desidia

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
3 PRIMLJENO
neposr. poštom 17 -06- 2019 obično prepor.
u ..... prim. ..... pril.
pristojba ..... kn

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ul. grada Vukovara 84, Zagreb
Ovr-6299/18
ranije (Ovr-648/15)

NALAZ I MIŠLJENJE

Nekretnina:	Zemljište u Zagrebu, Slavonska avenija bb zk.č.br. 7087/6, k.o. Grad Zagreb upisano u zk.ul. 24873
Ovrhovoditelj:	CENTAR BANKA d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 47a
Ovršenik:	Stečajna masa ZRIN-SISTEM d.o.o. Komin, Sveti Ivan Zelina, Zrinščina 40
Oznaka elaborata:	V-345-2019
Izradio:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Dan vrednovanja:	17. travnja 2019. g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

desidia
d.o.o. · Zagreb ▪ Rapska 46/B

SADRŽAJ:

- Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

1. Zadatak vještaka i svrha procjene str. 5

2. Nalaz str. 5
2.1. Identifikacija nekretnine str. 5
2.2. Lokacija i kakvoća nekretnine str. 7
2.3. Površina nekretnine str. 10

3. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine str. 11
3.1. Popis primijenjenih propisa i literature str. 11
3.2. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina str. 12
3.3. Izbor metode procjene s obrazloženjem str. 13
3.4. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom str. 14
3.5. Procjena vrijednosti građevinskih poboljšica na zemljištu troškovnom metodom str. 19
3.6. Ukupna vrijednost nekretnine str. 19

4. Mišljenje o vrijednosti nekretnine str. 20

Prilozi:

- fotografije zatečenog stanja nekretnine str. 21
- izjava procjenitelja str. 22
- dokumentacija: zk izvadak, posjedovni list, katastarski plan, izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena.

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
PREDSJEDNIK SUDA

Broj: 4 Su- 2144/17
Zagreb, 5. veljače 2018.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe DESIDIA d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16),

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da pravna osoba **DESIDIA d.o.o.** iz Zagreba, Rapska 46 B ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **graditeljstva i procjene nekretnina,** te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

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

Obrazloženje

Pravna osoba DESIDIA d.o.o., podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Desidia d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju Gorana Korice iz Zagreba, Rapska 46b stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedeni vještak zaposlen u tvrtci Desidia d.o.o., kao i ugovor o osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenog vještaka.

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

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. DESIDIA d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. ZADATAK VJEŠTAKA I SVRHA PROCJENE

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 7. ožujka 2019. godine, imenovana je tvrtka Desidia d.o.o. vještakom u predmetu Ovr-6299/18, ovrhovoditelja Centar banka d.d. u stečaju i ovršenika Stečajna masa Zrin-sistem d.o.o., radi procjene tržišne vrijednosti nekretnine u suvlasništvu ovršenika.

Dana 17. travnja 2019. godine u 12,30 sati izvršen je očevid na licu mjesta u Zagrebu, Slavonska avenija bb, uz prisustvo sudske komisije, gdje je identificiran predmet postupka. Sutkinja je protumačila predmet i dala zadatak vještaku da izradi pismeni nalaz i mišljenje na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine prema zatečenom stanju, pregledu zemljišta, prikupljenim podacima na licu mjesta po nalogu Suda te podacima o nekretnini priležećim u spisu predmeta.

Nakon pregleda zemljišta, uvida u dokumentaciju spisa te uzimanja potrebnih podataka po nalogu Suda, dajem sljedeći:

2. NALAZ

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet postupka je zemljišnoknjižna čestica zemljišta u građevinskom području gospodarsko-poslovne zone označenog kao zk.čest.br. 7087/6 u k.o. Grad Zagreb, nalazi se u Zagrebu, Slavonska avenija bb (na križanju sa Ulicom Marijana Čavića). U naravi predmetno zemljište je uređeno i koristi se kao asfaltirano parkiralište.

Zemljišnoknjižno stanje

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul.br. 24873, k.o. Grad Zagreb u posjedovnicu A upisana je na zk.č.br. 7087/6 parkiralište površine 1 jutro ili 956,5 čhv ili 9195 m^2.
U vlastovnicu B upisani su suvlasnici Grad Zagreb u 8653/9195 dijela, Šorman Josipa u 15/9195 dijela, Zrin-sistem d.o.o. u 512/9195 dijela i Špoljarec Ivan u 15/9195 dijela.
U teretovnici C vidljive zabilježbe na kopiji u prilogu elaborata.

Katastarsko stanje

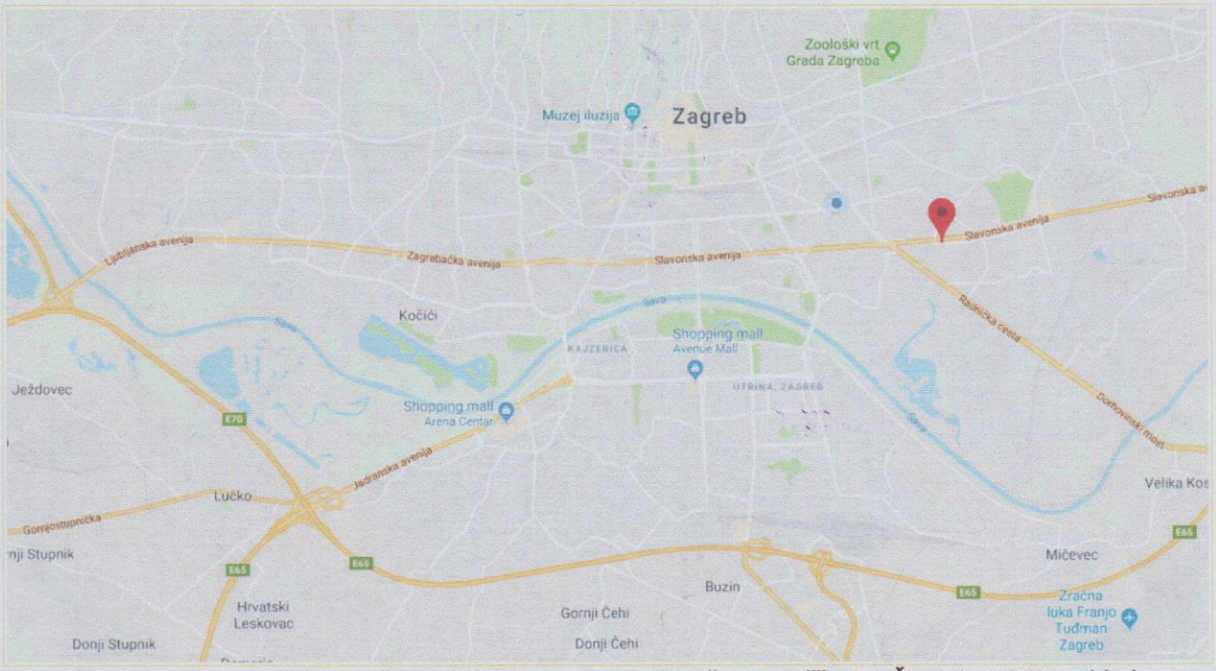
U posjedovni list broj 4561 k.o. Žitnjak upisano je na k.č.br. 552/1 parkiralište površine 9195 m^2. Posjednici su "Armatura" d.o.o. U 895/9195 dijela, "TPK-EPO" d.d. u 2393/9195 dijela, "TPK-kotlogradnja" d.d. u 2314/9195 dijela, "TPK-montaža i servis" d.d. u 1314/9195 dijela, "TPK-održavanje i energetika" d.d. u 474/9195 dijela, "TPK-servis termoenergetskih postrojenja" d.d. u 405/9195 dijela, "TPK-zavod za energetsku i procesnu opremu" d.d. u 421/9195 dijela, "TPK-strojevi" d.d. u 661/9195 dijela, "TPK-pirus" d.d. u 318/9195 dijela.
Na katastarskom planu k.o. Žitnjak vidljiv je oblik i položaj parcele k.č.br. 552/1 na kojoj nema evidentiranih i ucrtanih zgrada, a što odgovara stanju na terenu.

