

pravokutnik d.o.o.

Stenjevec 31
10000 Zagreb
01 7897 360
098 9176 980
sanja@pravokutnik.hr
www.pravokutnik.hr

pra
vo
kut
nik

NALAZ I MIŠLJENJE

NARUČITELJ:

Stečajna masa iza KNEŽIJA STAN d.o.o. u stečaju, Zagreb,
zastupa stečajni upravitelj Zvonimir Bodrožić

NEKRETNINA:

DIO ZK.Č.BR. 5650/1 I ZK.Č.BR. 5650/3 UPISANE U ZK.UL.
17494 K.O. GRAD ZAGREB KOJE ODGOVARAJU
K.Č.BR. 5650 K.O. TREŠNJEVKA POVRŠINE 611 M2

DATUM:

28.02.2019.

IZRADILA:

SANJA LOINA MATANČEVIĆ, d.i.a.
STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA ARHITEKTURU,
GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA



SADRŽAJ:

RJEŠENJE O IMENOVANJU SUDSKOG VJEŠTAKA

RJEŠENJE O IMENOVANJU PRAVNE OSOBE ZA OBAVLJANJE SUDSKOG VJEŠTAČENJA

1.	POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA	5
2.	ZADATAK	6
3.	NALAZ	
3.1.	OPĆE INFORMACIJE	
3.2.	PODACI O NEKRETNINI	7
4.	LOKACIJA	
4.1.	POLOŽAJ	
4.2.	NEKRETNINA U TRENUTKU VREDONVANJA	8
5.	ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	11
5.1.	IZBOR METODA PROCJENJIVANJA	
5.2.	OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	12
5.3.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – K.Č.BR. 5650 K.O. TREŠNJEVKA	14
5.3.1.	PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA – K.Č.BR. 5650 K.O. TREŠNJEVKA POREDBENOM METODOM	15
6.	MIŠLJENJE	18
7.	PRILOZI	19
	IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL. 17494 K.O. GRAD ZAGREB	20
	POSJEDOVNI LIST BROJ 3454 K.O. TREŠNJEVKA	22
	IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA	23



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

Broj: 4 Su-825/16
Zagreb, 05. srpnja 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Sanje Loina Matančević za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za arhitekturu, graditeljstvo i procjenu nekretnina, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine 28/13, 33/15 i 82/15), nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz članka 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15 i 29/16),

riješio je

Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh. iz Zagreba, Stenjevec 31, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **ARHITEKTURU, GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

mr.sc. Dražen Jakovina

O tome obavijest:

1. Sanja Loina Matančević
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis



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

Broj: 4 Su- 115/16
Zagreb, 27. siječnja 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe PRAVOTUKTNIK 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 (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **PRAVOUKUTNIK d.o.o.** iz Zagreba, Stenjevec 31 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **ARHITEKTURE, 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 Pravokutnik d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Pravokutnik d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 20. siječnja 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Pravokutnik d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za pružanje usluga sudskog vještačenja, te ima zaposlenu stalnu sudsku vještakinju iz područja arhitekture, graditeljstva i procjene nekretnina, koja je osigurana od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. PRAVOKUTNIK d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1.0. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA

- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- Zakon o gradnji (NN 153/2013)
- Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju (NN 79/14, 48/14)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13)
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/13)
- Zakon o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1m³ etalonske gradnje (NN 59/10)
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, izdanje HKAIG
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010)
- Bilten - Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, IGH
- Državni zavod za statistiku, ICSN
- eNekretnine, službene stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

2.0. ZADATAK

Na zahtjev stečajnog upravitelja Zvonimira Bodrožića iz Zagreba, Jurišićeva 30 pozvana sam izraditi Nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine upisane u zk.ul. 17494 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 5650/1 – oranica u Vurovčici površine 1107 m² i zk.č.br. 5650/3 – oranica (put) u Vurovčici površine 8 m² radi stečajnog postupka. Nakon pregleda dostupne dokumentacije, dajem sljedeći nalaz i mišljenje.

