** 539/1 k.o. Tešnjevka	**Građevinsko zemljište zk.č.br.** 539/2 k.o. Tešnjevka
Površina čestice (m2)	4.877,00	Površina čestice (m2)	4.877,00	2.593,00
Tlocrtna izgrađenost	1.446,00	Tlocrtna izgrađenost	2.438,50	1.296,50
BRP nadzemno	2.892,00	BRP nadzemno	14.631,00	7.779,00
*kig (m2)	0,30	*kig (m2)	0,50	0,50
*kis (m2)	0,59	*kis (m2)	3,00	3,00

** GUP Grada Zagreba, urbana pravila 2.9*

Potencijal zemljišta **kč.br. 539/1 je 5X veći od zatečenog stanja.**
Mogućnost bruto izgradnje je ukupno 14.631 **m2, dok je zatečeno stanje tek 2.**892 m2.
Kč.br. 539/2 nije izgrađena pa će se za nju ionako koristiti poredbena metoda utvrđivanja vrijednosti.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja zemljišta prema Pravilniku o metodama procjene nekretnine („Narodne novine“, broj 105/15):

Članak 11.
(1) U slučaju da dopuštena vrsta i mjera građevinskog korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu **katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići** na **katastarskoj čestici.**

(2) **Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost** ako **je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevin**ska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

Dopuštena iskoristivost zemljišta **kč.br. 539/1 je 5 X veća od trenutačnog korištenja te je primijenjen St.2 članka 11. navedenog Pravilnika.**

Potencijalna vrijednost zemljišta, kako će se kasnije izračunati, premašuje i ukupnu **vrijednost građevine** te je iz tog razloga odabrano procijeniti vrijednost obje parcele uz priznavanje troška komunalnih i vodnih **doprinosa te umanjenje za eventualne troškove rušenja i uređenja zemljišta.**

Procjena vrijednosti NEKRETNINE poredbenom metodom

Usporedna prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. poredbenom metodom transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje zoni, itd. Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m2 površine (građevine ili zemljišta). Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom – Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljenih 14. lipnja 2023. godine od strane nadležnog gradskog ureda:

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatraženo/la: ()

ID Izvatka: 39788

1	R.BR. NEKRETNINE		1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		IVANEČKA ULICA, GRAD ZAGREB	PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA, GRAD ZAGREB	PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA, GRAD ZAGREB	PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA, GRAD ZAGREB	PRILAZ BARUNA FILIPOVIĆA, GRAD ZAGREB	ULICA ANDRIJE ŠAJE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	515/4	5343/5	5343/5	5343/5	5343/5	4943/17
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	TREŠNJEVKA	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	1625	2440	2440	2440	2440	636
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		1625	172,76	103,94	101,50	2234,55	181
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU			708/10000	426/10000	416/10000	9158/10000	
10	K.Č	KATASTAR	515/4	3159/8	3159/8	3159/8	3159/8	720/15
11	K.O.	KATASTAR	TREŠNJEVKA	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	ČRNOMEREC	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA		M1	M2	M2	M2	M2	M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT KORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max	3	3	3	3	3	3
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		4.185,54	3.577,21	3.640,28	3.640,29	3.640,09	4.470,61
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		553,85	472,61	492,29	492,30	492,27	600,00
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		NE	DA				DA
	UKLJUČEN PDV		NE	NE				NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		11.01.2021	12.04.2021	10.09.2019	10.09.2019	10.09.2019	17.02.2020
19	CJENOVNI BLOK		SELSKA - ZAGORSKA	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	SAMOBORČEK
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 3

1	R.BR. NEKRETNINE		7
2	VRSTA UGOVORA		KP
3	ADRESA		ANDRIJE ŽAJE, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	4943/25,5943/7
6	K.O.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	GRAD ZAGREB,GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m^2)	ZEMLJIŠNA KNJIGA	150
8	POVRŠINA U PROMETU (m^2)		150
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č	KATASTAR	720/1
11	K.O.	KATASTAR	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA		M2
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	
		Kin max	3
15	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (KN/m^2)		4.092,65
16	CIJENA PO m^2 POVRŠINE (EUR/m^2)		550,44
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV		DA
	UKLJUČEN PDV		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		18.11.2019
19	CJENOVNI BLOK		SAMOBORČEK
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

