

REPUBLIKA HRVATSKA

VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Ulica Republike Austrije 20

10000 Zagreb

KLASA: 364-04/21-01/2

URBROJ: 531-06-1-2-23-40

Zagreb, 27. ožujak 2024.

PROCJEMBENI ELABORAT

DRUGA PROCJENA

(članak 19. stavak 4. ZPVN-a)

NARUČITELJ: MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I
DRŽAVNE IMOVINE

UPRAVA ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA

ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 20

10000 ZAGREB

NEKRETNINA: Suvlasnički dio nekretnine „Poslovna građevina – Vjesnik“, sagrađena na
k.č. 4712/1, k.o. Trnje, upisan pod rednim brojem 5. z.k. uložka broj 25814
koji iznosi 277/10000 dijela u vlasništvu trgovačkog društva Multiprint d.d.,
Slavonska avenija 4, 10000 Zagreb, OIB: 51258045194 u stečaju

SVRHA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje



Procjenitelji:

Dino Brčić, dipl. ing. građ.

Zdravko Zorić, dipl. ing. građ.

doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.

SADRŽAJ

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE	4
2. IMENOVANJE OD SUDA	6
3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI	11
4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE.....	12
5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU	12
6. ZADATAK NARUČITELJA	13
6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE	13
6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA	13
6.3. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA.....	13
6.4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA.....	14
6.5. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA.....	16
7. OČEVID	17
8. KAKVOĆA NEKRETNINE.....	18
8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE.....	18
8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA	18
8.3. OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE NAKON PROVEDENE ANALIZE.....	22
8.4. ANALIZA POVRŠINA	23
8.5. TEHNIČKI OPIS	24
9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	25
9.1. ANALIZA KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA	28
9.2. ANALIZA OBRAĐENIH ZAKUPA.....	30
9.3. ANALIZA INDEKSA STAMBENIH NEKRETNINA GRAD ZAGREB	32
10. ODABIR METODE.....	34
10.1. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE	35
10.2. ZAKLJUČAK O METODI PROCJENE	35
11. POREDBENE NEKRETNINE.....	36
12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA.....	37
12.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	37
12.2. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA	38
12.3. GRUBO ČIŠĆENJE.....	42
12.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	43
12.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE.....	44
12.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	45
12.7. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI CIJELOG ZEMLJIŠTA	45
12.8. RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA UDJELU U SUVLASNIŠTVU	46
12.9. RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA VRSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE	46
13. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – UREDSKI PROSTORI.....	47
13.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	47
13.2. GRUBO ČIŠĆENJE.....	48
13.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	50
13.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	51
13.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	52
13.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA UREDSKI DIO	52
13.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA UREDSKOG DIJELA	54
13.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST UREDSKOG DIJELA NEKRETNINE	54
14. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – SKLADIŠNI PROSTORI.....	55
14.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	55
14.2. GRUBO ČIŠĆENJE.....	57
14.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	58
14.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	59
14.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	60
14.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA SKLADIŠNI DIO	61

14.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA SKLADIŠNOG DIJELA	63
14.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SKLADIŠNOG DIJELA NEKRETNINE	63
15. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – VANJSKA PARKIRNA MJESTA.	64
15.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	64
15.2. GRUBO ČIŠĆENJE	64
15.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	66
15.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN	67
15.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	68
15.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA VANJSKA PARKIRNA MJESTA	69
15.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA	71
15.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA	71
16. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE I OPREMANJA.....	72
16.1. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE POSLOVNOG DIJELA NEKRETNINE	73
16.2. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE SKLADIŠNOG DIJELA NEKRETNINE	74
17. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE.....	75
18. PRILOZI	76
18.1. FOTOGRAFIJE	76
18.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE	91
18.3. KATASTARSKO STANJE	96
18.4. TLOCRTI.....	98
18.5. ETAŽNI ELABORAT	101
18.6. UPORABNA DOZVOLA 1966.....	122
18.7. UPORABNA DOZVOLA 1971.....	123
18.8. IZVATCI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA	125

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE

**REPUBLIKA HRVATSKA**MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-04/21-01/2

URBROJ: 531-06-1-2-23-40

Zagreb, 20.12.2023.

Na temelju zahtjeva Republike Hrvatske, Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama, za izradu druge procjene Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/23-03/3, URBROJ: 531-11-23-1 (oznake podnositelja: KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-23-5 od 30. listopada 2023. godine), zaprimljenog 14. studenog 2023. godine, a u skladu s člankom 19. stavkom 4. i 5. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, broj: 78/15), Poslovníkom o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/22-02/1, URBROJ: 531-01/10-22-1, od 12. listopada 2022. godine, Izmjenom Poslovníka o radu Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/22-02/1, URBROJ: 531-04-1-2-1/1-22-2, od 2. studenog 2022. godine, (u daljnjem tekstu: Poslovník) te Zapisnikom s 14. sjednice Visokog procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-23-38 od 20. prosinca 2023. godine, predsjednik Visokog procjeniteljskog povjerenstva donosi:

ODLUKU

o imenovanju tročlane komisije za izradu druge procjene vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine „Vjesnik“ u Zagrebu, Slavonska avenija 2 i 4, Odranska 1 i 1/1, zkč.br. 4712/1, zk.ul. 25814 k.o. Trnje

I.

U tročlanu komisiju procjenitelja iz sastava članova Visokog procjeniteljskog povjerenstva, imenuju se:

1. Dino Brčić, dipl. ing. građ., DB2 Advisory d.o.o., Ede Murtića 8, Zagreb, predsjednik,
2. Zdravko Zorić, dipl. ing. građ., PLAN B d.o.o., Bužanova 25, Zagreb, član,
3. doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., DESKON STUDIO d.o.o., Boškovićeva 18, Zagreb, član.

II.

Zadaća tročlane komisije je izrada druge procjene suvlasničkog dijela nekretnine „Vjesnik“ u Zagrebu, Slavonska avenija 2 i 4, Odranska 1 i 1/1, zkč.br. 4712/1, zk.ul. 25814 k.o. Trnje, sve prema zahtjevu Ministarstva prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprave za upravljanje i raspolaganje nekretninama, za izradu druge procjene Visokog

procjeniteljskog povjerenstva, KLASA: 364-04/23-03/3, URBROJ: 531-11-23-1 (oznake podnositelja: KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-23-5 od 30. listopada 2023. godine), zaprimljenog 14. studenog 2023. godine i ostalim podacima koje zadaje Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za upravljanje i raspolaganje nekretninama u okviru zadatka kao naručitelj procjembenog elaborata, a koji obuhvaćaju prostornu identifikaciju nekretnine, dan vrednovanja i dan kakvoće.

III.