3.0. NALAZ

3.1. OPĆE INFORMACIJE

PREDMET PROCJENE/	neizgrađeno zemljište
<u>PODACI IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE</u>	
K.O./	Grad Zagreb
Z.K.UL ./	17494
PODULOŽAK/	-
K.Č./	a/ 5650/1 b/ 5650/3
OPIS/	a/ oranica u Vurovčici – 1107 m ² b/ oranica (put) u Vurovčici – 8 m ²
VLASNIK/	1/1 ZK TIJELO I – DRUŠTVENO VLASNIŠTVO 82/310,2 TRSTENJAK ZLATKO (Mijo), Samobor, Pod brezom 20 82/310,2 PETRIĆ ĐURĐICA r. Trstenjak, Varaždin, Masarykova 21
TERETI/	razvidno iz Teretovnice (C)

PODACI IZ POSJEDOVNOG LISTA

URED ZA KATASTAR/	Zagreb
POSJEDOVNI LIST BR./	3454
K.O./	Trešnjevka
K.Č.BR./	5650
OPIS/	Mogorička ulica, kuća i zgrada -100 m ² i dvorište – 511 m ²
UKUPNA POVRŠINA/	611 m ²
UPISANI POSJEDNIK/	1/2 TRSTENJAK ZLATKO (Mijo), Vrhovčak, Pod brezom 20 1/2 PETRIĆ ĐURĐICA r. Trstenjak, Varaždin, Masarykova 21