2 od 3

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 3159/8 k.o. ČRNOMEREC	U UGOVORU SE NAVODI DA JE ZA PREDMETNU ČESTICU IZDANA PRAVOMOĆNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA 01.02.2019. ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE
3	k.č. 3159/8 k.o. ČRNOMEREC	U UGOVORU SE NAVODI DA JE ZA PREDMETNU ČESTICU IZDANA PRAVOMOĆNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA 01.02.2019. ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE
4	k.č. 3159/8 k.o. ČRNOMEREC	U UGOVORU SE NAVODI DA JE ZA PREDMETNU ČESTICU IZDANA PRAVOMOĆNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA 01.02.2019. ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE
5	k.č. 3159/8 k.o. ČRNOMEREC	U UGOVORU SE NAVODI DA JE ZA PREDMETNU ČESTICU IZDANA PRAVOMOĆNA GRAĐEVINSKA DOZVOLA 01.02.2019. ZA IZGRADNJU STAMBENO POSLOVNE GRAĐEVINE
6	k.č. 720/15 k.o. TREŠNJEVKA	KUPACJE U SUPOSJEDU PREDMETNE NEKRETNINE
7	k.č. 720/1 k.o. TREŠNJEVKA	DIO NOVOFORMIRANE GRAĐEVNE ČESTICE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ZAGORSKA 2, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 539/1; 539/2 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB; TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SELSKA - ZAGORSKA.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.
Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.
Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/23-028/488

URBROJ: 251-11-01/21-23-3

IZRADIO/IZRADILA:
MARINA DESANTOLO

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 14.6.2023.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R - športsko - rekreacijska namjena , R1 - športsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R2 - športsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G) , R3 - športsko - rekreacijska namjena - centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R4 - športsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), R5 - športsko - rekreacijska namjena - centar za vodene športove (PPŽ,PPGZ,PPPPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma – gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, PŠ - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredne gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena – upravna, D2 - javna i društvena namjena – socijalna, D3 - javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena – predškolska, D5 - javna i društvena namjena – školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena – kultura, D8 - javna i društvena namjena – vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene – privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene – marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - športsko rekreacijska namjena - šport (GUP, UPU, DPU), R2 - športsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - športsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine – igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), 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), GB – (ZG) groblje

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
18.5.2023	SELSKA - ZAGORSKA	Grad Zagreb	kč.br. 539/1, 539/2 k.o. Trešnjevka	7.470,00	M2	3,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m^2)	Površina (m^2)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	11.1.2021	SELSKA - ZAGORSKA	Grad Zagreb	553,85	1.625,00	M2	3,0	1.
2	12.4.2021	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	Grad Zagreb	472,61	172,76	M2	3,0	2.
3	10.9.2019	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	Grad Zagreb	492,29	103,94	M2	3,0	2.
4	10.9.2019	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	Grad Zagreb	492,30	101,50	M2	3,0	2.
5	10.9.2019	GRADIŠĆANSKA - CANKAROVA - UL. BARUNA FILIPOVIĆA	Grad Zagreb	492,27	2.234,55	M2	3,0	1.
6	17.2.2020	SAMOBORČEK	Grad Zagreb	600,00	181,00	M2	3,0	1.
7	18.11.2019	SAMOBORČEK	Grad Zagreb	550,44	150,00	M2	3,0	1.

Međuvremensko izjednačenje je izvedeno pomoću baznog indeksa (4. tromjesečje 2022.g. Državnog zavoda za statistiku):

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]
HOUSE PRICE INDICES[1)]

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU
CROATIAN BUREAU OF STATISTICS

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] / *Indices (Ø 2015 = 100)*[2)]					
		ukupno / *Total*	novi stambeni objekti / *New dwellings*	postojeći stambeni objekti / *Existing dwellings*	Grad Zagreb / *City of Zagreb*	Jadran / *Adriatic coast*	Ostalo / *Other*
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19

Izvor: DZZS

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

#	Jedinična cijena (€/m²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	553,85	Grad Zagreb	11.1.2021	145,43	193,94	1,334	738,59
2	472,61		12.4.2021	152,55		1,271	600,84
3	492,29		10.9.2019	133,46		1,453	715,38
4	492,30		10.9.2019	133,46		1,453	715,40
5	492,27		10.9.2019	133,46		1,453	715,35
6	600,00		17.2.2020	140,79		1,378	826,51
7	550,44		18.11.2019	137,38		1,412	777,06

Izvršeno je i izjednačenje prema kategoriji zemljišta te interkvalitativno izjednačenje prema mikrolokaciji zemljišta:

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orijentacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m²)
1	738,59	1.	100%	1.	100%	1,000	738,59
2	600,84			2.	60%	1,667	1.001,40
3	715,38			2.	60%	1,667	1.192,30
4	715,40			2.	60%	1,667	1.192,33
5	715,35			1.	100%	1,000	715,35
6	826,51			1.	100%	1,000	826,51
7	777,06			1.	100%	1,000	777,06