Članovi tročlane komisije imenuju se za izvršenje zadatka iz točke II. ove Odluke i mogu biti ponovno imenovani.

IV.

Troškovi druge procjene, odnosno naknade i nagrade za izradu druge procjene raspoređuju se članovima tročlane komisije razmjerno njihovom angažmanu, odnosno na način da predsjedniku komisije koji je nositelj izrade druge procjene te koji po potrebi, u upravnim, sudskim i drugim postupcima obrazlaže drugu procjenu, pripada nagrada od 70%, a za preostala dva člana tročlane komisije nagrada iznosi za svakoga po 15%.
Visina iznosa naknade i nagrade tročlanoj komisiji za izradu druge procjene definira se i određuje prema Prilogu I. Poslovnika.

V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK VISOKOG
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
Mr. sc. Željko Uhlir

Dostaviti:

1. Članovima tročlane komisije
2. Pismohrana, ovdje

2. IMENOVANJE OD SUDA



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5
Predsjednik suda

Broj: 4 Su-865/2021
Zagreb, 4. lipnja 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Deana Čizmara, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Dr.sc. Dean Čizmar (OIB 75388854238), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Boškovićeve 18, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dean Čizmar, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Dean Čizmar
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



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

Broj: 4 Su-1387/2020
Zagreb, 15. veljače 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Zdravka Zorića, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15, 23/16 i 61/19),

riješio je

Zdravko Zorić (OIB 08813045344), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Bukovac Gornji 68, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Zdravko Zorić, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložio dokumente propisane čl. 12. st. 3. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Nakon što je utvrđeno da su ispunjeni uvjeti iz čl. 2. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Zdravko Zorić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
Županijski sud u Velikoj Gorici
Predsjednik suda
Ulica Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: 4 Su-465/2020-4
Velika Gorica, 13. studenoga 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Dine Brčića, dipl.ing.građ., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 13. studenoga 2020.

riješio je

Dino Brčić, dipl.ing.građ., OIB: 27689835709, iz Zagreba, Ulica Ede Murtića 8. ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Dino Brčić, dipl.ing.građ. podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, uvjerenje o položenom stručnom ispitu za obavljanje poslova prostornog uređenja i graditeljstva od 18. lipnja 2010. klasa: 133-04/10-01/80, urbroj: 531-18-2-10-4, popis predmeta, presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

Budući da podnositelj zahtjeva ima prebivalište na području nadležnosti Županijskog suda u Velikoj Gorici, sukladno odredbi čl. 5. st. 1. Pravilnika, o njegovom zahtjevu odlučuje predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici.

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-657/15-7 od 14. studenoga 2016. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

U navedenom razdoblju obavljao je vještačenja u kojima je bio angažiran od strane suda, ima zaključenu policu osiguranja od odgovornosti za sudskog vještaka i dostavio je podatke o zaposlenju.

Sukladno odredbi čl. 12. st. 4. Pravilnika, od Ministarstva pravosuđa, Odjela kaznene evidencije, zatraženi su podaci iz kaznene evidencije za podnositelja zahtjeva, iz kojih podataka je vidljivo da nema zaprjeka koje bi sprječavale da se podnositelj zahtjeva ponovno imenuje za stalnog sudskog vještaka.

Budući da je uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno da podnositelj zahtjeva ispunjava uvjete propisane odredbama čl. 2. i čl. 12. Pravilnika, valjalo je prihvatiti njegov zahtjev i na temelju odredbe čl. 126. st. 4. Zakona i čl. 12. st. 5. Pravilnika, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Dokument je elektronički potpisan:	DN
NIKOLA RAMUŠČAK	C=HR
Vrijeme potpisivanja:	O=DZJANE-986,OU=IZ OVELOVOG DORUĆA
13-11-2020	E=474E4B3C4D5E3736B59303F937352738
08:56:25	L=CETI,MA,C=HR,O=RAMUSČAK
	S=RAMUSČAK
	O=NIKOLA
	C=NIKOLA RAMUSČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se podnosi u dva primjerka, neposredno ili putem pošte, Županijskom sudu u Velikoj Gorici (čl. 12. st. 6. Pravilnika).

O tome obavijest:

1. Dino Brčić
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. Pismohrana

Broj zapisa: 1789a-c0961

Kontrolni broj: 0ed3e-b6559-a2d0f

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NIKOLA RAMUŠČAK, L=VELIKA GORICA, O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Velikoj Gorici** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

Na temelju članka 9., Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) mi, niže potpisani, izjavljujemo da je ova procjena izrađena stručno, nepristrano i neovisno, te u skladu s važećim propisima i najboljim znanjem.

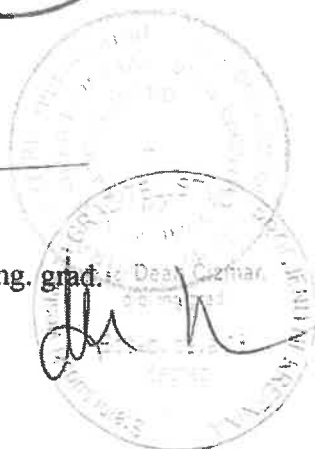
Procjenitelji:

Dino Brčić, dipl. ing. građ.



Zdravko Zorić, dipl. ing. građ.

doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.



4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/2020, NN 12/2024).
- Zakon o gradnji (NN 153/2013, NN 20/2017, NN 39/2019, NN 125/2019).
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/2013, NN 65/2017, NN 114/2018, NN 39/2019, NN 98/2019, NN 67/2023).
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/2012, NN 143/2013, NN 65/2017, NN 14/2019).
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 81/2015, NN 94/2017).
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, NN 128/2022).
- Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/2014, NN 69/2017, NN 98/2019).
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina (Uhlir, Majčica, 2016.).
- Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba za 2022. godinu.
- Analiza OVK vanjskih parkirnih mjesta „Eine Kosten-Nutzen-Analyse für den Parkplatz, Ansätze und Methoden“ (Julian Ulrich, ETH Zurich, 12/2017).
- Generalni urbanistički plan Grada Zagreba te njegove izmjene i dopune (SGGZ 16/2007, 08/2009, 07/2013, 09/2016 i 12/2016 pročišćeni tekst).
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/2010, NN 76/2011, NN 19/2012, NN 151/2013, NN 83/2015, NN 42/2019 i NN 73/2020)
- Odluka o komunalnom doprinosu (SGGZ 23/2016, 2/2018, 23/2018, 4/2019 i 22/2020)
- Važeći građevinski propisi i normativi u Republici Hrvatskoj
- Državni zavod za statistiku (<https://www.dzs.hr>)
- Aplikacija eNekretnine (<https://nekretnine.mgipu.hr/>)
- Aplikacija Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) (dalje u tekstu „ZPVN“).
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) (dalje u tekstu „Pravilnik“).
- Komisija sastavljena od tri člana (Dino Brčić, Zdravko Zorić i Dean Čizmar) Visokog procjeniteljskog povjerenstva (dalje u tekstu „Komisija“).
- Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za raspolaganje i upravljanje nekretninama, Sektor za stanove, poslovne prostore i zemljišta, Služba za poslovne prostore, Ulica Republike Austrije 20, 10000 Zagreb, Hrvatska (dalje u tekstu „Naručitelj“).
- Suvlasnički dio nekretnine „Poslovna građevina – Vjesnik“, sagrađena na k.č. 4712/1, k.o. Trnje, upisan pod rednim brojem 5. z.k. uložka broj 25814 koji iznosi 277/10000 dijela u vlasništvu trgovačkog društva Multiprint d.d., Slavonska avenija 4, 10000 Zagreb, OIB: 51258045194 u stečaju (dalje u tekstu „Nekretnina“).