Prema identifikaciji u katastarskom operatu, katastarska čestica k.č.br. 552/1 k.o. Žitnjak odgovara zemljišnoknjižnoj čestici zk.č.br. 7087/6 k.o. Grad Zagreb.

2.2. LOKACIJA I KAKVOĆA NEKRETNINE

Lokacija nekretnine je u zagrebačkoj gradskoj četvrti Peščenica - Žitnjak, mjesni odbor Kozari bok, Slavonska avenija - Ulica Marijana Čavića. Nekretnina se nalazi na dobroj lokaciji sa južne strane Slavonske avenije u poslovno-industrijskom dijelu grada.

Pristup do k.č.br. 552/1 k.o. Žitnjak je sjeverno preko asfaltirane ceste kao javnog dobra puta oznake k.č.br. 552/2 (Slavonska avenija) i istočno preko asfaltirane ceste na k.č.br. 4267/4 k.o. Žitnjak upisane u zemljišnu knjigu kao prilazna cesta.

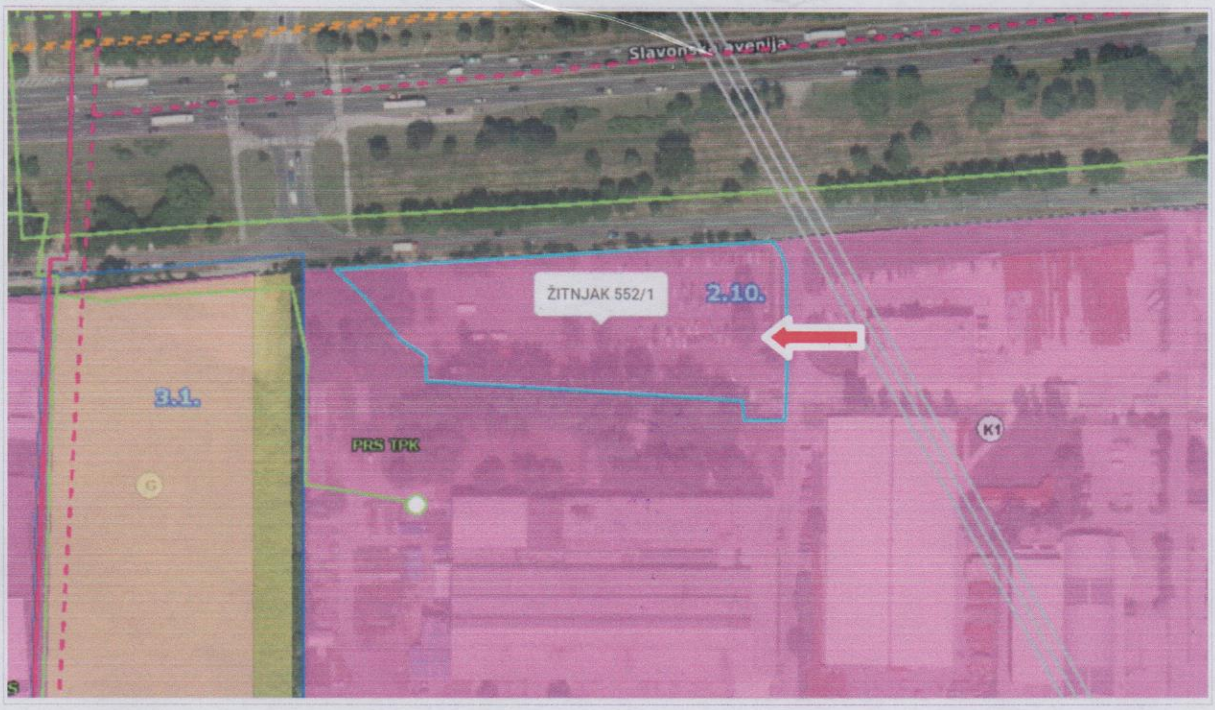


šira lokacija i položaj u istočnom dijelu Zagreba, gradska četvrt Peščenica-Žitnjak, MO Kozari bok

Teren zemljišta je ravan, nema uočenih klizišta i odrona u okolini. Čestica k.č.br. 552/1 k.o. Žitnjak je približno pravokutnog oblika sa istakom u obliku trokuta na zapadnoj međi i istakom u obliku pravokutnika na južnoj međi, smjer pružanja je zapad-istok paralelno uz postojeću prometnicu Slavonske avenije. U naravi radi se o neizgrađenom zemljištu u korištenju i namjeni kao asfaltirano parkiralište sa izvedenom odvodnjom oborinske vode cijevnim sustavom sa slivnicima.