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	738,59	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
2	1.001,40	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
3	1.192,30	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
4	1.192,33	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
5	715,35	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
6	826,51	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15
7	777,06	1,15 - bolje	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,15

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m²)
1	1,15	M2	Da	3,0	3,00	1,00	1,15	849,38
2	1,15				3,00	1,00	1,15	1.151,61
3	1,15				3,00	1,00	1,15	1.371,15
4	1,15				3,00	1,00	1,15	1.371,17
5	1,15				3,00	1,00	1,15	822,65
6	1,15				3,00	1,00	1,15	950,48
7	1,15				3,00	1,00	1,15	893,62

Te statistička obrada rezultata:

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena (€/m²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m²)	Kontrola odstupanja				
1	849,38	-20%	209,20	Zadovoljava				
2	1.151,61	9%	93,03	Zadovoljava				
3	1.371,15	30%	312,57	Zadovoljava				
4	1.371,17	30%	312,59	Zadovoljava				
5	822,65	-22%	235,93	Zadovoljava				
6	950,48	-10%	108,10	Zadovoljava				
7	893,62	-16%	164,96	Zadovoljava				
	1.058,58	**prosjek**	**585,14**	**pravilo 2-sigma**				

Temeljem legalnog statusa je procijenjenom zemljištu dodan trošak komunalnih i vodnih doprinosa:

PROCJENA UPLAĆENIH VODNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	**Volumen (m^3)**	**Koeficijent**	**Obračunski volumen (m^3)**	**Grad, zona i tarifni broj**	**Doprinos (€/m^3)**	**Vodni doprinos (€)**
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	9.649,68	1,00	9.649,68	A	2,22	21.439,46
Ukupno:						**21.439,46**

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	**Volumen (m^3)**	**Koeficijent**	**Obračunski volumen (m^3)**	**Grad i zona**	**Doprinos (€/m^3)**	**Komunalni doprinos (€)**
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	9.649,68	1,00	9.649,68	I	15,67	151.216,76
Ukupno:						**151.216,76**

PROCJENA TROŠKOVA RUŠENJA OBJEKATA I UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Dio građevine	**Bruto izgrađena površina (m^2)**	**Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€/m^2)**	**Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€)**
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	3.216,56	46,67	150.116,86
Ukupno:			**150.116,86**

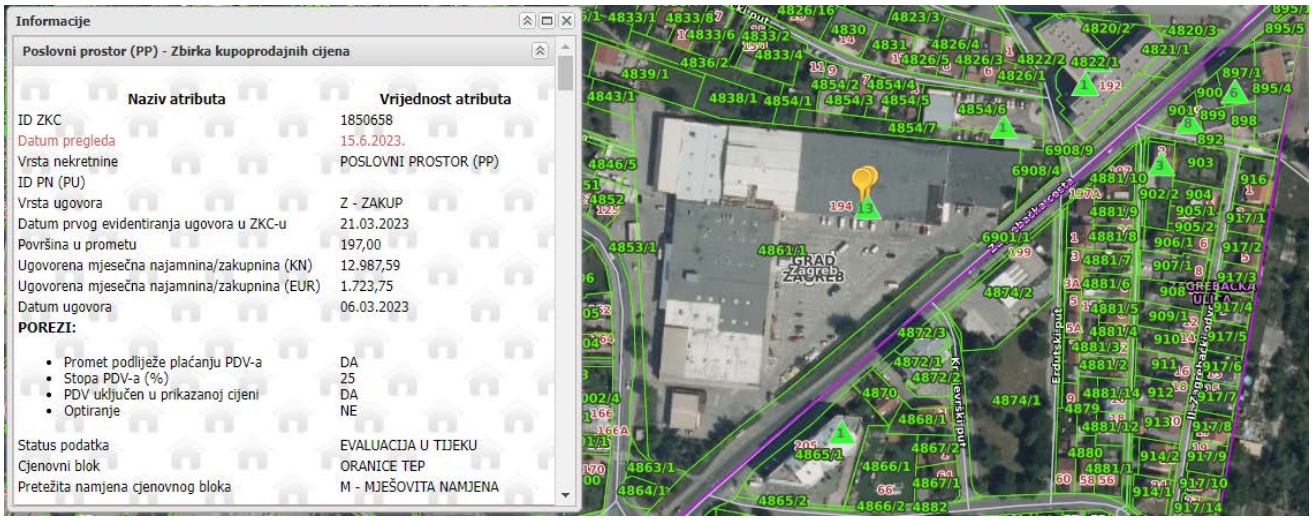
Ukupna vrijednost zemljišta iznosi 7.930.000 EUR:

