

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJEMBENI ELABORAT

ELABORAT Procjena tržišne vrijednosti nekretnina

INTERNA OZNAKA 538/2020/AMB

NEKRETNINE

- spremište upisano u zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)
- zemljište zk.č.br. 435/4 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1110 k.o. Odra
- zemljište zk.č.br. 436/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 3008 k.o. Odra
- zemljište zk.č.br. 505/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1015 k.o. Odra
- zemljište zk.č.br. 436/1 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 25550 k.o. Odra

NARUČITELJ Punkt gradnja d.o.o. u stečaju, Vrućine II 5, Kaštel Novi

DATUM 10.11.2020

UKUPNA PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINA	257.844,40	kn	ZAOKRUŽENO	258.000,00	kn
--	------------	----	-------------------	------------	----

Sadržaj

1 Sažetak.....	4
2 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
2.1 Položaj nekretnine.....	5
2.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	7
2.3 Stanje u katastarskom operatu.....	14
2.3.1 Namjena i karakteristike zemljišta.....	21
2.3.2 Površina.....	22
2.3.3 Fotodokumentacija s uviđaja održanog 04.11.2020. godine.....	23
3 Procjena vrijednosti nekretnina.....	24
3.1 Procjena vrijednosti skladišta – poredbena metoda.....	26
3.1.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	26
3.1.1.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	26
3.1.1.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	26
3.1.1.1.2 Obuhvat.....	26
3.1.1.1.3 Indeksi nekretnina.....	27
3.1.2 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	28
3.1.2.1 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	31
3.1.3 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	33
3.2 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	34
3.3 Statistička obrada i izračun.....	35
3.4 Procjena vrijednosti zemljišta – poredbena metoda.....	37
3.4.1 Načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina.....	37
3.4.1.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	37
3.4.1.1.1 Pravna i metodološka osnova.....	37
3.4.1.1.2 Godišnji indeksni nizovi za zemljišta.....	37
3.4.1.1.3 Indeksi nekretnina.....	38
3.4.2 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	39
3.4.3 Isključivanje “transakcija” iz daljnjeg izračuna.....	43
3.4.4 Međuvremensko izjednačavanje cijena.....	45
3.4.5 Isključivanje neuobičajenih okolnosti.....	46
3.4.6 Statistička obrada i izračun.....	47

4 Rekapitulacija.....	49
-----------------------	----

1 SAŽETAK

Zahtjev:	<p>Prema usmenom nalogu naručitelja potrebno je izvršiti procjenu nekretnina:</p> <ul style="list-style-type: none"> - spremište upisano u zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - zemljište zk.č.br. 435/4 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1110 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 436/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 3008 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 505/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1015 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 436/1 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 25550 k.o. Odra
Naručitelj:	Punkt gradnja d.o.o. u stečaju, Vručine II 5, Kaštel Novi
Nekretnine:	<ul style="list-style-type: none"> - spremište upisano u zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - zemljište zk.č.br. 435/4 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1110 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 436/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 3008 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 505/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1015 k.o. Odra - zemljište zk.č.br. 436/1 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 25550 k.o. Odra
Dan pregleda:	04.11.2020.
Dan kakvoće:	04.11.2020.
Svrha procjene:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnina
Dan vrednovanja:	10.11.2020.
Procjenitelj:	<p>Ing ekspert d.o.o., Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Škrlčeva 39, Zagreb</p>

Ukupna procijenjena tržišna vrijednost nekretnina:	257.844,40	kn	ZAOKRUŽENO:	258.000,00	kn
---	------------	----	--------------------	------------	----