Prostorno-planska identifikacija

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba razvidno je da se čestica nalaze unutar građevinskog područja u zoni planske namjene K1, uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.12. Uređenje i zaštita zelenih površina i unutar infrastrukturnog koridora javne prometne površine Slavonske avenije te zaštitnog pojasa magistralnog plinovoda.



K1 GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA



2.10 Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene

isječci iz Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba i legende

Urbanističke odrednice

1.2.4. Gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko - turistička) - G

Članak 13.
Površine gospodarske namjene određene su za:
- proizvodnu namjenu **I**
- poslovnu namjenu **K1**
- trgovačke komplekse **K2**
- ugostiteljsko-turističku namjenu **T**
- površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene **G**

Na površinama proizvodne, poslovne i ugostiteljsko-turističke namjene, te na površinama za trgovačke komplekse, smještaju se gospodarski sadržaji koji ne smetaju gradskom okolišu.

Poslovna namjena - K1 su poslovni, upravni, uredski, trgovački i uslužni sadržaji, gradske robne kuće, proizvodnja bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisni i prateći skladišni prostori, poslovni hoteli.
Na površinama **proizvodne namjene (I) i poslovne namjene (K1)** mogu se graditi i:
- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- prometne građevine, javne garaže, športske građevine i površine i rasadnici;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu;
- benzinske postaje.

Iznimno, na prostorima određenima za malo poduzetništvo moguće je graditi najviše jedan stan na jednoj građevnoj čestici, isključivo u sklopu poslovne građevine.

Uređenje, zaštita i obnova kompleksa jedne namjene (2.10.) - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavonska avenija - sjever, Ravnice, Oporovečka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Sloboština - jug, Blato - Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca - zapad, istok, Delci, Jakuševec - jug, Novi Petruševec i Jankomir), malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci, Meliština), športskorekreacijska namjena s gradnjom (ŠRC Veslačka, ŠRC Chromos - Savica, Kruge, Cvjetno, Hipodrom, Termalno kupalište Blato, ŠRC Jakuševec, ŠRC Siget, ŠRC Sloboština), športsko
- rekreacijska namjena bez gradnje (Mrzlo polje, dolina potoka Bliznec, dolina potoka Štefanovec, Trokut, Otočec, Klara, Dugave, Jakuševec, Golf centar Zagreb), posebna namjena, infrastrukturni sustavi (Resnik, TE-TO, Petruševec, Autobusni kolodvor), groblja i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:
- uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina, te komunalne opreme;
- dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene;

- na površinama javne i društvene, gospodarske, športsko-rekreacijske, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja;
- 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: DPU Groblje Završje, DPU proširenje groblja Mirogoj, DPU Groblje Miroševec - jug i DPU Groblje Miroševec - istok, DPU Groblje Sv. Klara, DPU Groblje Čučerje, DPU Groblje Šestine, DPU Groblje Stenjevec, DPU Groblje Jakuševec, DPU Termalno kupalište Blato.

Detaljna pravila

b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna i trgovački kompleksi)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;

- najmanja građevna čestica je 1000 m2, osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice;
- najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora provedbenim dokumentima prostornog uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu;
- osiguravanje neposrednog pristupa s javnoprometne površine;
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je h/2, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, ki i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;
- **prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije** većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;
- **iznimno**, na prostorima određenima za malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci i Meliština) najmanja površina građevne čestice je 500 m2, a najveća 3.000 m2; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža

potkrovlje bez nadozida; na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto - stambene površine do 150 m2; ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, zona poslovne namjene uz Ulicu Republike Njemačke, Heinzelovu, Slavonsku aveniju, Ulicu grada Gospića i Aveniju V. Holjevca najmanje je visine pet nadzemnih etaža, pri čemu se peta etaža oblikuje kao potkrovlje; ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno** u zoni gospodarske namjene dio Perjasičke ulice, dio Sisačke ceste I. odvojka i dio Saljske ulice određen je za malo poduzetništvo, namjene pretežno uslužne djelatnosti, najmanja površina parcele 350 m2; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže. Na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto površine 150 m2, najmanja udaljenost od međe h/2, iznimno 1,0 m, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, za gradnju građevine Zagreb arene u prostoru planske namjene oznake K2 u Laništu drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno,** na preostalom dijelu površine u području prostora Blato - Lanište, prema lokalnim uvjetima Gradskog zavoda za prostorno uređenje, omogućuje se gradnja stambeno-poslovnih, javnih i društvenih građevina i viših od devet nadzemnih etaža bez obaveze primjene članka 101. ove odluke, te trgovačkog centra, s tim da je najveća izgrađenost građevne čestice 60%; najveći kin je 2,2 za sve namjene; a najmanji prirodni teren 15%;
- **iznimno**, između Zagrebačke avenije i Ulice hrvatskih branitelja, omogućuje se najveća izgrađenost građevne čestice 70% i najveće kin=2,2, ostalo prema detaljnim pravilima.

Kategorija zemljišta

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18) pojam građevinskog zemljišta definira zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namjenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene. Obzirom da se čestica zemljišta nalazi unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom predmetno zemljište utvrđuje se kao građevinsko zemljište i kao takvo se procjenjuje.

Zemljište k.č.br. 552/1 k.o. Žitnjak se po svojim prostorno-planskim karakteristikama svrstava u 1. kategoriju građevinskog zemljišta za koje su doneseni svi propisani planovi i za koje se može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu obzirom da se nalazi unutar zone K1 gospodarske namjene - poslovne.

Prilikom očevida nisu primjećene štete emisije okoliša koje bi utjecaje na iskoristivost i vrijednost čestice, a i malo su vjerojatne da postoje obzirom na primjereno uredan okoliš.