6. ZADATAK NARUČITELJA

Temeljem zahtjeva Naručitelja za izradu druge procjene, odnosno procjenu tržišne vrijednosti Nekretnine, KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-23-5, od 30. listopada 2023. godine, a na osnovi Odluke predsjednika Visokog procjeniteljskog povjerenstva o imenovanju tročlane komisije za izradu druge procjene vrijednosti suvlasničkog dijela nekretnine „Vjesnik“ u Zagrebu, Slavonska avenija 2 i 4, Odranska 1 i 1/1, k.č. 4712/1, u.k. uložak 25814, k.o. Trnje, KLASA: 364-04/21-01/2, URBROJ: 531-06-1-2-23-40, od 20. prosinca 2023. godine, formirana je tročlana komisija čiji je zadatak izrada druge procjene vrijednosti nekretnine.

Sukladno svemu navedenom u tročlanu komisiju procjenitelja iz sastava članova Visokog procjeniteljskog povjerenstva, imenovani su:

1. Dino Brčić, dipl. ing. građ., član
2. Zdravko Zorić, dipl. ing. građ., član
3. doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ., predsjednik

6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine (skup obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine) na dan kakvoće. Dan vrednovanja i dan kakvoće su određeni prema zadatku naručitelja KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-23-5, od 30. listopada 2023. godine kao datum izrade elaborata.

Dan očevida: 06. ožujak 2024.

Dan vrednovanja: 27. ožujak 2024. – dan izrade elaborata

Dan kakvoće: 27. ožujak 2024. – dan izrade elaborata

6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA

Temeljem članka 21. ZPVN osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine koja se će utvrditi sukladno odabranoj metodi za procjenu vrijednosti nekretnine. Svrha izrade druge procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje Nekretnine.

6.3. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA

Prema članku 4. stavak 1. podstavak 30. ZPVN propisana su posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine, budući da se radi o Nekretnini koja je na dan kakvoće u potpuno neuporabivom stanju, a kako bi se odredila njezina tržišna vrijednost potrebno je u ovom procjembenom elaboratu uzeti u obzir posebna značajna obilježja, odnosno da je Nekretnina na dan vrednovanja i dan kakvoće u potpunosti adaptirana, uređena i osuvremenjena građevina u skladu sa trenutnim tržišnim standardima za uredske i skladišne prostore i koja udovoljava svim sadašnjim standardima za predviđenu namjenu korištenja, a koja je prostornim planom definirana kao poslovna zgrada.

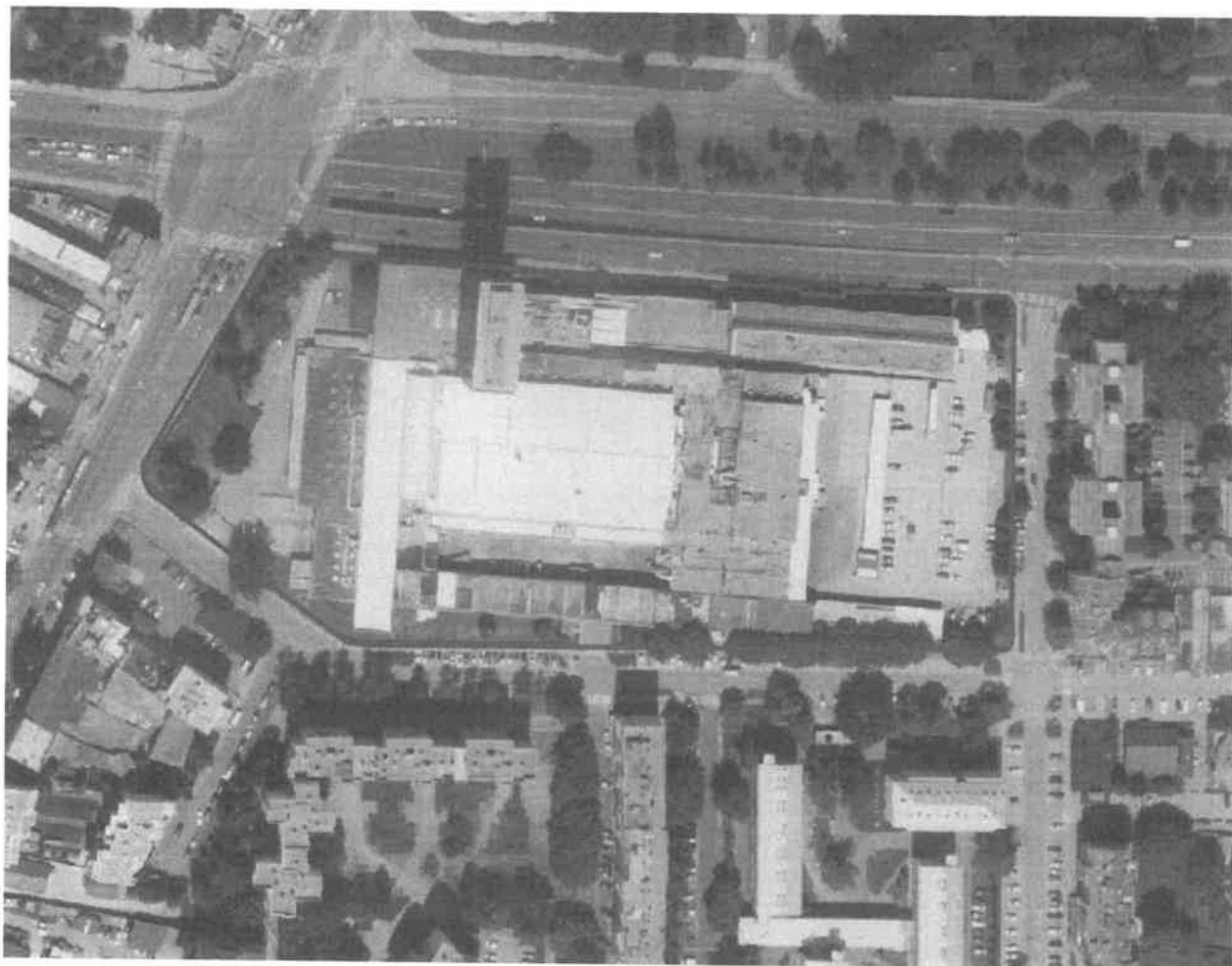
6.4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Makro lokacija