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

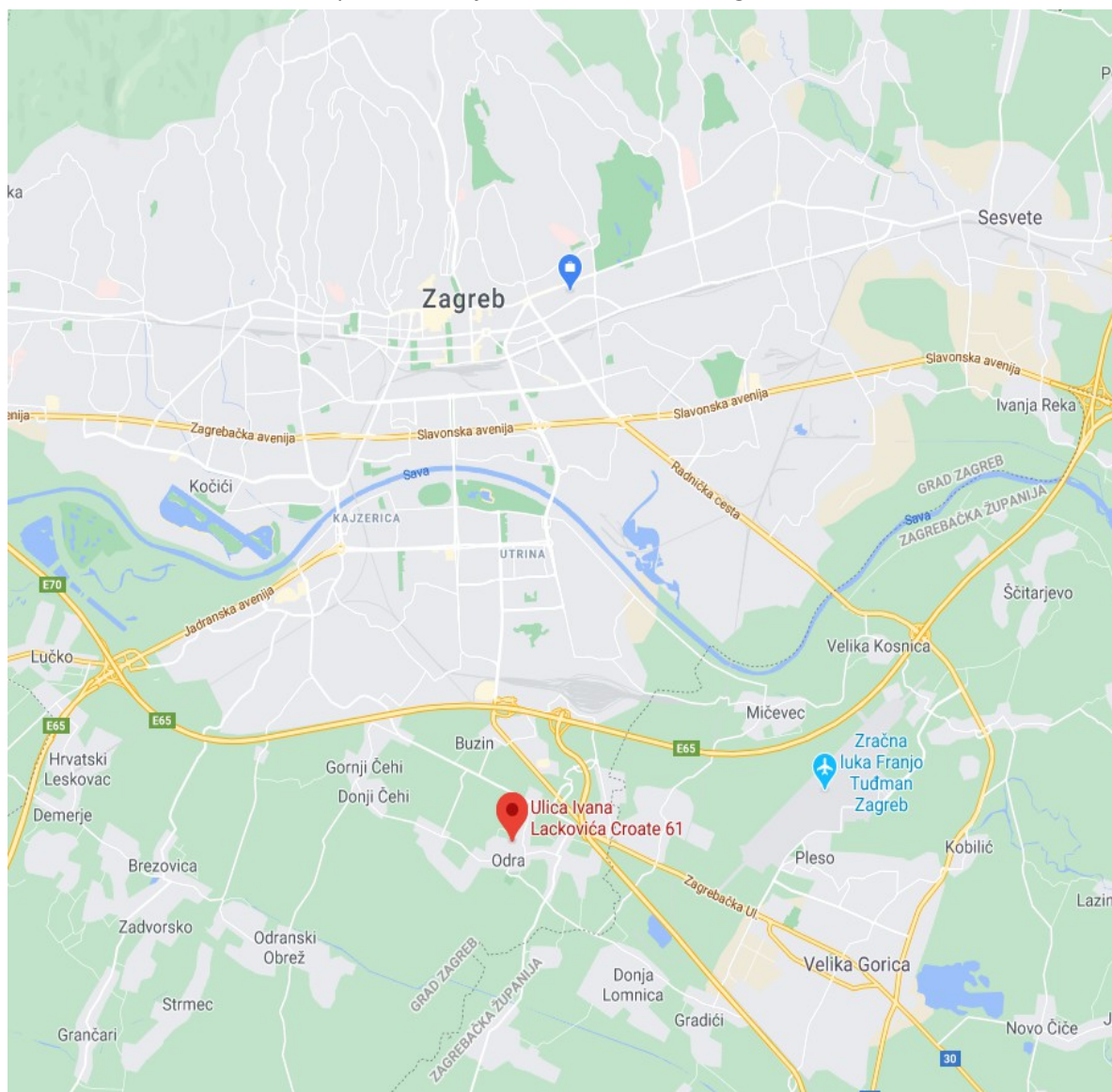
U Zagrebu, 10. studenog 2020. godine

2 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

2.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Ulica Ivana Lackovića Croate, Zagreb
----------	--------------------------------------

-prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb-





- prikaz mikrolokacije s Geoportala DGU -

2.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

U zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) je upisano spremište SP 10 u podrumu. Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19989/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 25540

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 10 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	434/2	STAMBENA ZGRADA BR. 61,63 (POVRŠINE 297 ČM) I DVORIŠTE (POVRŠINE 457 ČM) U ZAGREBU, IVANA LACKOVIĆA CROATE UKUPNE POVRŠINE 754 ČM			754	Pripis iz uložka 3008
		UKUPNO:			754	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 22.05.2012. broj Z-27108/12 Na temelju čl.116 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o prostornom uređenju i gradnji (NN 76/07, 38/09, 55/11 i 90/11) zabilježuje se da je za stambenu zgradu br. 61, 63 sagrađenu na zk.č.br. 434/2 priloženo uvjerenje za uporabu Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, klasa: 361-05/2008-004/00799 ur.broj: 251-13-22/103-08-3 od 11. studenog 2008. godine.	ZABILJEŽBA

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
10.	Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) spremište SP 10 u podrumu, označen u planu posebnih dijelova zgrade smeđom bojom, zatvorene tlocrtne površine 10,40 čm, ukupna tlocrtna površina spremišta SP 10 iznosi 10,40 čm PUNKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65498307221, VRUĆINE II 5, KAŠTEL NOVI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	
10.4	Zaprimljeno 29.09.2020. g. pod brojem Z-19989/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-2 23.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-4 24.09.2020, rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe.	na 10 (10.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335479, ODRA
POSEBNI IZVADAK
Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 25540
ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.

U zk.ul.br. 25550 k.o. Odra je upisana zk.č.br. 436/1 k.o. Odra kao oranica, Odranska Zavrtnica, ukupne površine 42 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Katastarska općina: 335479, ODRÁ

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19989/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 25550

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	436/1	ORANICA, ODRANSKA ZAVRTNICA			42	Pripis iz uložka 25473
		UKUPNO:			42	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Vlasnički dio: 1/1	
	PUNKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65498307221, VRUČINE II 5, KAŠTEL NOVI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	
2.6	Zaprimljeno 29.09.2020. g. pod brojem Z-19989/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-2 23.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-4 24.09.2020, rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe.	na 2 (2.4)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
7.			
7.1	Zaprimljeno 28.09.2011. broj Z-46538/11 Temeljem 2 Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti kolnog puta od 31. svibnja 2011. g. i Prijavnog lista uložnog u ovršnu zbirku isprava pod Z-39047/11, 2 Rodna lista od 14. lipnja 2010. g., Uvjerjenja o prebivalištu od 11. studenog 2011. g. i 2 Uvjerjenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 11. studenog 2011. g. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta u širini od 8,50 metara i u dužini od 3 metra, odnosno poprijeko cijele poslužne nekretnine, koliko je ona na dotičnom mjestu doista široka, a u pravcu nastavka kolnika već postojeće ceste (ulice Ivana Lackovića Croate) u cjelokupnoj kolničkoj širini između zgrada s kućnim brojevima 39, s jedne strane, i 41, s druge strane, i to gledano u pravcu zapad-sjeverozapad na zkčbr. 431/4 kao poslužnoj nekretnini, a za korist vlasnika povlasne nekretnine upisane u zk. ul. br. 799 k.o. Odra zkčbr. 428/1.		SLUŽNOST
8.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335479, ODRA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 25550