2.3. POVRŠINA NEKRETNINE

Zk.čestica	Vrsta	Površina (jutro)	Površina (čhv)	Površina (m^2)
7087/6 k.o. Grad Zagreb	parkiralište	1	956,5	9.195
Ukupna površina:				**9.195**

3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

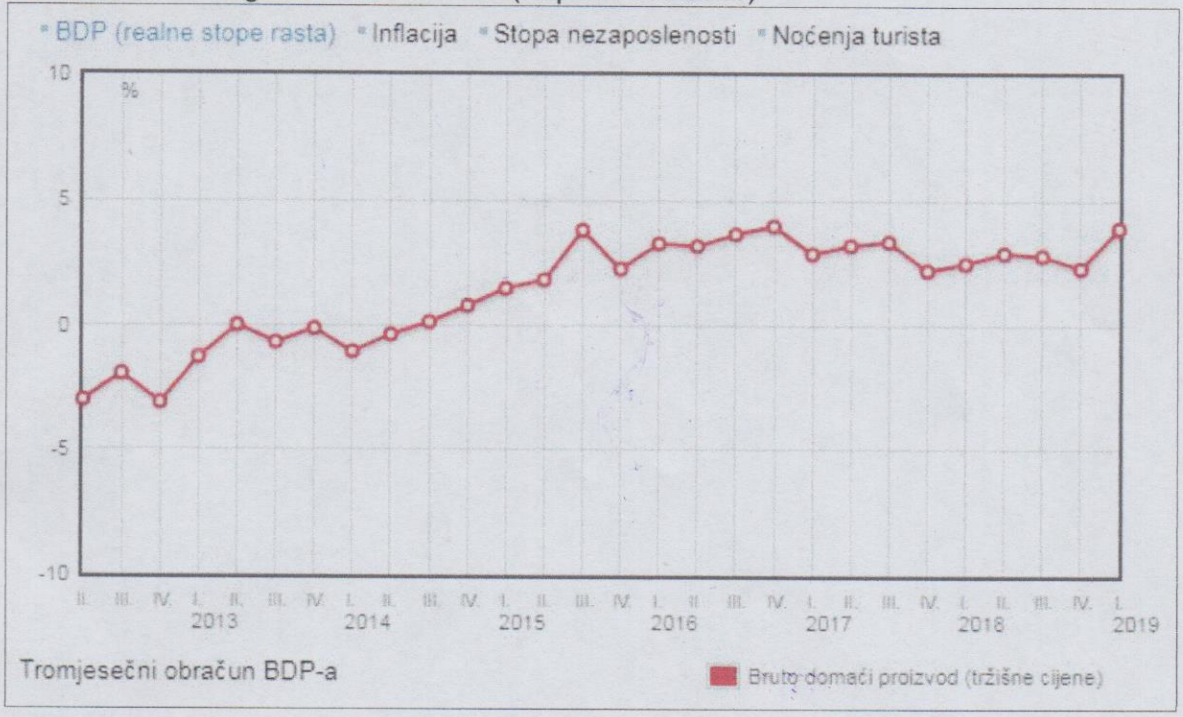
3.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17 i 114/18
- Zakon o gradnji NN 153/13 i 20/17
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15 i 122/15
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, HDSV 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m^3 etalonske građ. u RH, NN 59/10
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 100/12
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKAIG
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine preglednik službenih stranica ISPU-a, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja
- Izvadak iz zbirke cijena zakupa Službe za vrednovanje nekretnina pod Klasa: 940-01/19-030/356, Ur.broj: 251-14-03/005-19-3 od 17. svibnja 2019. godine.

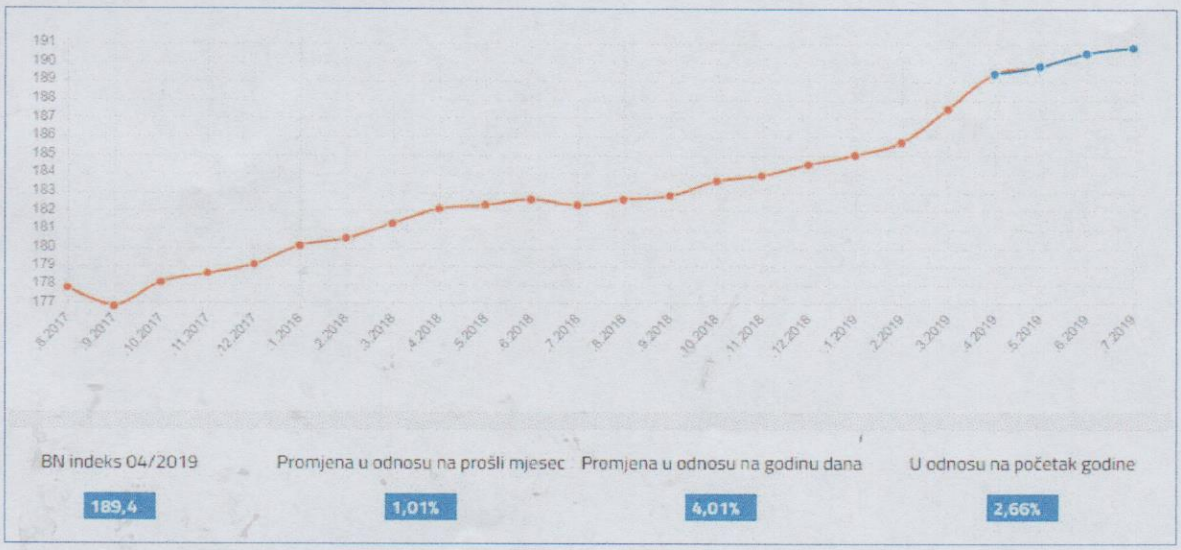
3.2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)



Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,56% prosjeka RH. (izvor: https://razvoj.gov.hr). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je prosječni broj evidentiranih kupoprodaja građevinskih zemljišta što ukazuje na umjereno aktivno tržište. Zabilježen je rast cijena te se očekuje utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je i dalje u kontinuiranom rastu. Unatoč prosječnom rastu cijena nekretnina na cijelom teritoriju RH postoje dijelovi zemlje gdje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. BN indeks za travanj 2019. godine iznosi 189,4 a što je promjena 1,01% u odnosu na prošli mjesec, 4,01% u odnosu na godinu dana te 2,66% u odnosu na početak godine.



3.3. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Zemljišta koja su predmet procjene su zemljišta unutar građevinskog područja i imaju karakteristike građevinskog zemljišta 1. kategorije. Obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina za procjenu vrijednosti građevinskog zemljišta.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pregledani i pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na sličnoj lokaciji sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta dobivenih po Službi za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba i službenom pregledniku ISPU-a eNekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

1. Poredbena kategorija	- 1., 2. i 3. kategorija
2. Vrsta i mjera planskog korištenja	- utvrđuje se proporcionalno nekretnini
3. Upisana prava i tereti	- nema upisanih ni stvarnih tereta koji ograničavaju korištenje i umanjuju vrijednost nekretnine
4. Položajna obilježja	- odabrana slična obilježja i kakvoća poredbenih zemljišta

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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.