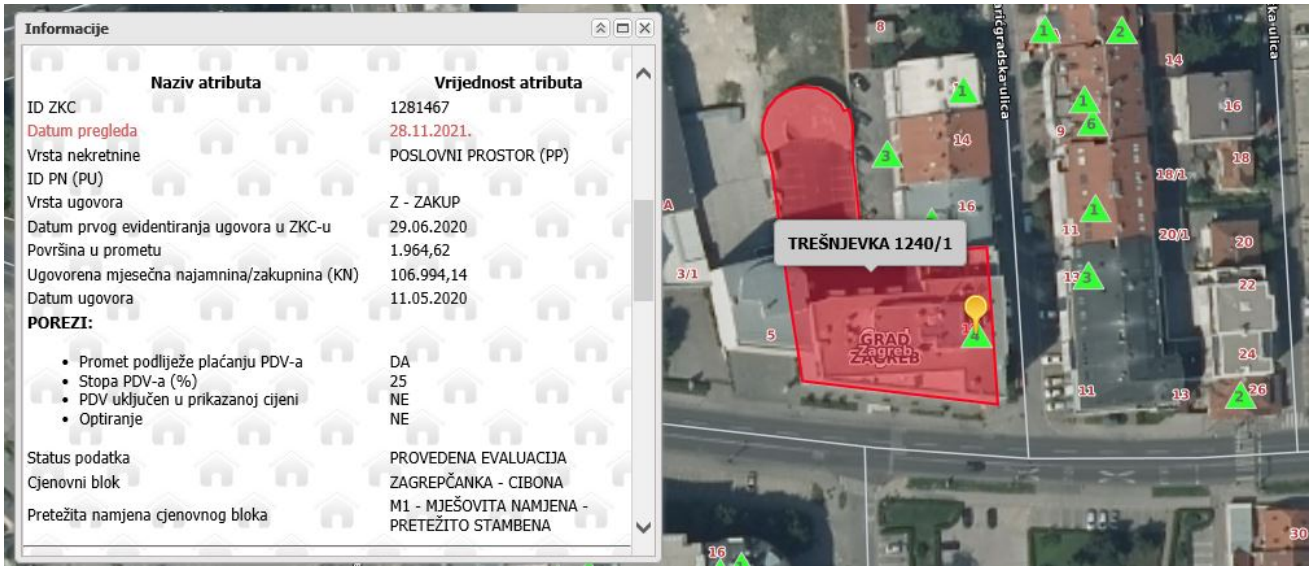
Zemljište	**Jedinična vrijednost (€/m^2)**	**Površina (m^2)**	**Tržišna vrijednost (€)**
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	1.059	4.877	5.162.700
kč.br. 539/2 k.o. Trešnjevka	1.059	2.593	2.744.901
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			21.439
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			151.217
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			-150.117
Ukupno			**7.930.140**
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			**7.930.000**
Tržišna vrijednost (kn)			**59.748.585**

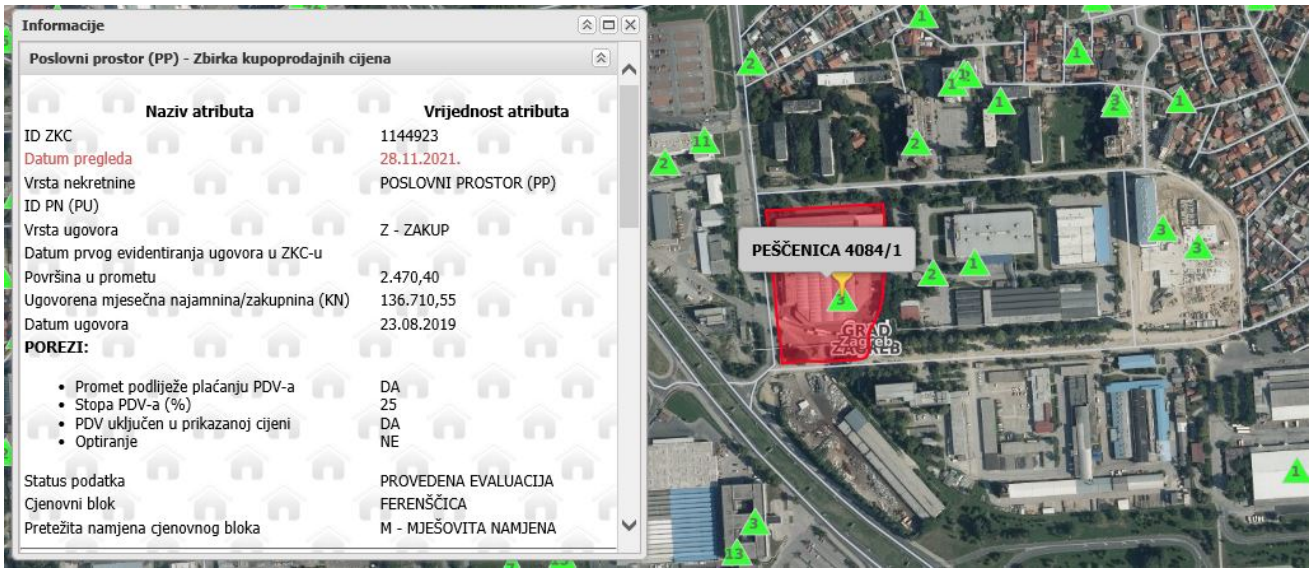
*Procjena vrijednosti NEKRETNINE prihodovnom metodom – **izgrađeni poslovni objekt***