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 28.09.2011. broj Z-46538/11 Temeljem 2 Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti kolnog puta od 31. svibnja 2011. g. i Prijavnog lista uloženog u ovisnu zbirku isprava pod Z-39047/11, 2 Rodna lista od 14. lipnja 2010. g., Uvjerjenja o prebivalištu od 11. studenog 2011. g. i 2 Uvjerjenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 11. studenog 2011. g. uknjižuje se pravo stvarne služnosti puta u širini od 8,50 metara i u dužini od 3 metra, odnosno poprijeko cijele poslužne nekretnine, koliko je ona na dotičnom mjestu doista široka, a u pravcu nastavka kolnika već postojeće ceste (ulica Ivana Lackovića Croate) u cjelokupnoj kolničkoj širini između zgrada s kućnim brojevima 51, s jedne strane, i 53, s druge strane, i to gledano u pravcu zapad-sjeverozapad na zkčbr. 431/4 kao poslužnoj nekretnini, a za korist vlasnika povlasne nekretnine upisane u zk. ul. br. 821 k.o. Odra zkčbr. 428/2.		SLUŽNOST
9.			
9.1	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-51437/11 Na temelju Dodatka (aneksa) ugovoru o osnivanju prava stvarne služnosti kolnog puta od 31. 05. 2011..g, zaključenog dana 24. listopada 2011.g. (br. Ov-18598/2011), Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti kolnog puta od 31. svibnja 2011. g. (br. OV-9895/11), Uvjerjenja o prebivalištu od 11. studenog 2011. g. 2 (dva) Uvjerjenja Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 11. studenog 2011. g. uloženi u ovisnu zbirku isprava pod Z-46538/11 i Prijavnog lista RN- 1285/2011 od 14. srpnja 2011.g uloženog u ovisnu zbirku isprava pod Z-39047/11 uknjižuje se pravo trajne služnosti podzemne izgradnje, polaganja priključenja i održavanja sve potrebne komunalne infrastrukture u širini od 8,50 čm i dužini od 3 čm, odnosno poprijeko cijele zkčbr. 431/4 kao poslužne nekretnine, koliko je ona na dotičnom mjestu doista široka, a u pravcu nastavka kolnika (ulice Ivana Lackovića Croate) u cjelokupnoj kolničkoj širini između zgrada sa kućnim brojevima 51 s jedne strane i 53, s druge strane, gledano u pravcu zapad-sjeverozapad, a sve za korist zkčbr. 428/2 k.o. Odra kao povlasne nekretnine		SLUŽNOST
10.			
10.1	Zaprimljeno 25.10.2011. broj Z-51437/11 Na temelju Dodatka (aneksa) ugovoru o osnivanju prava stvarne služnosti kolnog puta od 31. 05. 2011..g, zaključenog dana 24. listopada 2011.g. (br. Ov-18600/2011), Ugovora o osnivanju prava stvarne služnosti kolnog puta od 31. svibnja 2011. g. (br. OV-9909/11), 2 Rodna lista od 14. lipnja 2010. g., uloženi u ovisnu zbirku isprava pod Z-46538/11 i Prijavnog lista RN- 1285/2011 od 14. srpnja 2011.g uloženog u ovisnu zbirku isprava pod Z-39047/11 uknjižuje se pravo trajne služnosti podzemne izgradnje, polaganja priključenja i održavanja sve potrebne komunalne infrastrukture u širini od 8,50 čm i dužini od 3 čm, odnosno poprijeko cijele zkčbr. 431/4 kao poslužne nekretnine, koliko je ona na dotičnom mjestu doista široka, a u pravcu nastavka kolnika (ulice Ivana Lackovića Croate) u cjelokupnoj kolničkoj širini između zgrada sa kućnim brojevima 39 s jedne strane i 41, s druge strane, gledano u pravcu zapad-sjeverozapad, a sve za korist zkčbr. 428/1 k.o. Odra kao povlasne nekretnine		SLUŽNOST

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.

U zk.ul.br. 3008 k.o. Odra je upisana zk.č.br. 436/3 k.o. Odra kao oranica, Odranska Zavrtnica, ukupne površine 28 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uložka: 3008

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19989/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	436/3	ORANICA, ODRANSKA ZAVRTNICA			28	
		UKUPNO:			28	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3.	Vlasnički dio: 1/1 PUNKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65498307221, VRUČINE II 5, KAŠTEL NOVI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	
3.4	Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-19989/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-2 23.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-4 24.09.2020, rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe.	na 3 (3.2)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:	
3.1	Zaprimljeno 15.02.2018.g. pod brojem Z-3477/2018 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 14.02.2018, ODREDBA ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN- 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 I 108/17), zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja nekretnine, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 3 (3.2)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.

U zk.ul.br. 1110 k.o. Odra je upisana zk.č.br. 435/4 k.o. Odra kao oranica, Odranska Zavrtnica, ukupne površine 14 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj ZK uložka: 1110

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19989/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	435/4	ORANICA, ODRANSKA ZAVRTNICA			14	
		UKUPNO:			14	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
	PUNKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65498307221, VRUĆINE II 5, KAŠTEL NOVI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ	
3.4	Zaprimljeno 29.09.2020.g. pod brojem Z-19989/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-2 23.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-4 24.09.2020, rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe.	na 3 (3.2)

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.

U zk.ul.br. 1015 k.o. Odra je upisana zk.č.br. 505/3 k.o. Odra kao oranica, Odranska Zavrtnica, ukupne površine 734 m². Zemljišnoknjižni izvadak je prikazan u nastavku:



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

Katastarska općina: 335479, ODRA

Broj zadnjeg dnevnika: Z-19989/2020
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 1015

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	505/3	ORANICA ODRANSKA ZAVRTNICA			734	
		UKUPNO:			734	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8. Vlasnički dio: 1/1		
PUNKT GRADNJA D.O.O. U STEČAJU, OIB: 65498307221, VRUĆINE II 5, KAŠTEL NOVI 21217 KAŠTEL ŠTAFILIĆ		
8.4	Zaprimljeno 15.02.2018. g. pod brojem Z-3475/2018 ZABILJEŽBA, PRVENSTVENI RED RADI OTUĐENJA NEKRETNINE, PRIJEDLOG 14.02.2018, ODREDBA ČL. 72. ST. 1. ZAKONA O ZEMLJIŠNIM KNJIGAMA (NN- 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 100/04, 79/06, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 I 108/17), zabilježuje se prvenstveni red namjeravanog otuđenja nekretnine, koja zabilježba gubi učinak istekom roka od godine dana od dostave rješenja o upisu.	na 8 (8.1)
8.6	Zaprimljeno 29.09.2020. g. pod brojem Z-19989/2020 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-2 23.09.2020, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. ST-257/2020-4 24.09.2020, rješenja o nastavku postupka radi naknadne diobe.	na 8 (8.1)

C Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 08.11.2020.