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Za potrebe ove procjene od Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba zatražen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena građevinskih zemljišta. Dobiven je Izvadak iz zbirke pod Klasa: 940-01/19-030/356, Ur.broj: 251-14-03/005-19-3 od 17. svibnja 2019. godine, koji sadrži ukupno 36 transakcija kupoprodaja zemljišta sa svim bitnim obilježjima u cjenovnim blokovima Slavonska-Radnička, Savica-Šanci središnja zona, Slavonska-Čulinečka, Radnička-Kozari put i Žitnjak industrija sjever prema Planu približnih vrijednosti.

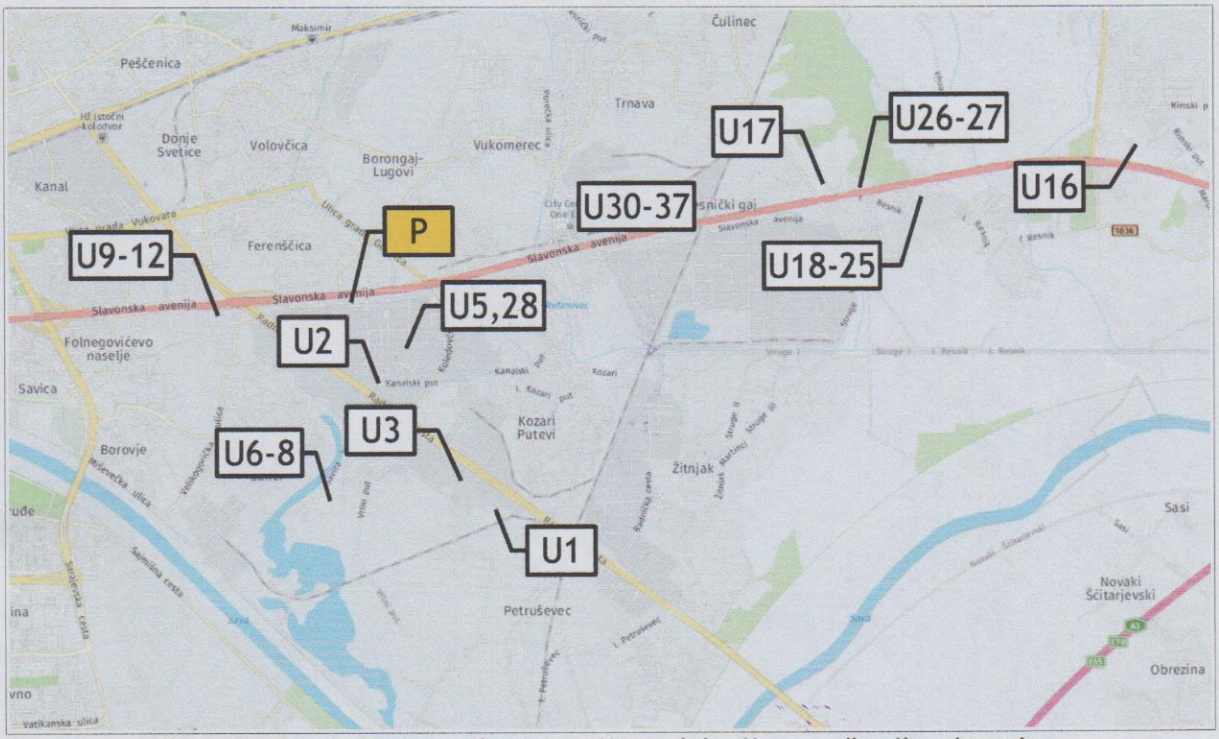
Nakon provedene identifikacije i analize svake pojedine transakcije radi se grubo čišćenje izvatka i isključuju se iz daljnjeg proračuna sljedeće transakcije:

- transakcija broj 13, 14 i 15: postoji izgrađena prizemna poslovna zgrada na parceli i dio uređeno i ograđeno kao parkiralište pa stoga nije usporediva čestica;

- transakcija broj 4: kao prodaja dijela zemljišta u pojasu infrastrukture pa nije odgovarajuća po namjeni;

Nakon provedene analize transakcija s danim obrazloženjem, ostaju odabranih 33 transakcija broj 1-3, 5-12, 16-28 i 30-37) koje pokazuju dovoljnu sličnost i podudarnost u bitnim obilježjima sa procjenjivanom nekretninom te se za njih u daljnjim koracima odnosno iterarima provodi međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Transakcije 6 do 8 odnose se na čestice zemljišta kao dio jedne cjeline i kupljene su istog dana tako da će se prikazati kao jedna cijena odnosno transakcija s brojem 6-8.
Transakcije 18 do 25 odnose se na čestice zemljišta povezane u jednu cjelinu i kupljena istog dana tako da će se prikazati kao jedna cijena odnosno transakcija s brojem 18-25.
Transakcije 1 i 29 su iste transakcije pa se izostavlja transakcija broj 29 kao nepotrebna.

Lokacija poredbenih zemljišta



P - lokacija predmetne nekretnine; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

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
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2018/13-01-02_04_2018.htm

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta	Izvor transakcije (izvadak)
1	Radnička cesta	Žitnjak	3.671	100,81	13.04.2017	K1	1.	izvadak
2	Slavonska avenija	Žitnjak	3.004	85,06	27.02.2017	K1	1.	izvadak
3	Radnička cesta	Žitnjak	699	187,01	29.12.2015	K1	1.	izvadak
5	Kanalski put	Žitnjak	2.938	279,10	17.09.2015	K1	1.	izvadak
6-8	Majstorska	Žitnjak	1.720	116,29	17.06.2015	K1	2.	izvadak
9	Savica I	Žitnjak	345	314,25	06.04.2016	K1	1.	izvadak
10	Savica I	Žitnjak	172	314,25	06.04.2016	K1	1.	izvadak
11	Savica I	Žitnjak	1.036	486,25	06.04.2016	K1	1.	izvadak
12	Savica I	Žitnjak	172	486,25	06.04.2016	K1	1.	izvadak
16	Slavonska avenija	Resnik	1.165	138,66	14.01.2019	K1	2.	izvadak
17	I. Resnik I. odvojak	Resnik	2.948	100,00	10.12.2018	K1;M2	2.	izvadak
18-25	Slavonska avenija	Resnik	4.403	175,00	13.07.2018	K1	2.	izvadak
26	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	345	175,36	25.05.2015	K1	1.	izvadak
27	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	180	441,67	25.05.2015	K1	1.	izvadak
28	Kanalski put	Žitnjak	2.938	279,10	01.09.2017	K1	1.	izvadak
30-37	Rakitnica	Resnik	7.991	162,68	26.09.2018	K1	2.	izvadak

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina:	9.195 m2
Vrsta:	GZ; K1, 2.10
Mjera:	2,5
Kategorija:	1
Lokacija:	Slavonska avenija
Dan vrednovanja: 17.04.2019.	