Za potrebe izračuna vrijednosti primijenjena je prihodovna metoda procjene primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda. Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine. U korištenoj, prihodovnoj metodi - prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Ako su prihodovni odnosi u dogledno vrijeme podložni značajnim odstupanjima ili značajno odstupaju od prihoda koji se postižu na tržištu, prihodovna vrijednost može se utvrditi i na temelju periodički različitih prihoda. Privremena nepopunjenost kao i prihodi od prostorija koje se koriste za vlastite potrebe (primjerice prostorije koje su zbog osobnih razloga iznajmljene po nižoj cijeni), utvrđuju se prema prihodima koji se postižu na lokalnom tržištu.

Izvor podataka potrebnih za izračun vrijednosti usporednom metodom - podaci s eNekretnina dostupnih na internetu https://nekretnine.mgipu.hr:


Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa | Vrijednost atributa
ID ZKC | 1850658
Datum pregleda | 15.6.2023.
Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)
Vrsta ugovora | Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 21.03.2023
Površina u prometu | 197,00
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 12.987,59
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (EUR) | 1.723,75
Datum ugovora | 06.03.2023
POREZI:
Promet podliježe plaćanju PDV-a | DA
Stopa PDV-a (%) | 25
PDV uključen u prikazanoj cijeni | DA
Optiranje | NE
Status podatka | EVALUACIJA U TIJEKU
Cjenovni blok | ORANICE TEP
Pretežita namjena cjenovnog bloka | M - MJEŠOVITA NAMJENA


Informacije
Naziv atributa | Vrijednost atributa
ID ZKC | 1281467
Datum pregleda | 28.11.2021.
Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)
Vrsta ugovora | Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | 29.06.2020
Površina u prometu | 1.964,62
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 106.994,14
Datum ugovora | 11.05.2020
POREZI:
Promet podliježe plaćanju PDV-a | DA
Stopa PDV-a (%) | 25
PDV uključen u prikazanoj cijeni | NE
Optiranje | NE
Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok | ZAGREPČANKA - CIBONA
Pretežita namjena cjenovnog bloka | M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA
TREŠNJEVKA 1240/1


Informacije
Poslovni prostor (PP) - Zbirka kupoprodajnih cijena
Naziv atributa | Vrijednost atributa
ID ZKC | 1144923
Datum pregleda | 28.11.2021.
Vrsta nekretnine | POSLOVNI PROSTOR (PP)
ID PN (PU)
Vrsta ugovora | Z - ZAKUP
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u
Površina u prometu | 2.470,40
Ugovorena mjesečna najamnina/zakupnina (KN) | 136.710,55
Datum ugovora | 23.08.2019
POREZI:
Promet podliježe plaćanju PDV-a | DA
Stopa PDV-a (%) | 25
PDV uključen u prikazanoj cijeni | DA
Optiranje | NE
Status podatka | PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok | FERENŠČICA
Pretežita namjena cjenovnog bloka | M - MJEŠOVITA NAMJENA
PEŠČENICA 4084/1

PROCJENA ZAKUPNINE POSLOVNOG PROSTORA

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
18.5.2023	Selska - Zagorska	Grad Zagreb	Jedinična cijena (€/m2)	0,00	Prizemlje+Podrum	Skladište/Uredi	prosječno

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Površina (m^2)	Položaj	Namjena	Opće stanje
1	19.4.2019	ORANICE TEP	Grad Zagreb	8,75	2.938,00	Prizemlje	Poslovno	dobro
2	23.8.2019	FERENŠČICA	Grad Zagreb	7,50	2.470,40	Prizemlje	Poslovno	dobro
3	7.5.2020	ZAGREPČANKA - CIBONA	Grad Zagreb	7,20	1.964,62	Prizemlje	Poslovno	dobro