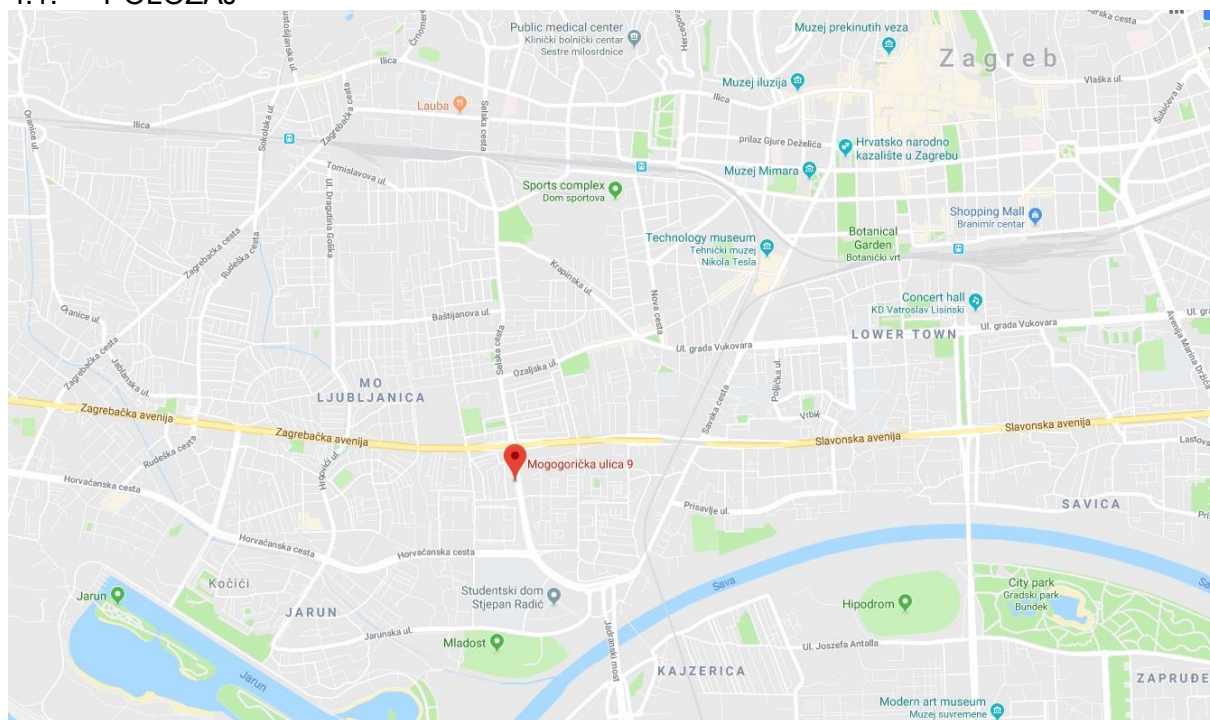
3.2. PODACI O NEKRETNINI

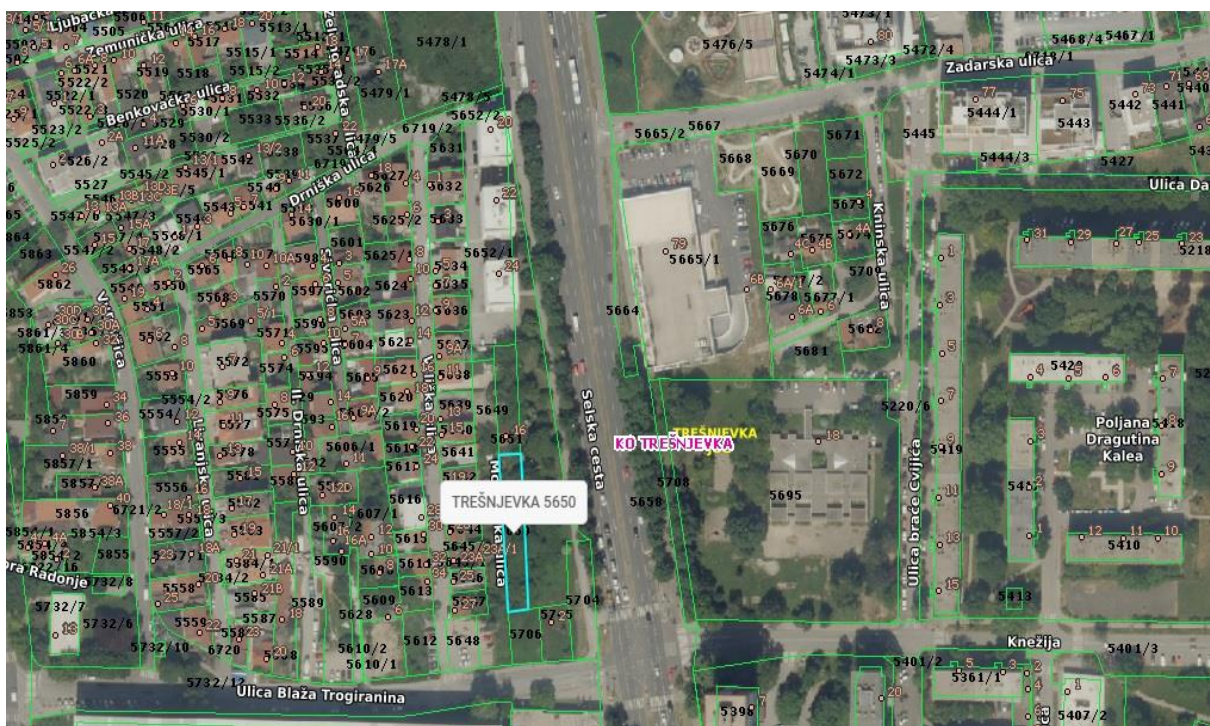
Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrdila sam:

- zk.č.br. 5650/1, oranica u Vurovčici ukupne površine 1107 m² i zk.č.br. 5650/3, oranica (put) u Vurovčici površine 8 m² obje upisane u zk.ul. 17494 k.o. Grad Zagreb kao društveno vlasništvo odnosno suvlasništvo 82/310,2 dijela Trstenjak Zlatka (Mijo), Samobor, Pod brezom 20 i 82/310,2 dijela Petrić Đurđice r. Trstenjak, Varaždin, Masarykova 21, a koje prema katastru odgovaraju dijelu k.č.br. 5650, Mogorička ulica, kuća, zgrada i dvorište ukupne površine 611 m² upisana u posjedovni list 3454 k.o. Trešnjevka kao suvlasništvo 1/2 dijela Trstenjak Zlatka, Vrhovčak, Pod brezom 20 i 1/2 dijela Petrić Đurđice r. Trstenjak, Varaždin, Masarykova 21.
- Predmetna čestica (k.č.br. 5650 k.o. Trešnjevka) izdužena je u smjeru sjever – jug i predstavlja neizgrađeno zemljište zapadno od Selske ceste i istočno od Vrličke ulice.