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta
1	Radnička cesta	Žitnjak	3.671	100,81	13.04.2017.	K1	2,0	1.
2	Slavonska avenija	Žitnjak	3.004	85,06	27.02.2017.	K1	2,0	1.
3	Radnička cesta	Žitnjak	699	187,01	29.12.2015.	K1	2,0	1.
5	Kanalski put	Žitnjak	2.938	279,10	17.09.2015.	K1	2,0	1.
6-8	Majstorska	Žitnjak	1.720	116,29	17.06.2015.	K1	2,0	2.
9	Savica I	Žitnjak	345	314,25	06.04.2016.	K1	2,0	1.
10	Savica I	Žitnjak	172	314,25	06.04.2016.	K1	2,0	1.
11	Savica I	Žitnjak	1.036	486,25	06.04.2016.	K1	2,0	1.
12	Savica I	Žitnjak	172	486,25	06.04.2016.	K1	2,0	1.
16	Slavonska avenija	Resnik	1.165	138,66	14.01.2019.	K1	2,0	2.
17	I. Resnik I. odvojak	Resnik	2.948	100,00	10.12.2018.	K1;M2	1,2	2.
18-25	Slavonska avenija	Resnik	4.403	175,00	13.07.2018.	K1	2,0	2.
26	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	345	175,36	25.05.2015.	K1	2,0	1.
27	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	180	441,67	25.05.2015.	K1	2,0	1.
28	Kanalski put	Žitnjak	2.938	279,10	01.09.2017.	K1	2,0	1.
30-37	Rakitnica	Resnik	7.991	162,68	26.09.2018.	K1	2,0	2.

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
Transakcija br. 1,2: niska cijena i pravilo odstupanje od prosjeka >30%
Transakcija br. 5,9,10,11,12,27,28: visoka cijena i pravilo odstupanja od prosjeka >30%

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
1	Radnička cesta	Žitnjak	3.671	100,81	13.04.2017.	102,69	119,82	1,167	117,63
2	Slavonska avenija	Žitnjak	3.004	85,06	27.02.2017.	100,72	119,82	1,190	101,19
3	Radnička cesta	Žitnjak	699	187,01	29.12.2015.	98,62	119,82	1,215	227,21
5	Kanalski put	Žitnjak	2.938	279,10	17.09.2015.	99,92	119,82	1,199	334,69
6-8	Majstorska	Žitnjak	1.720	116,29	17.06.2015.	99,84	119,82	1,200	139,56
9	Savica I	Žitnjak	345	314,25	06.04.2016.	99,91	119,82	1,199	376,87
10	Savica I	Žitnjak	172	314,25	06.04.2016.	99,91	119,82	1,199	376,87
11	Savica I	Žitnjak	1.036	486,25	06.04.2016.	99,91	119,82	1,199	583,15
12	Savica I	Žitnjak	172	486,25	06.04.2016.	99,91	119,82	1,199	583,15
16	Slavonska avenija	Resnik	1.165	138,66	14.01.2019.	119,82	119,82	1,000	138,66
17	I. Resnik I. odvojak	Resnik	2.948	100,00	10.12.2018.	119,82	119,82	1,000	100,00
18-25	Slavonska avenija	Resnik	4.403	175,00	13.07.2018.	118,96	119,82	1,007	176,27
26	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	345	175,36	25.05.2015.	99,84	119,82	1,200	210,45
27	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	180	441,67	25.05.2015.	99,84	119,82	1,200	530,06
28	Kanalski put	Žitnjak	2.938	279,10	01.09.2017.	106,45	119,82	1,126	314,15
30-37	Rakitnica	Resnik	7.991	162,68	26.09.2018.	118,96	119,82	1,007	163,86

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Koeficijent izjednačenja ovisno o kategoriji zemljišta*	Cijena izjednačena kategoriji zemljišta (€/m2)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
1	Radnička cesta	Žitnjak	117,63	1,00	117,63	2,0	2,5	1,14	133,88
2	Slavonska avenija	Žitnjak	101,19	1,00	101,19	2,0	2,5	1,14	115,17
3	Radnička cesta	Žitnjak	227,21	1,00	227,21	2,0	2,5	1,14	258,61
5	Kanalski put	Žitnjak	334,69	1,00	334,69	2,0	2,5	1,14	380,93
6-8	Majstorska	Žitnjak	139,56	0,80	174,45	2,0	2,5	1,14	198,56
9	Savica I	Žitnjak	376,87	1,00	376,87	2,0	2,5	1,14	428,95
10	Savica I	Žitnjak	376,87	1,00	376,87	2,0	2,5	1,14	428,95
11	Savica I	Žitnjak	583,15	1,00	583,15	2,0	2,5	1,14	663,73
12	Savica I	Žitnjak	583,15	1,00	583,15	2,0	2,5	1,14	663,73
16	Slavonska avenija	Resnik	138,66	0,80	173,33	2,0	2,5	1,14	197,27
17	I. Resnik I. odvojak	Resnik	100,00	0,80	125,00	1,2	2,5	1,50	187,82
18-25	Slavonska avenija	Resnik	176,27	0,80	220,33	2,0	2,5	1,14	250,78
26	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	210,45	1,00	210,45	2,0	2,5	1,14	239,53
27	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	530,06	1,00	530,06	2,0	2,5	1,14	603,30
28	Kanalski put	Žitnjak	314,15	1,00	314,15	2,0	2,5	1,14	357,56
30-37	Rakitnica	Resnik	163,86	0,80	204,82	2,0	2,5	1,14	233,12

* prema prilogu 4. st. 2. i 3. Pravilnika, odabrani udjeli i koeficijenti za preračunavanje između kategorija zemljišta