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena zakupa izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m^2)
1	8,75	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	8,75
2	7,50	Grad Zagreb	116,560			1,000	7,50
3	7,20	Grad Zagreb	116,560			1,000	7,20

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja ugovora	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
1	8,75	Grad Zagreb	19.4.2019	131,15	193,94	1,479	12,94
2	7,50		23.8.2019	133,46		1,453	10,90
3	7,20		7.5.2020	142,54		1,361	9,80

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena zakupa (€/m^2)
		Mikrolokacija	Položaj u zgradi (etaža, izlog, pristup...)	Vrsta zgrade (stara, moderna...)	Tlocrtni oblik i zonirane površine	Ostalo		
1	12,94	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	12,94
2	10,90	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	10,90
3	9,80	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00 - isto	1,00	9,80

STATISTIČKA OBRADA								
#	Jedinična cijena zakupa (€/m^2)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m^2)	Kontrola odstupanja				
1	12,94	15%	1,73	Zadovoljava				
2	10,90	-3%	0,31	Zadovoljava				
3	9,80	-13%	1,42	Zadovoljava				
	11,21	**prosjek**	**2,26**	**pravilo 2-sigma**				

Procijenjena jedinična cijena zakupa	11,21	€/m^2

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POSLOVNOG PROSTORA POJEDNOSTAVLJENOM PRIHODOVNOM METODOM

Nekretnina	Jedinična cijena zakupa (€/m²)	Površina (m²)	Mjesečna najamnina (€)	Godišnja najamnina (€)
Poslovna zgrada mješovite namjene (skladište/uredi)	11,21	2.623,31	29.410,77	352.929,24
Ukupno prihod od najma		**2.623,31**	**29.410,77**	**352.929,24**

IZRAČUN ČISTOG PRIHODA						
Troškovi gospodarenja				Ukupni troškovi gospodarenja nekretninom		Čisti godišnji prihod nekretnine, PG (€)
Troškovi upravljanja (postotak prihoda)	Troškovi održavanja (€/m²)	Rizik gubitka najamnine (postotak prihoda)	Pogonski troškovi (€/m²)	(€)	(%)	
2,00%	14,00	8,00%	1,00	74.642,57	21,15%	278.286,67

IZRAČUN DISKONTIRANE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA				
Površina zemljišta (m²)	Jedinična cijena zemljišta (€/m²)	Vrijednost zemljišta (€)	Stopa kapitalizacije (%)	Diskontirana vrijednost zemljišta (€)
4.877,00	1.058,58	5.162.699,81	8,00%	161.736,44

IZRAČUN MULTIPLIKATORA					
Dan vrednovanja	Godina izgradnje ili zadnje rekonstrukcije	Starost zgrade, G (god.)	Vrsta konstrukcije	Održivi vijek korištenja, OVK (god.)	Relativna starost, Rs (%)
18.5.2023	2003	20	Proizvodne građevine, radionice (proizvodnja, obrada, skladištenje) - masivne, uobičajene	60	33,33%

Faktor korištenja nekretnine, FK matrica				Relativni ostatak održivog vijeka korištenja (%)	Predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja, OOVK (god.)	Stopa kapitalizacije (%)	Multiplikator
A	B	C	Faktor korištenja				
1	1	1	1	75,00%	45	8,00%	12,11

Kapitalizirani čisti godišnji prihod	**3.369.606,73**	**€**
Diskontirana vrijednost zemljišta	**161.736,44**	**€**
Privremena tržišna vrijednost nekretnine	**3.531.343,17**	**€**
poredbeni pokazatelj:	1.346,14	€/m²

PRILAGODBA TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI							
Privremena jedinična vrijednost (€/m²)	Opis odstupanja (€/m²) bez poreza na dodanu vrijednost					Korigirana jedinična vrijednost (€/m²)	Tržišna vrijednost (€)
	Stanje održavanja	Građevinske štete	Građevinski popravci	Zastarjelost	Nedovršenost		
1.346,14	0	0	0	0	0	1.346,14	3.531.343,17

Nekretnina	Jedinična vrijednost (€/m²)	Površina (m²)	Tržišna vrijednost (€)
E-1	1.346,14	460,67	620.126
E-2	1.346,14	542,66	730.496
E-3	1.346,14	527,38	709.927
E-4	1.346,14	511,60	688.685
E-5	1.346,14	581,00	782.107
Ukupno			**3.531.343**
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			**3.530.000**
Tržišna vrijednost (kn)			**26.596.785**

Tržišna vrijednost poslovnog objekta izgrađena na kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka prema prihodovnoj metodi iznosi 3.530.000,**00 EUR dok sama vrijednost parcele na kojoj je izgrađen, prema poredbenoj metodi iznosi** 5.185.239,00 EUR.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, polazi se od načela najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine. Iz navedenog razloga će se uzeti u obzir oportunitetni trošak zemljišta i nekretnina procjenjivati kao jedinstvena cjelina – građevinsko zemljište mješovite namjene.