4.0. LOKACIJA

4.1. POLOŽAJ





4.2. NEKRETNINA U TRENUTKU VREDNOVANJA

PROMETNA POVEZANOST/

Predmetna čestica nema pristup s javne prometne površine.

SADAŠNJE KORIŠTENJE/

Katastarska čestica br. 5650 k.o. Trešnjevka pravilnog je oblika, izdužena u smjeru sjever – jug i u naravi predstavlja neizgrađeno zemljište obraslo raslinjem i drvećem.

PREMA ODLUCI O DONOŠENJU GUP-a GRADA ZAGREBA (SL.GL. GRADA ZAGREBA 16/07, 08/09, 07/13, 12/16)

Predmetna čestica nalazi se u obuhvatu GUP-a Grada Zagreba.

Prema namjeni k.č.br. 5650 k.o. Trešnjevka nalazi se unutar područja mješovite namjene – pretežito stambene (oznaka M1), a definirana je urbanim pravilom 2.9. - Uređenje i obnova prostora visoke gradnje - prostori: Trešnjevka - centar, Voltino - sjever, Črnomerec - jug, Avenija Dubrava, Mandlova - Maksimirska, ulica Svetice, Brezje, Savska - Veslačka, Vrbik, Chromos - Radnička, Zagrepčanka - Heinzelova, Heinzelova - Vukovarska - sjever, J. Gredelj, Zagrebački velesajam - istok, URIHO - Držićeva, Radnička - TEŽ, Slobodština, Remetinec - Lanište, blok Krešimir i drugi prema grafičkom prikazu.

članak 76. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba

Opća pravila:

- obnova i dovršetak urbane matrice gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i zamjenom trošnih građevina uz omogućavanje promjena oblika i veličine građevnih čestica;
- očuvanje elemenata identiteta (postojeći trgovi, ulice, parkovi, izvorno oblikovanje građevina i sl.);
- podizanje standarda rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema: UPU Oporovečka - sjever, UPU Vrbik - Savska - Slavonska, UPU Kraš, UPU Gradišćanska - Cankareva - Prilaz baruna Filipovića, DPU Savska - Vukovarska, UPU Brezje - zona jug;
- za blokove na području Črnomerca, označene na grafičkom prikazu 4b - Procedure urbano - prostornog uređenja, prostorno rješenje odredit će se provedbenim dokumentima prostornog uređenja, odnosno urbanističko-arhitektonskim natječajem; do donošenja provedbenog dokumenta prostornog uređenja, odnosno provedbe urbanističko-arhitektonskog natječaja, moguća je gradnja samo pojedinačne ulične interpolacije i rekonstrukcija uličnih građevina prema odredbama ovoga članka, a u dvorištima rekonstrukcija građevina koje su prema namjeni u skladu s namjenom utvrđenom GUP-om prema odredbi ovog članka "iznimno na prostoru Črnomerca".

Detaljna pravila:

a) zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- na jednoj građevnoj čestici moguće je graditi više građevina;
- izgrađenost građevne čestice je do 50%;
- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno kin 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji je koeficijent iskoristivosti nadzemno kin 1,5, osim za građevine javne i društvene namjene;
- najmanji prirodni hortikulturno uređen teren je 20%;
- za gradnju na regulacijskoj liniji najmanja širina koridora ulice je 15,0 m;
- potreban broj PGM-a treba osigurati u zoni zahvata urbanističkog plana uređenja ili lokacijske dozvole, na vlastitom zemljištu, građevnoj čestici ili česticama, odnosno prometnicama u neposrednom kontaktu s građevnom česticom ili česticama;
- rekonstrukcija se izvodi uz obvezu zadovoljenja PGM;
- iznimno, na prostoru Črnomerca i kontaktnom prostoru Trešnjevke s Donjim gradom, označeno na grafičkom prikazu 4a - Urbana pravila kao nastavak postojeće tipologije gradnje, omogućuje se: - formiranje građevnih čestica prema karakteristikama prostora;
- najveća izgrađenost ulične građevne čestice je 60%, a na uglovima 80%;
- najveća izgrađenost dvorišne građevne čestice je 30%;
- najveća visina ulične građevine je pretežita visina poteza (bloka);
- najveći GBP usklađen s pretežitom GBP-om poteza; - dubinu građevine ili dvorišnih krila građevine uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza;