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. br.	Ulica	Katastarska općina	Površina koja se prodaje (m2)	Kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka u (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
3	Radnička cesta	Žitnjak	699	187,01	29.12.2015.	258,61	258,61	-16%	-35	1.221
6-8	Majstorska	Žitnjak	1.720	116,29	17.06.2015.	198,56	198,56	11%	25	631
16	Slavonska avenija	Resnik	1.165	138,66	14.01.2019.	197,27	197,27	12%	26	697
17	I. Resnik I. odvojak	Resnik	2.948	100,00	10.12.2018.	187,82	187,82	16%	36	1.285
18-25	Slavonska avenija	Resnik	4.403	175,00	13.07.2018.	250,78	250,78	-12%	-27	735
26	Slavonska av.-Resnik I	Resnik	345	175,36	25.05.2015.	239,53	239,53	-7%	-16	252
30-37	Rakitnica	Resnik	7.991	162,68	26.09.2018.	233,12	233,12	-4%	-9	89
							pravilo:	*zadovoljava*	*zadovoljava*	
								pravilo odstupanja <30%	*pravilo 2-sigma*	

Prosječna cijena (€/m2): **223,67**
Standardno odstupanje (±): 26
Pravilo dva-sigma (±): 53

Oznaka zk.č.	Površina (m2)		
7087/6	9.195	2.056.646 €	15.280.310 kn
UKUPNO:		2.056.646 €	15.280.310 kn

3.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA NA ZEMLJIŠTU TROŠKOVNOM METODOM

Troškovna vrijednost proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjenje vrijednosti zbog starosti koje će se uzeti prema linearnoj metodi. Troškovna vrijednost određuje se na temelju normalnih troškova gradnje danih prema cijenama iz Biltena standardne kalkulacije radova Instituta građevinarstva Hrvatske broj VI 2008. radovi u visokogradnji i tržišnim cijenama ovlaštenih izvođača u graditeljstvu. Normalni troškovi su troškovi gradnje koji bi na tržištu nastali za izvođenje radova.

Na predmetnoj zk. čestici 7087/6 obračunavaju se sljedeće poboljšice:

R.br.	Stavka	Količina	Jed. cijena	Umanjenje (1-U/100%)	Ukupno (kn)
1	Uređenje parcele: asfaltirana prometno parkirna površina s rubnjacima i sustavom oborinske odvodnje	6.800,00	200,00	0,50	680.000

3.6. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Građevinsko zemljište zk.č.br. 7087/6 k.o. Grad Zagreb:	15.280.310 kn
Poboljšice na zemljištu:	680.000 kn
Ukupno:	15.960.310 kn
ZAOKRUŽENO:	**15.960.000 kn**

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

4. MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 24873, k.o. Grad Zagreb na zk.č.br. 7087/6 kao parkiralište ukupne površine 1 jutro ili 956,5 čhv ili 9195 m^2 u Zagrebu, Slavonska avenija bb, procjenjuje se na ukupno:

15.960.000,00 kn
(slovima: petnaest milijuna devetstošezdeset tisuća kuna).

4.2. Tržišna vrijednost nekretnine u suvlasništvu ovršenika ZRIN-SISTEM d.o.o. u 512/9195 dijela, procjenjuje se na:

888.692,00 kn
(slovima: osamstoosamdesetosam tisuća šestodevedesetdvije kune).

Vještački elaborat stručnog mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, broj predmeta Ovr-6299/18, izrađen je u 3 primjerka.

Zagreb, 14. lipnja 2019. g.

Izradio:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE










OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, Ovr-6299/18

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 14. lipnja 2019. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 29.05.2019. 23:53

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uloška: 24873

Broj zadnjeg dnevnika: Z-3234/2019
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7087/6	PARKIRALIŠTE	1	956,5	9195	
		UKUPNO:	1	956,5	9195	

B
Vlastovnica

Rbr.	[illegible]	[illegible]
1. [illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		
[illegible]		

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8. Na suvlasnički dio: 4 (512/9195)			
8.1	Zaprimljeno 17.03.2010. broj Z-14118/10 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na pokretninama i nekretnini od 08. ožujka 2010. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 16.000.000,00 kuna što je po srednjem tečaju HNB na dan 18. prosinca 2009. godine iznosilo 2.195.601,77 EUR-a uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, a koja tražbina dospijeva 01. veljače 2020. godine, uz ostale uvjete iz ugovora, za korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB**	16.000.000,00 KN	
9. Na suvlasnički dio: 4 (512/9195)			
9.1	Zaprimljeno 05.03.2012. broj Z-12698/12 Na temelju sporazumu radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 27.veljače 2012.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.100.000,00 KN uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB**	3.100.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
9.4	Zaprimljeno 03.05.2016. broj Z-20307/16 Zabilježuje se da je zkul. 7112 k.o. Grad Zagreb određen kao glavni uložak, a zkul. 433, 1018, 1021 i 1053 sve k.o. Hercegovac označeni kao sporedni ulošci		ZABILJEŽBA
10. Na suvlasnički dio: 4 (512/9195)			
10.1	Zaprimljeno 05.12.2013. broj Z-54930/13 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju Ovr-3048/13 od 21. studenog 2013. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 245.584,47 kn (glavnica 213.300,67 kuna i kamate 32.283,80 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom tekućom na iznos od 213.300,67 kuna od 13. kolovoza 2013. do isplate, kamate određene po godišnjoj stopi koja odgovara visini eskontne stope Hrvatske narodne banke koja je vrijedila posljednjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	245.584,47 KN	
10.2	Zaprimljeno 05.12.2013. broj Z-54930/13 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
11. Na suvlasnički dio: 4 (512/9195)			
11.1	Zaprimljeno 30.03.2015. broj Z-14211/15 Na temelju rješenja o rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl. br. Ovr-648/15. od 24. 03. 2015. zabilježuje se ovrha		ZABILJEŽBA OVRHE

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 29.05.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 17.04.2019. 00:00

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 4561

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
895/9195	"ARMATURA" D.O.O., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	30817831374
2393/9195	"TPK-EPO" D.D., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	
2314/9195	"TPK-KOTLOGRADNJA" D.D., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	52298332387
1314/9195	"TPK-MONTAŽA I SERVIS" D.D., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	89823888033
474/9195	"TPK-ODRŽAVANJE I ENERGETIKA" D.D., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	
405/9195	"TPK-SERVIS TERMOENERGETSKIH POSTROJENJA" D.D., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	02341295953
421/9195	"TPK-ZAVOD ZA ENERGETSKU I PROCESNU OPREMU" D.D., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	95418386802
661/9195	"TPK-STROJEVI" D.O.O., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	02004562027
318/9195	"TPK-PIRUS" D.O.O., ŽITNJAK 0BB, ZAGREB	06548550263

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		552/1	**KOLEDOVČINA**	**9195**	15		
			PARKIRALIŠTE	9195			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**9195**			

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

Ispis



Približno mjerilo 1:2000

Ukupna površina (m²)
9200.04

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

Datum ispisa: 17.4.2019.