2.3 STANJE U KATASTARSKOM OPERATU

Zk.č.br. 434/2 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2544/2 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4144 k.o. Odra, površine 754,00 m².



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: Odra (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 4144

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	87064273078

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2544/2	IVANA LACKOVIĆA CROATE	754	31		
			STAMBENA ZGRADA, Odra, Ulica Ivana Lackovića Croate 63, 61	297			
			DVORIŠTE	457			
Ukupna površina katastarskih čestica				754			

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



- *grafički prikaz kč.br. 2544/2 k.o. Odra u katastarskom operatu* -

Zk.č.br. 436/1 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2542/1 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4174 k.o. Odra, površine 42,00 m².

Zk.č.br. 436/3 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2542/3 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4174 k.o. Odra, površine 28,00 m².

Zk.č.br. 435/4 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2543/4 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4174 k.o. Odra, površine 14,00 m².



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 4174

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HETA ASSET RESOLUTION HRVATSKA D.O.O., SLAVONSKA AVENIJA 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	87064273078

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2542/1	ODRANSKA ZAVRTNICA	42	31		
			ORANICA	42			
		2542/3	ODRANSKA ZAVRTNICA	28	31		
			ORANICA	28			
		2543/4	ODRANSKA ZAVRTNICA	14	31		
			ORANICA	14			
Ukupna površina katastarskih čestica				84			

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



- grafički prikaz kč.br. 2542/1 k.o. Odra u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 2542/3 k.o. Odra u katastarskom operatu -



- grafički prikaz kč.br. 2543/4 k.o. Odra u katastarskom operatu -

Zk.č.br. 505/3 k.o. Odra odgovara k.č.br. 2436/3 k.o. Odra koja je upisana u posjedovni list br. 4245 k.o. Odra, površine 734,00 m².



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 08.11.2020. 22:46

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ODRA (Mbr. 335479)

Posjedovni list: 4245

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	PUNKT GRADNJA D.O.O., POSEDARSKA ULICA 69D, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	65498307221

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2436/3	ODRANSKA ZAVRTNICA	734	31		
			ORANICA	734			
		2437/2	IVANA LACKOVIĆA CROATE	36	26		
			ORANICA	36			
		2437/3	ODRANSKA ZAVRTNICA	65	26		
			ORANICA	65			
Ukupna površina katastarskih čestica				835			

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



- grafički prikaz kč.br. 2436/3 k.o. Odra u katastarskom operatu -

2.3.2 POVRŠINA

SPREMIŠTE

Površina spremišta preuzeta je iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Spremište upisano u zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	10,40

ZEMLJIŠTA

Površina zemljišta preuzeta je iz zemljišne knjige te je prikazana u sljedećoj tablici:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)
Zemljište zk.č.br. 435/4 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1110 k.o. Odra	14,00
Zemljište zk.č.br. 436/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 3008 k.o. Odra	28,00
Zemljište zk.č.br. 505/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1015 k.o. Odra	734,00
Zemljište zk.č.br. 436/1 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 25550 k.o. Odra	42,00

2.3.3 FOTODOKUMENTACIJA S UVIĐAJA ODRŽANOG 04.11.2020. GODINE



3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

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

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)

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

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

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

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

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

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

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

U svrhu izrade ovog procjembenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama skladišta i zemljišta pribavljeni su od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI SKLADIŠTA – POREDBENA METODA

3.1.1 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.1.1.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.1.1.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

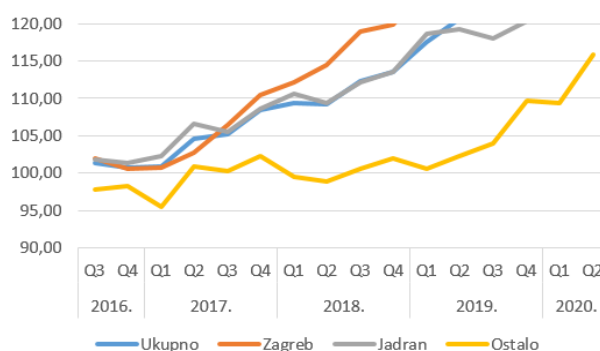
Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih nekretnina definirani su Uredbom (EU) 2016/792 Europskog parlamenta i Vijeća od 11. svibnja 2016. o harmoniziranim indeksima potrošačkih cijena i indeksu cijena stambenih objekata i stavljanju izvan snage Uredbe Vijeća (EZ) br. 2494/95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

3.1.1.1.2 OBUHVAT

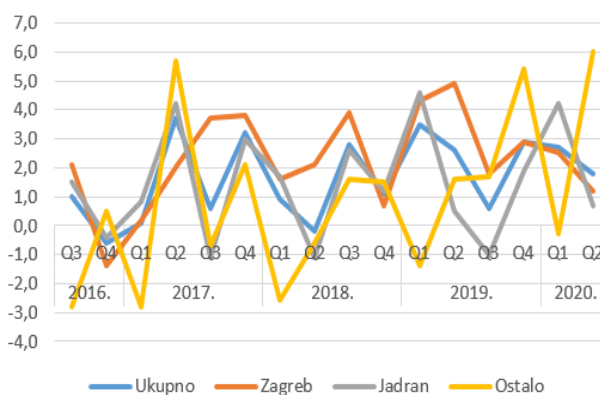
Indeks cijena stambenih nekretnina mjeri kretanje tržišnih cijena stambenih objekata koja su kupila kućanstva neovisno o prethodnom vlasniku ili svrsi upotrebe. Vrijednost zemljišta uključena je u tržišnu cijenu. Indeks obuhvaća sve raspoložive podatke o transakcijama nekretnina (kuća i stanova/apartmana)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

3.1.1.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

Godina i tromjesečje		Indeksi (prosjeak 2015. = 100)			
		Ukupno	Zagreb	Jadran	Ostalo
2016.	Q3	101,31	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	142,54	126,30	115,90



Indeksi (Ø 2015. = 100)



Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100)

* Državni zavod za statistiku

3.1.2 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/936, URBROJ: 251-19-02/006-20-3, Zagreb, od 11. studenog 2020. godine.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA VANJSKOG-PARKIRNOG MJESTA, GARAZE, PARKIRNO-GARAŽNOG
MJESTA, SKLADIŠTA I SPREMIŠTA

Zatražio/la: ŽARKO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvataka: 22930

1	IL.BIL. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	CEBINE 7, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 61, GRAD ZAGREB	IVANA LACKOVIĆA CROATE 25/27, GRAD ZAGREB	KRIČMARIĆ 22, GRAD ZAGREB	IVANA LACKOVIĆA CROATE 33, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 53, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	SP	SP	SP	SP	SP	SP
5	K.Ž.	342/1	434/2	430/1	235/1	433/5	
6	K.O.	BUZIN	ODRA	ODRA	BUZIN	ODRA	
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m ²)	77,41	10,40	4,68	4,74	10,40	4,68
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	77,41	10,40	4,68	4,74	10,40	4,68
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Ž.	443/2	2544/2	2548/1	369/1	2545/6	2547/1
11	K.O.	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
12	GODINA IZGRADNJE	2000	2008	2008	2008	2008	2008
13	ETAŽA (KAT)	PO	PO	PO	PO	PO	PO
14	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)	77.410,00	7.000,00	5.980,77	3.719,73	21.134,42	7.000,00
15	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	10.227,94	941,56	800,00	500,00	2.860,00	940,86
16	PODLJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	NE	DA
17	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.11.2017	21.02.2018	14.09.2016	28.01.2020	13.08.2019	28.03.2018
18	CIJENOVNI BLOK	ODRA	LACKOVIĆA CROATE	LACKOVIĆA CROATE	BUZINSKI PRILAZ SIEVER	BUZINSKI PRILAZ JUG	BUZINSKI PRILAZ JUG
19	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1 od 2

Napomene:

Sl. br. Nekretnine	Adresa	Napomena
2	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 61, GRAD ZAGREB	ROH-BAU
3	IVANA LACKOVIĆA CROATE 25/27, GRAD ZAGREB	ROH-BAU
6	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 53, GRAD ZAGREB	ISKAZANA NETO KORISNA PLOŠTINA

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 61 odnosno na k.č. 2544/2 k.o. ODRA, GRAD ZAGREB.

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

S osobnim podacima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupiti 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: 940-01/20-030/936

URBROJ: 251-19-02/006-20-3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 11.11.2020.

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 NEKRETNOSTI: 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-obiiteljska 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 nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruševine

3.1.2.1 ISKLJUČIVANJE "TRANSAKCIJA" IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 1 i 4 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cjenovnog bloka, a s obzirom da postoji dovoljno nekretnina istog cjenovnog bloka kao i vrednovana. Nekretnina pod rednim brojem 2 je isključena iz daljnjeg proračuna zbog višestrukog odstupanja cijene od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI DnV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOmena	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.											
1	KP	CERBOMO 7, GRAD ZAGREB	SP	342/1	BUZIN	77,41	77,41		443/2	ODRA	2000	PO	77.410,00	10.227,94	NE	DA	24.11.2017.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA		1.000,00
2	KP	ULOICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 61, GRAD ZAGREB	SP	434/2	ODRA	10,40	10,40		2544/2	ODRA	2008	PO	7.000,00	941,56	NE	DA	21.02.2018.	LACKOVIĆA CROATE	PROVEDENA EVALUACIJA	ROH BAU	673,08
3	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 25/27, GRAD ZAGREB	SP	430/1	ODRA	4,68	4,68		254/1	ODRA	2008	PO	5.980,77	800,00	NE	DA	14.09.2016.	LACKOVIĆA CROATE	PROVEDENA EVALUACIJA	ROH BAU	1.277,94
4	KP	KRČMARIĆI 22, GRAD ZAGREB	SP	235/1	BUZIN	4,74	4,74		369/1	ODRA	2008	PO	3.719,73	500,00	NE	DA	28.01.2020.	BUZINSKI PRILAZ SJEVER	PROVEDENA EVALUACIJA		784,75
5	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 33, GRAD ZAGREB	SP	433/5	ODRA	10,40	10,40		2545/6	ODRA	2008	PO	21.134,42	2.860,00	NE	NE	13.08.2019.	LACKOVIĆA CROATE	PROVEDENA EVALUACIJA		2.032,16
6	KP	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 53,	SP			4,68	4,68		2547/1	ODRA	2008	PO	7.000,00	940,86	NE	DA	28.03.2018.	LACKOVIĆA CROATE	PROVEDENA EVALUACIJA	ISKAZANA NETO KORISNA	1.495,73

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODUEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA	CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.											
		GRAD ZAGREB																		POVRŠINA	

3.1.3 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.											
3	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 25/27, GRAD ZAGREB	GZ	430/1	ODRA	4,68	4,68		254/1	ODRA	2008	PO	5.980,77	800,00	NE	DA	14.09.2016.	1.277,94	101,96	142,54	1.786,56
5	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 33, GRAD ZAGREB	GZ	433/5	ODRA	10,40	10,40		2545/6	ODRA	2008	PO	21.134,42	2.860,00	NE	NE	13.08.2019.	2.032,16	133,46	142,54	2.170,41
6	KP	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 53, GRAD ZAGREB	SP			4,68	4,68		2547/1	ODRA	2008	PO	7.000,00	940,86	NE	DA	28.03.2018.	1.495,73	112,19	142,54	1.900,36

3.2 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) istovrsnih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.										
3	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 25/27, GRAD ZAGREB	GZ	430/1	ODRA	4,68	4,68	254/1	ODRA	2008	PO	5.980,77	800,00	NE	DA	14.09.2016.	1.277,94	1.786,56	-8,50
5	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 33, GRAD ZAGREB	GZ	433/5	ODRA	10,40	10,40	2545/6	ODRA	2008	PO	21.134,42	2.860,00	NE	NE	13.08.2019.	2.032,16	2.170,41	11,16
6	KP	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 53, GRAD ZAGREB	SP			4,68	4,68	2547/1	ODRA	2008	PO	7.000,00	940,86	NE	DA	28.03.2018.	1.495,73	1.900,36	-2,67
PROSJEK:																		1.952,44	