- najveći je koeficijent iskoristivosti nadzemno kin 3,0 za poslovnu, stambenu i stambeno-poslovnu namjenu;
- najmanji prirodni teren dvorišnih čestica je 20%, hortikulturno uređen;
- najveća visina dvorišne građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida, ali ne viša od kontaktne ulične građevine; postojeće više dvorišne građevine moguće je zadržati, ali ne i povećavati; iznimno dvorišna građevina može biti i viša, ali ne viša od postojeće dvorišne građevine na koju se prislanja;
- parkirališna mjesta za uličnu i za dvorišnu gradnju obvezno osigurati na građevnoj čestici, prioritet je podzemno, pristup s javnoprometne površine;
- građevni pravac je pretežito postojeći;
- ulične građevine su ugrađene, osim iznimno, ako je razmak potreban, prema lokalnim uvjetima, razmak između ulične i nove dvorišne građevine ne može biti manji od zbroja polovica njihovih visina do vijenca; pristup dvorišnoj građevini s javnoprometne površine preko ulične građevne čestice, odnosno kroz kolni prolaz ulične građevine;
- građevni pravac uz južnu stranu Ilice, zapadno od ulice Čnomerec, pomaknuti prema jugu i planirati drvored;
- obvezno sačuvati kvalitetno visoko zelenilo;
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija izvode se prema pravilima za novu gradnju; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, ki i visina, veći od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja;



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u

5.0. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

5.1. IZBOR METODA PROCJENJIVANJA

Prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) izabrana je poredbena metoda za procjenu vrijednosti nekretnine, dok su podaci uporabljeni u odabranoj metodologiji preuzeti iz Službenog informacijskog sustava eNekretnine.

Poredbena metoda – primjerena je za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Poredbenom metodom tržišna vrijednost nekretnina određuje se iz najmanje tri kupoprodaje cijene poredbenih nekretnina.

Međuvremensko izjednačenje je postupak preračunavanja razlika u konjunkturi do kojih dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena pomoću indeksnih nizova.

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

Koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima.

Koeficijenti za prilagodbu su koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunatih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Nužni podaci su podaci za procjenu vrijednosti nekretnine koji se izvode na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose, a primarno obuhvaćaju stope kapitalizacije, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove, koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

5.2. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina utvrđeni su prema podacima Državnog zavoda za statistiku temeljenih na kretanju prosječnih tržišnih cijena stambenih nekretnina, uključujući i zemljišta, te prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina za područje u cjenovnom bloku Staglišće – Knežija.



INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA ZA TREĆE TROMJESEČJE 2018.

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,8%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 6,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,3%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 3,1%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 2,9%, a u odnosu na treće tromjesečje 2017. u prosjeku su više za 7,5%.

Cijene stambenih objekata u trećem tromjesečju 2018. u odnosu na drugo tromjesečje 2018. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 3,9%, za Jadran za 2,6% i za Ostalo za 1,6%. Cijene stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2017. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 11,8%, za Jadran za 6,4% i za Ostalo za 0,3%.

1. INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE

	<u>VII. – IX. 2018.¹⁾</u> Ø 2015.	<u>VII. – IX. 2018.</u> IV. – VI. 2018.	<u>VII. – IX. 2018.</u> VII. – IX. 2017.	
Indeks cijena stambenih objekata – ukupno	112,32	2,8	6,8	House price index – total
Novi stambeni objekti	100,78	2,3	3,1	New dwellings
Postojeći stambeni objekti	114,68	2,9	7,5	Existing dwellings
Grad Zagreb	118,96	3,9	11,8	City of Zagreb
Jadran	112,20	2,6	6,4	Adriatic coast
Ostalo	100,51	1,6	0,3	Other

1) Indeksi (od prvog tromjesečja 2017. referentno razdoblje za indekse jest 2015. = 100)

1) Indices (since the first quarter of 2017, the reference period for indices has been 2015 = 100).

METODOLOŠKA OBJAŠNJENJA

Indeks cijena stambenih objekata

Pravna i metodološka osnova

Pravna osnova za izračun i dostavu podataka indeksa cijena stambenih objekata 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 objekata 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 objekata u skladu je s metodološkim smjernicama Eurostatova priručnika "Priručnik o indeksima cijena stambenih nekretnina".

Obuhvat

Indeks cijena stambenih objekata 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 stambenih objekata (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.

Metoda izračuna indeksa

Izračunavanje počinje izračunom indeksa na temelju unaprijed definiranih hedonističkih regresijskih modela, čije su varijable definirane na temelju raspoloživih podataka o svojstvima stambenih objekata. Indeksi su do kraja 2011. izračunani na temelju standardne time-dummy hedonističke regresije, a od prvog tromjesečja 2012., zbog dostupnosti šireg skupa podataka o svojstvima stambenih objekata, za izračun se primjenjuje tzv. rolling window time dummy hedonistička regresija. Tako dobiveni indeksi agregiraju se prema formuli Laspeyresova tipa na više razine i na razinu ukupno.

Objavljuje i tiska Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, Zagreb, Ilica 3, p. p. 80.

Published and printed by the Croatian Bureau of Statistics, Zagreb, Ilica 3, P. O. B. 80

Telefon/ Phone: +385 (0) 1 4806-111, telefaks/ Fax: +385 (0) 1 4817-666

Odgovara ravnatelj Marko Krištof.

Person responsible: Marko Krištof, Director General

Priredile: Jasminka Stančić, Ninoslava Podnar i Sanja Jurleka

Prepared by: Jasminka Stančić, Ninoslava Podnar and Sanja Jurleka

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine (unutar mikrolokacije) utvrdit će se na temelju usporedbe ostvarenih kupoprodajnih cijena u cjenovnom bloku u kojem se nalazi procjenjivana nekretnina, kakvoće na dan vrednovanja i kategorije zemljišta.

5.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - K.Č.BR. 5650 K.O. TREŠNJEVKA

- Katastarska čestica br. 5650 k.o. Trešnjevka nalazi se prema Odluci o donošenju GUP-a Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 08/09, 07/13, 12/16) unutar većeg područja mješovite namjene – pretežito stambene (oznaka M1).



PREMA KARTOGRAFSKOM PRIKAZU „KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA“ I „URBANA PRAVILA“ PREMA GUP-u

- Obzirom na prostorno planska obilježja proizlazi da se katstarska čestica koja je predmet ovog postupka nalazi unutar područja mješovite namjene te ulazi u II. kategoriju zemljišta (prema Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15) budući da nema neposredan pristup s javne prometne površine.

5.3.1. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM ZA K.Č.BR. 5650 K.O. TREŠNJEVKA

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA									
Redni broj transakcije	Adresa	Površina čestice	Kupoprodajna cijena Kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Jedinična cijena Kn/m ²	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Kategorija zemljišta (čl. 10. Pravilnika)	Cjenovni blok/ulica	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/eNekretnine ID PN)
1	UL. VUROVČICA	55	70.000,00 kn	09.07.2018.	1.273 kn	M1	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	ID PN 3868562
2	UL. VUROVČICA	219	334.289,56 kn	28.02.2017.	1.526 kn	M1	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	ID PN 3748135
3	UL. BLAŽA TROGIRANINA	279	528.947,37 kn	11.11.2016.	1.896 kn	M1	1.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	ID PN 3491985
4	SELSKA CESTA	243	487.245,96 kn	09.06.2016.	2.005 kn	M1	1.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	ID PN 3408543
5	UL. BLAŽA TROGIRANINA	24,5	30.000,00 kn	07.04.2016.	1.224 kn	M1	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	ID PN 3358973

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice

Površina:	611
Vrsta:	GZ
Mjera:	Ki =3,0
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.o. Trešnjevka
Dan vrednovanja:	28.02.2019.