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/19-030/356
URBROJ: 251-14-03/005-19-4
Zagreb, 17. svibnja 2019.

Goran Korica mag. ing. aedif.
Rapska 46B
Zagreb

Predmet: k.č. 552/1 k.o. Žitnjak
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena, za nekretninu oznake k.č. 552/1 k.o. Žitnjak, koja se sukladno planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Radnička-Kozari put

Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u e-Nekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz e-Nekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Za zahtjev za izdavanje izvatka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB - GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA

PROČELNIK
Damir Lasić, mag. iur.

REPUBLIKA HRVATSKA GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Članak 10. Pravilnika*	CJENOVNI BLOK	PRIPOMENA
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1530	345	314,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	
2	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	617	172	314,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	
3	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1530	1036	486,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	U UGOVORU SE NAVODI DA SE NA DIJELU PARCELE 7539/1 K.O. GRAD ZAGREB NALAZI STAMBENA ZGRADA. GRAĐEVINE SU VIDLJIVE NA GEOPORTALU I STREET VIEW MEĐUTIM U NARAVI IH NEMA.
4	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	617	172	486,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	U UGOVORU SE NAVODI DA SE NA DIJELU PARCELE 7539/1 K.O. GRAD ZAGREB NALAZI STAMBENA ZGRADA. GRAĐEVINE SU VIDLJIVE NA GEOPORTALU I STREET VIEW MEĐUTIM U NARAVI IH NEMA.
5	CAPRAŠKA ULICA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	690	690	387,30 €	20.11.2018	M2	3.2.		3.	SAVICA-ŠANCI SREDIŠNJA ZONA	NA PARCELI JE VIDLJIVA PRIZEMNA GRAĐEVINA VIDI STREET VIEW KUPAC JE TD.ZA TRGOVINU MOTORNIH VOZILA, I U NARAVI ZEMLJIŠTE KORISTI KAO PARKIRALIŠTE
6	CAPRAŠKA ULICA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	2645	2645	387,30 €	20.11.2018	M2	3.2.		3.	SAVICA-ŠANCI SREDIŠNJA ZONA	KUPAC JE TD.ZA TRGOVINU MOTORNIH VOZILA, I U NARAVI ZEMLJIŠTE KORISTI KAO PARKIRALIŠTE
7	CAPRAŠKA ULICA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1958	1958	387,30 €	20.11.2018	M2	3.2.		3.	SAVICA-ŠANCI SREDIŠNJA ZONA	KUPAC JE TD.ZA TRGOVINU MOTORNIH VOZILA, I U NARAVI ZEMLJIŠTE KORISTI KAO PARKIRALIŠTE
8	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	3744	1165	138,66 €	14.1.2019	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
9	I. RESNIK I. ODVOJAK		RESNIK		RESNIK	ZE	5136	2948	100,00 €	10.12.2018	K1;M2	2.7.		2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
10	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	1298	952	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
11	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	791	791	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
12	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	576	576	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
13	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	498	498	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
14	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	448	448	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
15	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	463	463	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
16	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	672	672	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
17	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	3	3	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
18	SLAVONSKA AVENIJA-RESNIK I		RESNIK		RESNIK	ZE	1460	345	175,36 €	25.5.2015	K1	2.7.	2,0 kin	1.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
19	SLAVONSKA AVENIJA-RESNIK I		RESNIK		RESNIK	ZE	3877	180	441,67 €	25.5.2015	K1	2.7.	2,0 kin	1.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
20	KANALSKI PUT		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	2938	2938	279,10 €	1.9.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	[redacted]NA P[redacted]SINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP		[redacted]DEFICIJENT KORISTIVOSTI	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Članak 10. Pravilnika*	CJENOVNI BLOK	PRIPOMENA
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA				
21	RADNIČKA CESTA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	13050	13050	100,81 €	13.4.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
22	RADNIČKA CESTA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	7342	3671	100,81 €	13.4.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
23	SLAVONSKA AVENIJA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	3004	3004	85,06 €	27.2.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	NEKRETNINA KUPLJENA U STEČAJNOM POSTUPKU
24	RADNIČKA CESTA 220		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	11100	699	187,01 €	29.12.2015	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	NIJE RAZVIDNO KOJI POREZ SE PLAĆA, PRODAVATELJ PRAVNA OSOBA; KUPLJEN JE DIO ZEMLJIŠTA KOJI JE SPOJEN U NOVU K.Č. 1610/12 KO ŽITNJAK
25	SAVICA ŠANCI		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	4302	137	165,72 €	23.12.2015	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	U UGOVORU NAVODI DA KUPUJE DIO OD 6163/3 K.O. GRAD ZAGREB KOJI ODGOVARA K.Č. 2221 I 2220/1 K.O. ŽITNJAK KOJE SU U INFRASTRUKTURI, TAKOĐER SE U UGOVORU NAVODI DA ĆE PRODAVATELJ POVUĆI ŽALBU U POSTUPKU IZVLAŠTENJA UP/I 943-04/14-011/4
26	KANALSKI PUT		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	2938	2938	279,10 €	17.9.2015	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
27	MAJSTORSKA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	5721	571	116,29 €	17.6.2015	K1	2.10.	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
28	MAJSTORSKA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1957	904	116,29 €	17.6.2015	K1	2.10.	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
29	MAJSTORSKA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1230	245	116,29 €	17.6.2015	K1	2.10.	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
30	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	528	528	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
31	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	37	37	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
32	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	768	768	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
33	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	528	528	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
34	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	998	998	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
35	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	420	420	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
36	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	4451	4451	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
37	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	261	261	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 522/1 k.o. Žitnjak. Predmetna nekretnina sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi se u cjenovnom bloku Radnička-Kozari put.

Pripominje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, preuzelo početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave. Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u eNekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

KLASA: 940-01/19-030/356
URBROJ: 251-14-03/005-19-3
Zagreb, 17. svibnja 2019.

Izradila: Sanja Pigac, geod. teh.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

desidia
d.o.o. · Zagreb · Rapska 46/B