3.3 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	KATASTAR		GODINA IZGRADNJE	ETAŽA (KAT)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (kn)	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (EUR)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA (kn/m ²)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA (kn)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.										
3	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 25/27, GRAD ZAGREB	GZ	430/1	ODRA	4,68	4,68	254/1	ODRA	2008	PO	5.980,77	800,00	NE	DA	14.09.2016.	1.277,94	1.786,56	-8,50
5	KP	IVANA LACKOVIĆA CROATE 33, GRAD ZAGREB	GZ	433/5	ODRA	10,40	10,40	2545/6	ODRA	2008	PO	21.134,42	2.860,00	NE	NE	13.08.2019.	2.032,16	2.170,41	11,16
6	KP	ULICA IVANA LACKOVIĆA CROATE 53, GRAD ZAGREB	SP			4,68	4,68	2547/1	ODRA	2008	PO	7.000,00	940,86	NE	DA	28.03.2018.	1.495,73	1.900,36	-2,67
PROSJEK:																		1.952,44	

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **1.952,44 kn/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Spremište upisano u zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	10,40	1.952,44	20.305,38

3.4 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – POREDBENA METODA

3.4.1 NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

3.4.1.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.4.1.1.1 PRAVNA I METODOLOŠKA OSNOVA

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

3.4.1.1.2 GODIŠNJI INDEKSNI NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA

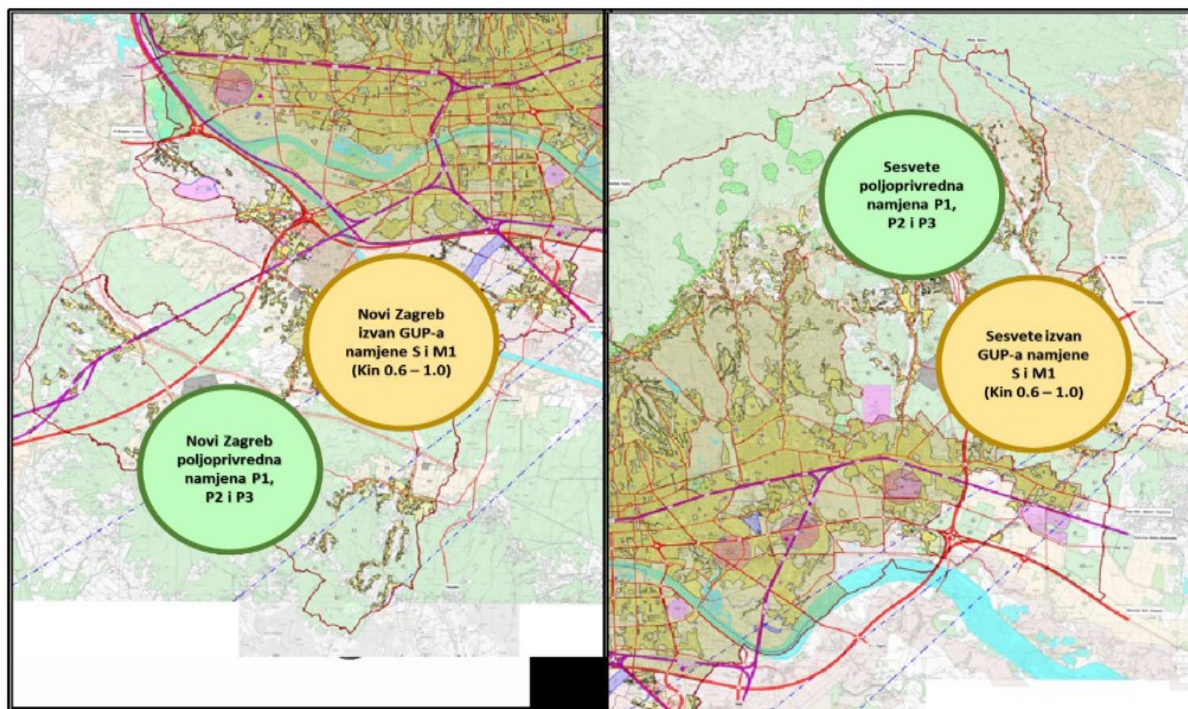
Sukladno odredbi čl. 12. st. 1. podst. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), Procjeniteljsko povjerenstvo Grada Zagreba je na 26. sjednici održanoj 9. srpnja 2020. prihvatilo godišnje indeksne za zemljišta na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. – 2019.

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

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

3.4.1.1.3 INDEKSI NEKRETNINA

TABELA IV						
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PROSTORNOG PLANA GRADA ZAGREBA (PPGZ) U RAZDOBLJU 2012. - 2019.						
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Sesveta izvan GUP-a	Stambena (S) i mješovita (M1) namjena na području Novog Zagreba izvan GUP-a	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Sesveta	Poljoprivredna namjena (P1, P2, P3) na području Novog Zagreba	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba	
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	0.6 - 1.0	0.6 - 1.0	N/A	N/A	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	4.1. - 4.2.	4.1. - 4.2.	N/A	
Godina:	2019.	94.4	122.8	100.5	112.0	131.8
	2018.	94.7	119.7	82.5	100.3	116.4
	2017.	96.5	107.2	85.1	105.2	105.1
	2016.	103.6	92.6	107.2	99.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	89.9	113.7	98.8	90.5	102.2
	2013.	88.9	124.1	104.8	87.9	103.5
	2012.	93.6	138.4	130.4	120.1	109.9
OZNAKA NIZA	IV-1	IV-2	IV-3	IV-4	IV-5	