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA								
R. broj	Adresa	Površina katastr. čestice	Kupoprodajna cijena Kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta	Cjenovni blok/ulica
1	UL. VUROVČICA	55	1.273 kn	09.07.2018.	M1	3,0	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
2	UL. VUROVČICA	219	1.526 kn	28.02.2017.	M1	3,0	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
3	UL. BLAŽA TROGIRANINA	279	1.232 kn	11.11.2016.	M1	3,0	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
4	SELSKA CESTA	243	1.303 kn	09.06.2016.	M1	3,0	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
5	UL. BLAŽA TROGIRANINA	25	1.224 kn	07.04.2016.	M1	3,0	2.	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA

Transakcije 2 i 4: korekcija kategorije zemljišta, Prilog 4. Pravilnika, odabrano 65%

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

Redni broj	Adresa	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena Kn/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	ICSN* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m ²
1	UL. VUROVČICA	55	1.273 kn	09.07.2018.	118,96	118,96	1,00	1.273 kn
2	UL. VUROVČICA	219	1.526 kn	28.02.2017.	100,72	118,96	1,18	1.803 kn
3	UL. BLAŽA TROGIRANINA	279	1.232 kn	11.11.2016.	100,56	118,96	1,18	1.458 kn
4	SELSKA CESTA	243	1.303 kn	09.06.2016.	99,91	118,96	1,19	1.552 kn
5	UL. BLAŽA TROGIRANINA	25	1.224 kn	07.04.2016.	99,91	118,96	1,19	1.458 kn

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Redni broj	Adresa	Površina čestice	Međuvremenski izjednačena cijena Kn/m ²	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11 Pravilnika)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
1	UL. VUROVČICA	55	1.273 kn	3,0	3,0	1,00	1.273 kn
2	UL. VUROVČICA	219	1.803 kn	3,0	3,0	1,00	1.803 kn
3	UL. BLAŽA TROGIRANINA	279	1.458 kn	3,0	3,0	1,00	1.458 kn
4	SELSKA CESTA	243	1.552 kn	3,0	3,0	1,00	1.552 kn
5	UL. BLAŽA TROGIRANINA	25	1.458 kn	3,0	3,0	1,00	1.458 kn

[illegible]
$$P = 611,00 \text{ m}^2$$

$N_p = 611 \text{ m}^2 \times 1.509,00 \text{ kn/m}^2 = \mathbf{921.999,00 \text{ kn} \approx 920.000,00 \text{ kn}}$
 $N_p = 920.000,00 \text{ kn} / 7,426 = \mathbf{123.889,00 \text{ €}}$

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, a koji na dan vrednovanja 28. veljače 2019. iznosi 1 EUR = 7,426 kuna.

6. MIŠLJENJE

Predmet procjene je tržišna vrijednost dijela nekretnine upisane u zk.ul. 17494 k.o. Grad Zagreb sagrađene na zk.č.br. 5650/1 oranica u Vurovčici površine 1107 m² i zk.č.br. 5650/3 oranica (put) u Vurovčici površine 8 m². Nekretnine su upisane kao društveno vlasništvo odnosno suvlasništvo 82/310,2 dijela Trstenjak Zlatko (Mijo), Samobor, Pod brezom 20 i 82/310,2 dijela Petrić Đurđica r. Trstenjak, Varaždin, Masarykova 21. Navedene zk.č.br. 5650/1 i zk.č.br. 5650/3 obje k.o. Grad Zagreb prema katastru odgovaraju dijelu k.č.br. 5650, Mogorička ulica, kuća i zgrada i dvorište ukupne površine 611 m² upisana u posjedovni list 3454 k.o. Trešnjevka kao suvlasništvo 1/2 dijela Trstenjak Zlatko, Vrhovčak, Pod brezom 20 i 1/2 dijela Petrić Đurđica r. Trstenjak, Varaždin, Masarykova 21.