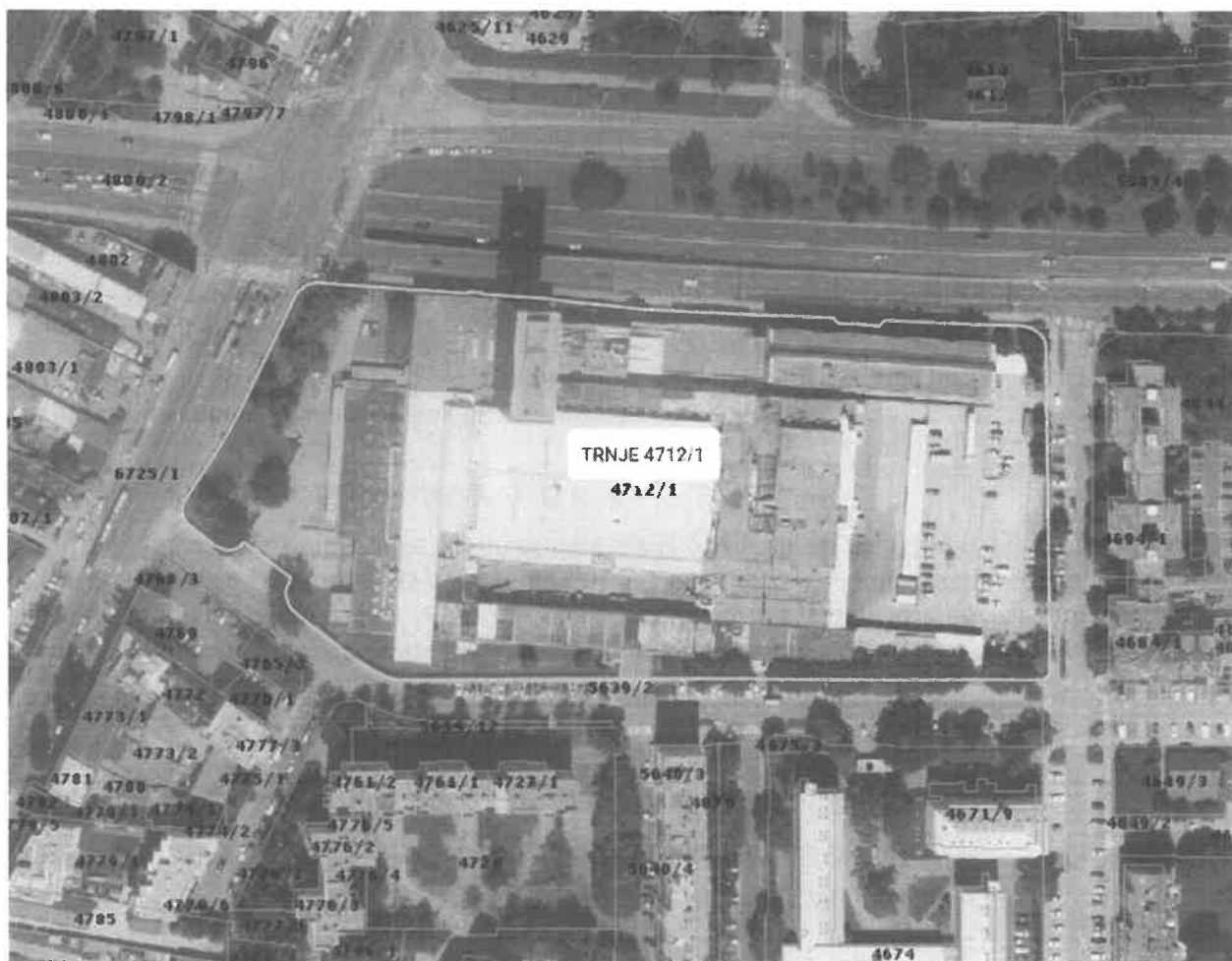


Predmetna Nekretnina nalazi se u Zagrebu na adresi Odranska ulica 1, 1/1 i Slavonska avenija 4, 2, otprilike 3,40 kilometara jugozapadno od centra grada odnosno Trga bana Josipa Jelačića. Prometna povezanost Nekretnine je odlična, neposredno sa sjeverne strane Nekretnine prolazi Slavonska avenija, glavna ulica koja povezuje istok i zapad Grada Zagreba te neposredno sa zapadne strane Nekretnine prolazi Savska cesta, glavna ulica koja povezuje sjever i jug Grada Zagreba.

Slavonskom avenijom može se doći do obilaznice Grada Zagreba, a kojom se vrlo brzo može pristupiti autocesti A3 Bregana-Zagreb-Lipovac. Nekretnina je udaljena otprilike 16 kilometara sjeverozapadno od zračne luke Franjo Tuđman te otprilike 4 kilometara od Autobusnog Kolodvora Zagreb.

Mikro lokacija

Nekretnina se nalazi na istočnom dijelu gradske četvrti Trnje. Sjeverno od Nekretnine prolazi Slavonska avenija, glavna ulica koja povezuje istok i zapad Grada Zagreba te neposredno sa zapadne strane Nekretnine prolazi Savska cesta, glavni ulica koja povezuje sjever i jug Grada Zagreba. Oko sane Nekretnine, s južne i istočne strane objekt izgrađeni su stambeni objekti u naravni višestambene zgrade. Lokacija Nekretnine je odlična.

Katastar

Stanje u katastru na dan kakvoće je mjerodavno za određivanje površine zemljišta Nekretnine te njenog točnog položaja u prostoru.

Nekretnina se nalazi na zemljištu koje se sastoji od jedne katastarske čestice broj 4712/1 u katastarskoj općini Trnje ukupne površine 32.558 m².