- Godišnji indeksni nizovi za vrednovana zemljišta -

3.4.2 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena KLASA: 940-01/20-030/937, URBROJ: 251-19-02/006-030/3, Zagreb, od 04. studenog 2020. godine.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: ŽARNO ŽELJKO (30655729391)

ID Izvotka: 22805

1	ILBL NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	36/10,36/12,36/1 3,36/14,36/5,36/ 6,36/7,36/8,36/9	36/4	136/2	129/1	128/2	36/1
6	K.O.	ODRA,ODRA,ODR A,ODRA,ODRA,OD RA,ODRA,ODRA,OD RA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)	17525	15000	4567,81	4190	4190	2853
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	17525	15000	4567,81	4190	4190	2853
9	SUVLASNIČKI UDILO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	1426/3	1104	1114	1113	1426/6
11	K.O.	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
12	NAMIJENA	GP_NEIZGRABEN O	GP_NEIZGRABEN O	GP_IZGRABENO	GP_NEIZGRABEN O	GP_NEIZGRABEN O	GP_NEIZGRABEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max					
		Kin max					
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	312,54	833,33	269,28	257,36	257,36	310,81
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	41,53	112,74	36,06	34,61	34,61	41,30
17	PODLIJEŽJE NAPLATI POV	NE		NE			DA
	UKLJUČEN POV	NE		NE			NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	24.08.2020	10.12.2018	07.08.2020	12.12.2019	12.12.2019	24.08.2020
19	CIJENOVNI BLOK	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
20	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.B.R. NEKRETNINE		7	8	9	10	11	12
2	VISTA UGOVORA		KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA		VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	ULICA PETRA ŠMAGE, GRAD ZAGREB	BAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	ULICA SVETOS IZIDORA 6A, GRAD ZAGREB	BAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	BAČKA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE		GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	ZEMLJIŠNA KNJIGA	568	141/4,141/5,142/ 2	454/1	624/1	453/1	453/2
6	K.O.		HRASČE	ODRA,ODRA,ODR A	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
7	POVRŠINA IZ ZKUL. (m²)		1862	1810	44	29	22	20
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)		1862	1810	44	29	22	20
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
10	K.Č.	POSJEDNIČKA KNJIGA	755	1031	2513	3585/1	2511	2512
11	K.O.		ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
12	NAMENA		GP_NEIZGRADEN O	GP_OZGRADENO	GP_OZGRADENO	GP_OZGRADENO	GP_NEIZGRADEN O	GP_NEIZGRADEN O
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA		2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT SKLOPITELJIVOSTI	Ki max						
		Kin max						
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)		178,57	248,61	522,73	172,41	545,45	550,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)		24,16	33,64	70,24	23,04	73,32	73,93
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV						NE	NE
	UKLJUČEN PDV						NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		19.09.2019	13.07.2018	27.01.2020	30.01.2017	27.12.2019	27.12.2019
19	CIJENOVNI BLOK		ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA	ODRA
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNISEN	IZVORNO UNISEN

Napomene:

Sl. Br. NEKRETNOST	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 1426/3 k.o. ODRA	UPU ODRA I. KUPAC I PRODAVATELJ SU U KRVNOM SRODSTVU
3	k.č. 1104 k.o. ODRA	NEKRETNOST JE DUELOM U GRADEVINSKOM PODRUČJU, A DUELOM U POLJOPRIVREDI
4	k.č. 1114 k.o. ODRA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDI CCA 2500 M2
5	k.č. 1113 k.o. ODRA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDI CCA 2500 M2
8	k.č. 1031 k.o. ODRA	PREDMET KUPOPRODAJE I K.Č. 1029 I K.Č. 1030/1 K.O. ODRA

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ODRANSKA ZAVRTNICA 0 odnosno na k.č. 2436/3; 2542/4; 2542/3; 2542/1 k.o. ODRA, GRAD ZAGREB; ODRA, GRAD ZAGREB; ODRA, GRAD ZAGREB; ODRA, GRAD ZAGREB.

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

S osobnim podatcima iz ovoga izvataka 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: 940-01/20-030/937

URBROJ: 251-19-02/006-030/3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 4.11.2020.

POJAŠNJENIA 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 NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – 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 nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruževine

NAMJENA: GP - IZGRABENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP - NEIZGRABENO - 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 (stokovništvo), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisa, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPFPO,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostale obradive tla, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, 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 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmoriste, vt, 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

3.4.3 ISKLJUČIVANJE “TRANSAKCIJA” IZ DALJNJEG IZRAČUNA

U sljedećoj tabeli isključene su nekretnine koje zbog svojih bitnih obilježja nisu usporedive s predmetnom nekretninom. Nekretnine pod rednim brojevima 2, 3, 4 i 5 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog pripomene, jer cijene zbog navedenog ne prikazuju realnu sliku vrijednosti. Nekretnine pod rednim brojevima 7, 9, 10, 11 i 12 su isključene iz daljnjeg proračuna zbog cijene koja višestruko odstupa od prosjeka. Isključene nekretnine su označene crvenom bojom.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PROMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVO STI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOMENA
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	Kin max								
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00		1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.			312,54	41,53	NE	NE	24.08.2020.	ODRA	IZVORNO UNESEN	
2	KP	AVENIKA VEČESLAVA HOLJEVCA, GRAD ZAGREB	GZ	36/4	ODRA	15.000,00	15.000,00		1426/3	ODRA	GP	2.			833,33	112,74			10.12.2018.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU ODRA I. KUPAC I PRODAVATELJS U U KRVNOM SRODSTVU
3	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	136/2	ODRA	4.567,81	4.567,81		1104	ODRA	GP	2.			269,28	36,06	NE	NE	07.08.2020.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	NEKRETNINA JE DIJELOM U GRAĐEVINSKOM PODRUČJU, A DIJELOM U POLJOPRIVREDI
4	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	129/1	ODRA	4.190,00	4.190,00		1114	ODRA	GP	2.			257,36	34,61			12.12.2019.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDI

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m ²)	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVO STI		CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA	PRIPOмена
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)			K.Č.	K.O.			Ki max	kin max								
																						CCA 2500 M2
5	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	128/2	ODRA	4.190,00	4.190,00		1113	ODRA	GP	2.			257,36	34,61			12.12.2019.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	JUŽNI DIO PARCELE U POLJOPRIVREDN I CCA 2500 M2
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00		1426/6	ODRA	GP	2.			310,81	41,30	DA	NE	24.08.2020.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
7	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	568	HRAŠĆE	1.862,00	1.862,00		755	ODRA	GP	2.			178,57	24,16			19.09.2019.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00		1031	ODRA	GP	2.			248,61	33,64			13.07.2018.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	PREDMET KUPOPRODAJE I K.Č. 1029 I K.Č. 1030/1 K.O. ODRA
9	KP	ĐAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	454/1	ODRA	44,00	44,00		2513	ODRA	GP	2.			522,73	70,4			27.01.2020.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
10	KP	ULICA SVETOG IZIDORA 6A, GRAD ZAGREB	GZ	624/1	ODRA	29,00	29,00		3585/1	ODRA	GP	2.			172,41	23,04			30.01.2017.	ODRA	PROVEDENA EVALUACIJA	
11	KP	ĐAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	453/1	ODRA	22,00	22,00		2511	ODRA	GP	2.			545,45	73,32	NE	NE	27.12.2019.	ODRA	IZVORNO UNESEN	
12	KP	ĐAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	GZ	453/2	ODRA	20,00	20,00		2512	ODRA	GP	2.			550,00	73,93	NE	NE	27.12.2019.	ODRA	IZVORNO UNESEN	

3.4.4 MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČAVANJE CIJENA

U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi proteka vremena, na temelju Godišnjih indeksnih nizova za zemljišta na području Grada Zagreba objavljen na službenim stranicama Grada Zagreb 15.07.2020. Pritom je korišten posljednji objavljeni indeks, za 2019. godinu, koji iznosi 94,40.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POREMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM KUPOPRODAJE)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (ZA DATUM PROCJENE)	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.								
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.	312,54	41,53	24.08.2020.	94,40	94,40	312,54
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00	1426/6	ODRA	GP	2.	310,81	41,30	24.08.2020.	94,40	94,40	310,81
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00	1031	ODRA	GP	2.	248,61	33,64	13.07.2018.	94,70	94,40	247,82

3.4.5 ISKLJUČIVANJE NEUOBİČAJENIH OKOLNOSTI

U sljedećoj tabeli izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene istovrsnih nekretnina.

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U POREMETU (m ²)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m ² POVRŠINE (kn/m ²)	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m ²)		K.Č.	K.O.							
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.	312,54	41,53	24.08.2020.	312,54	7,63
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00	1426/6	ODRA	GP	2.	310,81	41,30	24.08.2020.	310,81	7,03
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00	1031	ODRA	GP	2.	248,61	33,64	13.07.2018.	247,82	-14,66
PROSJEK:															290,39	

3.4.6 STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

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

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	ZEMLJIŠNA KNJIGA			POVRŠINA U PORMETU (m2)	KATASTAR		NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	CIJENA PO m2 POVRŠINE (kn/m2)	CIJENA PO m2 POVRŠINE (EUR/m2)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREM. IZJEDNAČENA CIJENA (kn/m2)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA (%)
				K.Č.	ZK. O.	POVRŠINA IZ ZK. UL (m2)		K.Č.	K.O.							
1	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/10, 36/12, 36/13, 36/14, 36/5, 36/6, 36/7, 36/8, 36/9	ODRA	17.525,00	17.525,00	1426/11, 1426/14, 1426/5, 1426/7, 1426/8	ODRA	GP	2.	312,54	41,53	24.08.2020.	312,54	7,63
6	KP	VELIKA CESTA, GRAD ZAGREB	GZ	36/1	ODRA	2.853,00	2.853,00	1426/6	ODRA	GP	2.	310,81	41,30	24.08.2020.	310,81	7,03
8	KP	ULICA PETRA ŠIMAGE, GRAD ZAGREB	GZ	141/4, 141/5, 142/2	ODRA	1.810,00	1.810,00	1031	ODRA	GP	2.	248,61	33,64	13.07.2018.	247,82	-14,66
PROSJEK:															290,39	

Procijenjena vrijednost zemljišta iznosi **290,39 kn/m²**.

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST (kn)
Zemljište zk.č.br. 435/4 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1110 k.o. Odra	14,00	290,39	4.065,46
Zemljište zk.č.br. 436/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 3008 k.o. Odra	28,00	290,39	8.130,92
Zemljište zk.č.br. 505/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1015 k.o. Odra	734,00	290,39	213.146,26
Zemljište zk.č.br. 436/1 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 25550 k.o. Odra	42,00	290,39	12.196,38

4 REKAPITULACIJA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine se izrađuje na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Razmatranjem svih navedenih okolnosti procjenjujemo da tržišna vrijednost predmetnih nekretnina **na današnji dan** iznosi:

NEKRETNINA	POVRŠINA (m ²)	JEDINIČNA CIJENA (kn/m ²)	PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA (kn)
Spremište upisano u zk.ul.br. 25540 k.o. Odra, 10. Suvlasnički dio: 90/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)	10,40	1.952,44	20.305,38
Zemljište zk.č.br. 435/4 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1110 k.o. Odra	14,00	290,39	4.065,46
Zemljište zk.č.br. 436/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 3008 k.o. Odra	28,00	290,39	8.130,92
Zemljište zk.č.br. 505/3 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 1015 k.o. Odra	734,00	290,39	213.146,26
Zemljište zk.č.br. 436/1 k.o. Odra upisano u zk.ul.br. 25550 k.o. Odra	42,00	290,39	12.196,38
UKUPNO:			257.844,40
ZAOKRUŽENO:			258.000,00

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

U Zagrebu, 10. studenog 2020. godine