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je temeljem uviđaja na nekretnini i dostavljene dokumentacije od strane Naručitelja procjene. Prilikom izrade ovog elaborata procjene primjenjivale su se odgovarajuće odredbe i smjernice odgovarajućih zakona, podzakonskih akata, propisa, odluka i normativa i to kako slijedi:

Područje procjene vrijednosti nekretnina

Zakoni
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 78/15)

Zakon o prostornom uređenju
(„Narodne novine“ broj 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)

Zakon o gradnji
(„Narodne novine“ broj 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)

Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama
(„Narodne novine“ broj 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(„Narodne novine“, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, 94/17-ispravak pročišćenog teksta)

Zakon o zemljišnim knjigama
(„Narodne novine“, broj: 63/19)

Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade
("Narodne novine", broj: 74/14, 69/17, 98/19)

Zakon o upravnim pristojbama
(„Narodne novine“ broj 115/16)

Uredbe
Uredba o informacijskom sustavu prostornog uređenja
(„Narodne novine“ broj 115/15)

Uredba o masovnoj procjeni vrijednosti nekretnina
(„Narodne novine“ broj 28/19)

Uredba o Tarifi upravnih pristojbi
(„Narodne novine“ broj 92/21, 93/21, 95/21) - stupa na snagu 1. rujna 2021.

Pravilnici
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina

(„Narodne novine“ broj 105/15)

Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina
(„Narodne novine“ broj 68/20) - stupio na snagu 20. lipnja 2020.

Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade
(„Narodne novine“ broj 93/17)

Zakonodavstvo EU
Direktiva 2014/17/EU Europskog parlamenta i Vijeća od 4. veljače 2014. o ugovorima o potrošačkim kreditima koji se odnose na stambene nekretnine i o izmjeni direktiva 2008/48/EZ i 2013/36/EU i Uredbe (EU) br. 1093/2010
Tekst značajan za EGP
(Službeni list Europske unije L 60, 28.2.2014., str. 34)

Ostali dokumenti i informacije

Plan približnih vrijednosti 1.1.2019. javno je dostupan putem Geoportala ISPU-a, kroz izbornik NIPP odabirom vanjskog sloja MPGI, Plan približnih vrijednosti

Standardna kalkulacija radova u visokogradnji

HRN ISO 9836:2011 (Informacija o normi – HZN)

Tablice aktuarske matematike
(„Narodne novine“ broj 17/13)

05.06.2019. - Primjena i nadzor nad provedbom odredbi Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina: ustrojavanje stručnih službi i broj potrebnih službenika

24.04.2019. - Raspolaganje imovinom u vlasništvu jedinica lokalne i područne (regionalne) samouprave, uputa

19.11.2018. - Upute procjeniteljskim povjerenstvima županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada za pregled zaprimljenih procjembenih elaborata

13.09.2018. - Stanovi u vlasništvu županije odnosno velikog grada, uputa

20.07.2018. - Smjernice za procjenu vrijednosti golfskih igrališta

02.07.2020. – Preporuke za primjenu Pravilnika o registru štete od prirodnih nepogoda za procjenu štete na građevinama

06.11.2015. - Informacije županijama i velikim gradovima o najčešćim pogreškama prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina – razlozi za ne prihvaćanje procjembenih elaborata

14.09.2015. - Uputa županijama i velikim gradovima o primjeni Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina

Prijava u Informacijski sustav eNekretnine
Geoportal ISPU-a
Geoportal Grada Zagreba

Z A K L J U Č A K

Temeljem izrađenog elaborata procjene utvrđuje se vrijednost građevinskog zemljišta na kojem je izgrađena poslovna zgrada, te građevinskog zemljišta koje služi kao dvorište izgrađenoj poslovnoj zgradi, u gradu Zagrebu, Zagorska ulica 2, upisano u zk.ul.br. 8311 i 8181, na k.č.br. 539/1 i 539/2, k.o. Trešnjevka (Grad Zagreb) - u iznosu od:

Zemljište	***Jedinična vrijednost (€/m²)***	***Površina (m²)***	***Tržišna vrijednost (€)***
kč.br. 539/2 k.o. Trešnjevka	*1.059*	*2.593*	*2.744.901*
kč.br. 539/1 k.o. Trešnjevka	*1.059*	*4.877*	*5.162.700*
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			*21.439*
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			*151.217*
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			*-150.117*
Ukupno			***7.930.140***
Tržišna vrijednost (€) zaokruženo			***7.930.000***
Tržišna vrijednost (kn)			***59.748.585***

**Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine predstavlja vrijednost koju je trenutno moguće postići na tržištu te ova vrijednost predstavlja poreznu osnovicu za obračun PDV-a ili poreza na promet nekretnina (ovisno o poreznom statusu isporučitelja i nekretnine) ukoliko dođe do prodaje ili preuzimanja nekretnine.*

Za izgrađeni objekt (poslovna zgrada s 5 etažnih cjelina upisana u zk.ul.br. 8311) je napravljen izračun vrijednosti prihodovnom metodom kao kontrolnom, iz čega je vidljivo da propuštena korist tj. vrijednost zemljišta na kojem se objekt nalazi premašuje vrijednost građevine.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti nekretnine, polazi se od načela najveće i najbolje iskoristivosti nekretnine. Iz navedenog razloga uzet je u obzir oportunitetni trošak zemljišta i nekretnina je procijenjena kao jedinstvena cjelina – građevinsko zemljište mješovite namjene.

Zbog ekonomičnosti razvoja projekta i gradnje koji iziskuju angažman raznih resursa i vremena te zbog mogućnosti razvijanja različitih sadržaja, potrebno je nekretninu promatrati kao homogenu cjelinu te prodavati čestice skupno. Nepravilan geometrijski oblik bi eventualno uzrokovao projektna (arhitektonska) ograničenja koja bi se izbjegla razvojem jedinstvenog stambeno – poslovnog kompleksa.

Građevinsko zemljište koje je procjenjivano se sastoji od dvije zemljišno-knjižne čestice te je na zahtjev Naručitelja ove procjene iskazana vrijednost za svaku zk. česticu (zk.uložak) zasebno.

Rekapitulacija po etažnim cjelinama:

Nekretnina	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Zk.ul.br. 8181 - građevinsko zemljište	***2.744.901***	***20.681.454***
Zk.ul.br. 8311 - građevinsko zemljište, poslovna zgrada Zagorska 2 - etažne cjeline:	***5.185.239***	***39.068.183***
1. ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1	*1.607.424*	*12.111.137*
2. ETAŽNO VLASNIŠTVO E-2	*881.491*	*6.641.591*
3. ETAŽNO VLASNIŠTVO E-3	*725.933*	*5.469.546*
4. ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4	*933.343*	*7.032.273*
5. ETAŽNO VLASNIŠTVO E-5	*1.037.048*	*7.813.637*
Ukupno	***7.930.140***	***59.749.637***
Zaokruženo	***7.930.000***	***59.748.585***
Fiksni tečaj konverzije: 7,534500 kn/€		

Zagreb, 14. lipnja 2023.

Izradila i ovjerila:

Lana Čengija, dipl. ing. građ.

Stalni sudski vještak
za graditeljstvo
i procjene nekretnina



IZJAVA:

*Tvrtka LIP PROCJENE D.O.O. ovime izjavljuje kako su dužnosti procjenitelja izvršene nepristrano i neovisno, sukladno **pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima. Prema našim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje** nepristranost i neovisnost prilikom izrade ovog elaborata procjene vrijednosti. Dostupnim podacima koristili smo se najbolje i u dobroj vjeri. Pri izradi procjene n**ije nam pružana stručna pomoć.***

FOTODOKUMENTACIJA




STOP




STRUČNJAK
ZA BOL





RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKIM VJEŠTAKOM

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika - Predsjednika suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su –425/2021 -7-
Zagreb, 6. svibanj 2021.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Lane Čengije za postavljenjem stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske („Narodne novine" broj 28/13. 33/15, 82/15. i 82/16), a u svezi članka 2. i 10. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine" broj 38/14. i 123/15. 29/16.) donosi

R J E Š E NJ E

Lana Čengija (OIB 96542264752) iz Zagreba, Radićevo šetalište 27, imenuje se stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstva i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Lana Čengija, podnijela je zahtjev za imenovanje za stalnog sudskog vještaka iz područja **graditeljstva i procjenu nekretnina** za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

U svezi sa zamolbom utvrđeno je:

- da je podnosioc zahtjeva državljanin RH,
- da nije osuđivan zbog kaznenog djela,
- da je stekao stručno zvanje dipl. inženjer građevinarstva;
- da ima sklopljen ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova iz područja djelatnosti graditeljstva.
- da temeljem čl. 12a Pravilnika o stalnim sudskim vještacima nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudbene vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za imenovanje za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuda u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave
Nino Radić

REPUBLIKA HRVATSKA 2 TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU ZAGREB

DNA:
1. vještak
2. MPU