6.5. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

Naručitelj je temeljem zahtjeva za izradu druge procjene vrijednosti nekretnine, KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-23-5, datuma 30. listopada 2024. godine odredio kontakt osobu kao stečajnog upravitelja gospodina Zdravka Mitaka, a koji je na temelju zahtjeva Komisije dostavio sljedeću dokumentaciju, koja se smatra vjerodostojnom i točnom:

- Građevinska dozvola BROJ: 04/I-12390/1-59 datuma 03.11.1959. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: 05/I-12390/3-1960 datuma 26.12.1960. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: 05/I-1532/61 datuma 14.09.1961. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: 05/I-6964/62 datuma 05.04.1963. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: UP/I-05/15-6133/9-69 datuma 09.09.1969. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: UP/I-05/1-897/2/1978 datuma 12.04.1978. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: UP/I-05/1-1427/7-1986 datuma 31.07.1986. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: UP/I-05/1-1313/4-1987 datuma 03.07.1987. godine.
- Građevinska dozvola BROJ: UP/I-05/1-1791/7-1986 datuma 01.04.1987. godine.

- Građevinska dozvola KLASA: UP/I-361-03/98-01/20, URBROJ: 251-05-04-98-3 datuma 29.05.1998. godine.
- Uporabna dozvola za trafostanicu BROJ: 07/0-13106/3-61 datuma 19.04.1961. godine.
- Uporabna dozvola za „Vjesnik“ BROJ: 05/1-3-10509/2-1966 datuma 29.04.1966. godine.
- Uporabna dozvola za VI dilataciju „Vjesnik“ BROJ: UP/I-05/4-2-567/4-1971 datuma 24.05.1971. godine.
- Uporabna dozvola za trafostanicu BROJ: UP/I-05/1-1877/4-1987 datuma 10.07.1987. godine.
- Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP/I-350-05/2013-007/15147, URBROJ: 251-13-21/125-2014-11 datuma 22.04.2014. godine.
- Snimku postojećeg stanja broj projekta 06-27-07/13 izrađenu od strane tvrtke PROING d.o.o. datuma 09/2013.
- Elaborat posebnih dijelova, Podjela vlasničkih dijelova na manje cjeline, TD 20-04/20, izrađeno od tvrtke PROING d.o.o. datuma 01/2022.
- Zahtjev za drugom procjenom, Republika Hrvatska, Ministarstvo prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, Uprava za raspolaganje i upravljanje nekretninama, Sektor za stanove, poslovne prostore i zemljišta, Služba za poslovne prostore, KLASA: 940-01/23-05/489, URBROJ: 531-11-1-2-23-5, Zagreb, dana 30.10.2023. godine.

7. OČEVID

Očevid je izvršen 06. ožujka 2024. godine, vremenske prilike tokom očevida su bile povoljne sa dnevnom temperaturom od 18 °C, dan je bio sunčan bez naoblake i padalina. Fotografije nekretnine su dane u prilogu procjemenog elaborata.

Predmetna Nekretnina je dio Vjesnikovog nebodera na adresi Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1 (križanje Slavonske avenije i Savske ceste). Poznati i prepoznatljivi zagrebački neboder, djelo arhitekta Antuna Ulricha i njegova studija APB Oblik, sagrađen je kao armiranobetonska nosiva monolitna konstrukcija, obučena u staklenu fasadu smeđe i narančaste boje, što ga je tada uvrstio u red 'europskih ljepotica'. Vjesnikov neboder bio je u svoje doba jedinstven u ovom dijelu Europe. Ukupno 1200 staklenih elemenata. Ukupna visina nebodera je 67 metara. Uz neboder izvedeni su prateći pogonskih objekti koji se većinom nalaze na južnom i središnjem dijelu katastarske čestice, dok su na krajnje zapadnom i krajnje istočnom dijelu katastarske čestice otvoreni prostori za parkiranje vozila.

Nekretnina ima omogućen prilaz vozilima sa južne i jugozapadne strane, odnosno sa Odranske ulice te sa istočne strane, odnosno Cvjetne ceste, gdje se na svakom ulazu nalaze rampe i klizna vrata na daljinsko upravljanje.

Nekretnina ulaz za pješake ima sa sjeverne strane, odnosno sa Slavonske avenije (glavni ulaz u Vjesnik), sa južne strane, odnosno iz Odranske ulice te sa istočne strane, odnosno iz Cvjetne ceste.

Nekretnina je u potpunosti ograđena s visokom ogradom te zaključana za pristup neovlaštenim osobama.

8. KAKVOĆA NEKRETNINE

8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

KATASTARSKO STANJE						
BR.	KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	POSJEDOVNI LIST	OPIS	POSJEDNIK	POVRŠINA [m ²]
1	4712/1	TRNJE	4657	Gospodarska zgrada, gospodarsko dvorište i nadstrešnica	Vjesnik d.d. 2236/1000, Konzum Plus d.o.o. 1096/10000, Vlm Cvjetno nekretnine d.o.o. 1089/10000, Multiprint d.d. 277/10000, Culjak Kreško 132/10000, Plavi radio d.o.o. 95/10000, Vlm Cvjetno nekretnine d.o.o. 20/10000, Republika Hrvatska 3860/10000 Allegheny Financial d.o.o. 1195/10000	32.558
UKUPNO						32.558

ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE						
BR.	ZK ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	ZK ULOŽAK	OPIS	VLASNIK	POVRŠINA [m ²]
1	4712/1	TRNJE	25814	Gospodarska zgrada, gospodarsko dvorište i nadstrešnica	Republika Hrvatska 2236/10000, Konzum Plus d.o.o. 1096/10000, Vlm Cvjetno nekretnine d.o.o. 1089/10000, Multiprint d.d. 277/10000, Culjak Krešo 132/10000, Plavi radio d.o.o. 95/10000, Vlm Cvjetno nekretnine d.o.o. 20/10000, Republika Hrvatska 3860/10000, Plavi Radio d.o.o. 6/10000, Allegheny Financial d.o.o. 706/10000, Hrvatski olimpijski odbor 483/10000	32.558
UKUPNO						32.558

Prema provjeri u digitalnom katastru i digitalnim zemljišnim knjigama dostupnom na web portalu Državne geodetske uprave i Ministarstva pravosuđa Republike Hrvatske – eKatastar (<https://oss.uredjenazemlja.hr/>), Komisija je identificirala katastarsku česticu, utvrdila posjed te vlasništvo.

8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

Sukladno zahtjevu Naručitelja datum kakvoće je određen kao datum izrade elaborata, odnosno 27.03.2024. Na dan kakvoće sukladno prostorno planskoj dokumentaciji Nekretnina se nalazi u obuhvatu sljedećih prostornih planova:

1. Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2007, 8/2009, 7/2013, 9/2016, 12/2016 – pročišćeni tekst) (dalje u tekstu „GUP“).
2. Prostorni plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/2016 – pročišćeni tekst, 22/2017 i 3/2018) (dalje u tekstu „PP“).