Procijenjena tržišna vrijednost gore opisane nekretnine iznosi:

920.000,00 kn odnosno 123.889 €

Protuvrijednost u valuti EUR utvrđena je prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke, koji na dan 28.02.2019. iznosi 1 € = 7,426 kn.

Zagreb, 28. veljače 2019.



Sanja Loina Matančević, dipl.ing.arh.
Stalni sudski vještak za arhitekturu,
graditeljstvo i procjenu nekretnina



7. PRILOZI

- IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE ZK.UL. 17494 K.O. GRAD ZAGREB
- POSJEDOVNI LIST BR. 3454 K.O. TREŠNJEVKA
- IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 27.02.2019. 00:06

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 17494

Broj zadnjeg dnevnika: Z-38430/2016

VIŠE ZK TIJELA

Aktivne plombe: Z-10021/2019

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: ZK TIJELA: I (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
I						
1.	5650/1	ORANICA U VUROVČICI		308	1107	
2.	5650/3	ORANICA (PUT) U VUROVČICI		2,2	8	
		UKUPNO:		310,2	1115	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	ZK tijelo I - 1. Vlasnički dio: 1/1 DRUŠTVENO VLASNIŠTVO	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.	1.1 Primljeno: 28. ožujka 1928. Z- 2518/28 Odluka od 16. svibnja 1928. Temeljem ovosudne pravomoćne urudžbene isprave od 20. ožujka 1924. 13663 uknjiženo je pravo dosmrtnog uživanja jedne sedmine nekretnina u A, na korist: CELINIĆ JANE, UDOVE, HORVATI, ZAGREB		
1. ZK tijelo I	1.1 Primljeno: 25. 02. 2002. Z-4348/02 Temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda Zagreb O-624/2001 od 18. 04. 2001. uknjižuje se prijenos prava korištenja uknjiženog po čl. 38. i 39. ZON-i i dijela zemljišta pok. Trstenjak Ružice r. Pečnik iz Zagreba, Mogorička br. 9, u korist: TRTENJAK ZLATKA (MIJO), POD BREZOM BR. 20, SAMOBOR PETRIĆ ĐURĐICE R. TRSTENJAK, MASARIKOVA BR.21, VARAŽDIN		U 82/310,2 DIJELA U 82/310,2 DIJELA
2. ZK tijelo I			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 17494
VIŠE ZK TIJELA

POSEBNI IZVADAK

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
2.1	Primljeno: 20. srpnja 2004. Z-25318/04 Temeljem rješenja o nasljeđivanju posl. br. O-3471/79 od 15. srpnja 2004. uknjižuje se prijenos prava korištenja uknjiženog po čl. 38 i 39 ZON-i sa imena naziva tog prava Banjšak Ruže za korist : GRAD ZAGREB		U 31,2/310,2 DIJELA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 27.02.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.03.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 3454

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/2	TRSTENJAK ZLATKO, POD BREZOM 20, VRHOVČAK	74788053170
1/2	PETRIĆ ĐURĐICA, VARAŽDIN, MASARYKOVA 021	31761463451

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
		5650	MOGORIČKA ULICA	611	18		
			KUĆA I ZGRADA	100			
			DVORIŠTE	511			
Ukupna površina katastarskih čestica				611			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 02.03.2019. 22:44

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 637

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	CELINIĆ STJEPAN, MOGORIČKA ULICA 16, ZAGREB, HRVATSKA	02422644764

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
		5651	MOGORIČKA ULICA	432	18		
			KUĆA BR.16, Zagreb, Mogorička ulica 16	63			
			DVORIŠTE	369			
Ukupna površina katastarskih čestica				432			

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



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA

NESLUŽBENA VERZIJA

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