8.2.1. ODREDBE GUP-a

Prema odredbama GUP-a Nekretnina se nalazi unutar namjene **K1 – gospodarska namjena - poslovna**.

Prema odredbama urbanih pravila Nekretnina se nalazi unutar urbanih pravila **1.8. Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa**.

GUP – Korištenje i namjena prostora



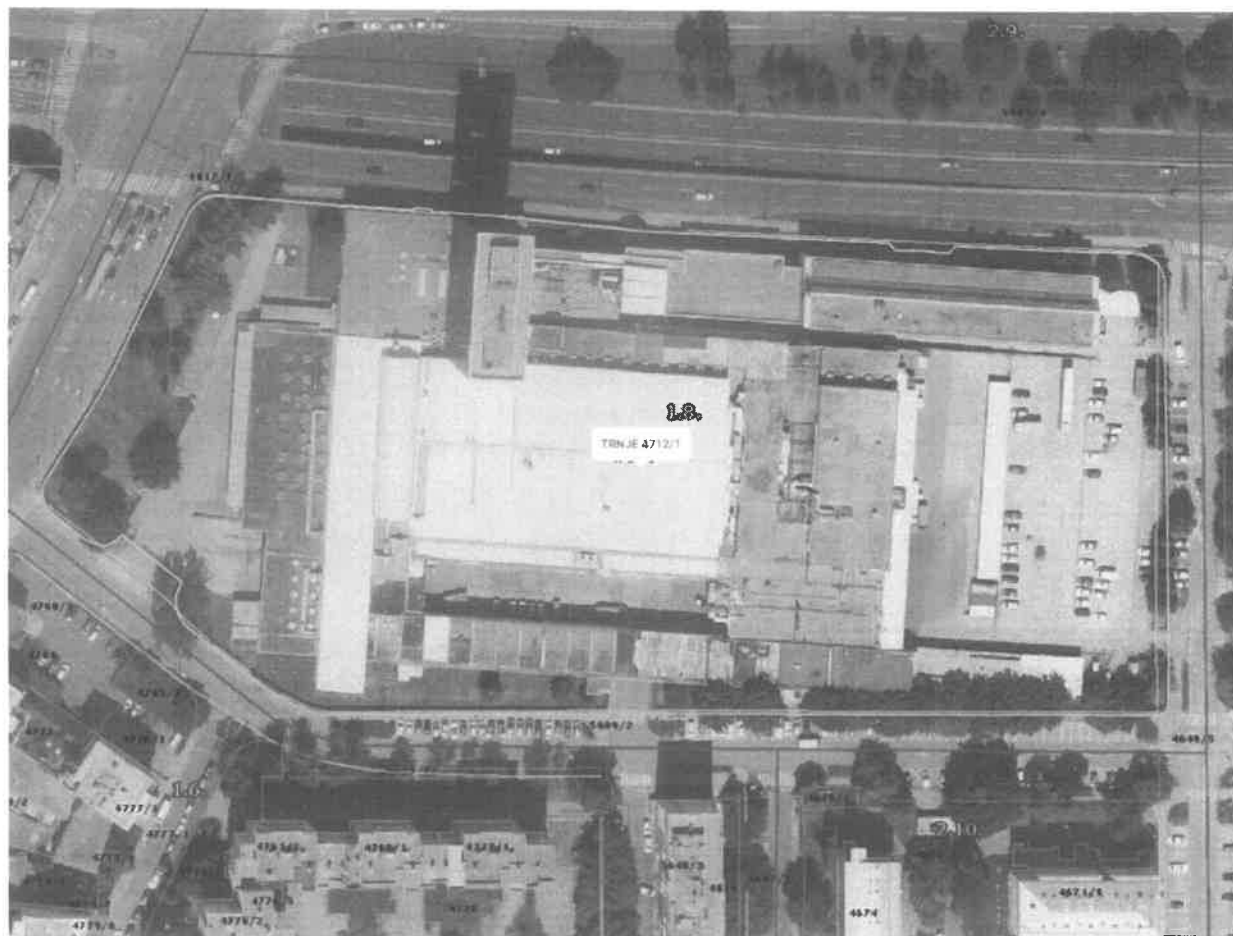
GUP – Korištenje i namjena površina - legenda



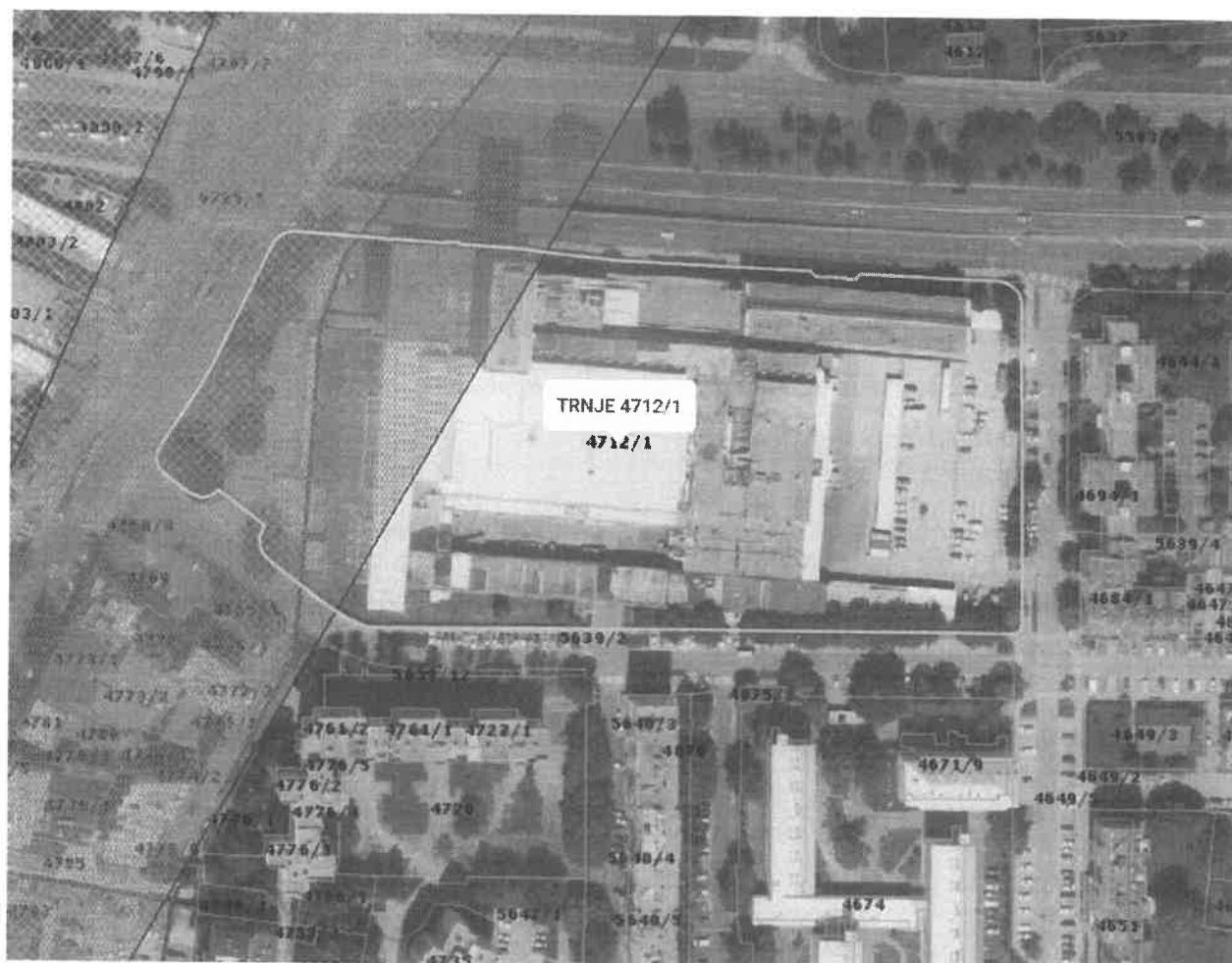
GOSPODARSKA NAMJENA

GOSPODARSKA NAMJENA –
PROIZVODNAGOSPODARSKA NAMJENA –
POSLOVNAGOSPODARSKA NAMJENA –
TRGOVAČKI KOMPLEKSIGOSPODARSKA NAMJENA –
UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

GUP – Urbana pravila





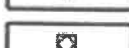



GUP – Kultura



GUP – Kultura - legenda

PROSTORNE MEĐE KULTURNOG DOBRA:

-  POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - GRADSKA NASELJA
-  POVIJESNA GRADITELJSKA CJELINA - SEOSKA NASELJA
-  GRADITELJSKI SKLOP
-  MEMORIJALNO I POVIJESNO PODRUČJE
-  ETNOLOŠKO PODRUČJE
-  ARHEOLOŠKO PODRUČJE

POJEDINAČNI LOKALITETI:

-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET

SUSTAV ZAŠTITE:

-  A
-  B
-  C
-  VIZURNI KORIDOR

8.3. OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE NAKON PROVEDENE ANALIZE

Predmetna Nekretnina na dan kakvoće nalazi se u obuhvatu GUP-a koji je mjerodavan za provođenje odredbi i pravila građenja. Nekretnina se nalazi unutar urbanih pravila 1.8. Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa te nije dozvoljena gradnja novih građevina već samo iznimno gradnja novih građevina (interpolacija) u funkciji osnovnih namjena, uz zadržavanja zelenih površina, unutar postojećih gabarita i prema normativima osnovne namjene.

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Komisija je pregledom dostupne dokumentacije utvrdila sljedeće:

- Nekretnina ima pristup javnoj prometnici,
- Minimalna površina građevne čestice nije propisana,
- Nekretnina ima pogodan oblik, prema odredbama GUP-a čitava čestica je određena kao građevinska.

Sukladno svemu navedenome te prema članku 10., Pravilnika kategorija predmetne Nekretnine je određena kao **prva kategorija**, budući da čestica ima pristup cesti, ima dovoljnu površinu, te ima pogodan oblik te s toga aspekta ima ispunjene uvjete za izdavanje građevinske dozvole, odnosno rekonstrukciju postojeće ili gradnju nove građevine unutar postojećih gabarita.

K.Č.	4712/1
POVRŠINA [m ²]	32.558
Pristup prometnici	DA
Minimalna površina	DA
Povoljan oblik	DA
KATEGORIJA	I

VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Prema odredbama GUP-a predmetna Nekretnina je namjene **K1 – gospodarska namjena - poslovna**.

MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

Nije propisana, međutim budući se predmetna građevina prema odredbama GUP-a može rekonstruirati ili graditi nova unutar gabarita postojeće građevine, mjera građevinskog korištenja se može izračunati. Površina katastarske čestice je 32.558 m², dok je ukupna neto površina prema etažnom elaboratu izrađenom od tvrtke Proing d.o.o., Šenoina, Zagreb, jednaka 45.627,00 m², uzimajući u obzir da je prosječna korekcija izračuna bruto u neto površine jednaka 1,20, ukupna bruto površina građevine iznosi 54.752,40 m². Koeficijent iskoristivosti $k_{is} = (45.627,00 \times 1,20) / 32.558 = 1,68$.

OBILJEŽJA NEKRETNINE NAKON PROVEDENE ANALIZE

OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE NAKON PROVEDENE ANALIZE						
KATASTARSKA ČESTICA	KATASTARSKA OPĆINA	NAMJENA	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	k_{ig}	k_{is}	POVRŠINA [m ²]
4712/1	TRNJE	K1	I	-	1,68	32.558

Prilikom pregleda neslužbenog zemljišnoknjižnog izvotka broj 25814, za k.č. 4712/1, k.o. Trnje ustanovljeno je da tereta ima i to više upisa, sukladno dokumentima priloženim u prilogu ovog procjembenog elaborata.

8.4. ANALIZA POVRŠINA

VJESNIK - SUVLASNIČKI UDIO MULTIPRINT					
OZNAKA	VRSTA PROSTORIJE	VRSTA	NP [m ²]	KOEF	NKP [m ²]
RAZIZEMLJE					
G01-01	Poslovni prostor 01	SKLADIŠTE	112,38	1,00	112,38
G01-02	Poslovni prostor 02	SKLADIŠTE	14,00	1,00	14,00
G01-03	Poslovni prostor 03	SKLADIŠTE	15,30	1,00	15,30
G01-04	Poslovni prostor 04	SKLADIŠTE	5,32	1,00	5,32
G01-05	Poslovni prostor 05	SKLADIŠTE	20,18	1,00	20,18
G01-06	Poslovni prostor 06	SKLADIŠTE	108,25	1,00	108,25
UKUPNO			275,43		275,43
PRIZEMLJE					
G02-07	Poslovni prostor 07	SKLADIŠTE	696,20	1,00	696,20
G02-08	Poslovni prostor 08	URED	15,20	1,00	15,20
G02-09	Poslovni prostor 09	URED	79,70	1,00	79,70
UKUPNO			791,10		791,10
VANJSKI DIJELOVI					
G01-01	PM 113	VPM	12,50	0,20	2,50
G01-06	PM 114	VPM	12,50	0,20	2,50
G02-07	PM 115	VPM	12,50	0,20	2,50
	PM 116	VPM	12,50	0,20	2,50
	PM 117	VPM	12,50	0,20	2,50
UKUPNO			62,50		12,50
SVEUKUPNO			1.129,03		1.079,03

REKAPITULACIJA NETO POVRŠINA PREMA VRSTI		
BR.	VRSTA	NP [m ²]
1	URED	94,90
2	SKLADIŠTE	971,63
3	VPM	62,50
SVEUKUPNO		1.129,03

8.5. TEHNIČKI OPIS

TEHNIČKI OPIS	
NETO POVRŠINA (NP)	1.129,03 m ²
NETO KORISNA POVRŠINA (NKP)	1.079,03 m ²
GODINA IZGRADNJE	1959., 1965. – 1971.
KATNOST	PO+I
PROMETNE VEZE	DA (tramvaj + autobus)
PARKIRANJE	DA
KONSTRUKCIJA	
TEMELJI	Armiranobetonski trakasti i temelji samci
NOSIVA KONSTRUKCIJA	Armiranobetonska monolitna
NOSIVI ZIDOVI	Armiranobetonski monolitni i zidani
KROV	Ravni AB krov sa kupolama
PREGRADNI ZIDOVI	Zidani od pune opeke
LIMARIJA	Pocinčana
STOLARIJA	
UNUTARNJA	Metalna i drvena
VANJSKA	Drvena sa dvostrukim izo staklom
OBRADA ZIDOVA I PODOVA	
PROČELJE	Betonski elementi obojani
OBRADA ZIDOVA	Ožbukani i obojani - derutno
OBRADA PODOVA	Keramičke pločice i betonska ploča - derutno
INSTALACIJE	
ELEKTRIČNE	DA
VODOVOD	DA
KANALIZACIJA	DA
TELEFON	NE
PLIN	DA
KLIMATIZACIJA	NE
GRIJANJE	NE
DIZALO	NE
UREĐENJE OKOLIŠA	Dobro
ODRŽAVANJE	Derutno, loše

9. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

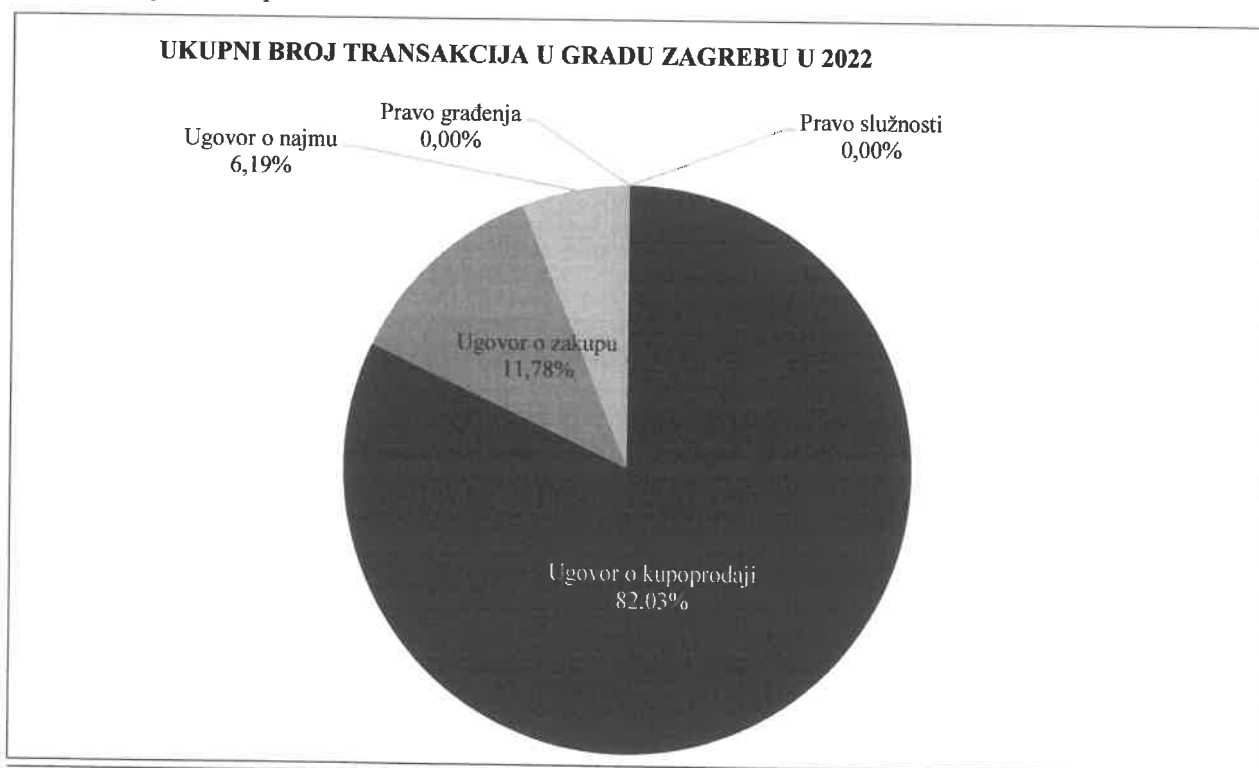
Prema članku 16. ZPVN, upravna tijela županije, Grada Zagreba odnosno velikoga grada, odnosno konkretno u ovom slučaju Služba za vrednovanje nekretnina unutar Gradskog ureda za upravljanje imovinom i stanovanje uz suglasnost Procjeniteljskog povjerenstva za procjenu vrijednosti nekretnina Grada Zagreba izradila je Izvješće o tržištu nekretnina za područje Grada Zagreba za 2022. godinu. Predmetno izvješće o tržištu nekretnina je objavljeno na službenim internetskim stranicama Grada Zagreba, Služba za vrednovanje nekretnina <https://www.zagreb.hr/izvjesce-o-trzistu-nekretnina-grada-zagreba/107426>.

U nastavku su prikazani statistički podaci za 2022. godinu, a podaci su filtrirani i odnose se isključivo na transakcije građevinskih zemljišta, zakupa poslovnih prostora i parkirnih mjesta u Gradu Zagrebu budući da je predmet procjene suvlasnički udio poslovne građevine „Vjesnik“.

UKUPAN BROJ EVIDENTIRANIH I EVALUIRANIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU U 2022		
Ugovor o kupoprodaji	15.799	82,03%
Ugovor o zakupu	2.269	11,78%
Ugovor o najmu	1.192	6,19%
Pravo građenja	0	0,00%
Pravo služnosti	0	0,00%
UKUPNO	19.260	100,00%

Ukupan broj evidentiranih transakcija u Gradu Zagrebu u razdoblju od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2022. godine iznosi 19.260 od čega je:

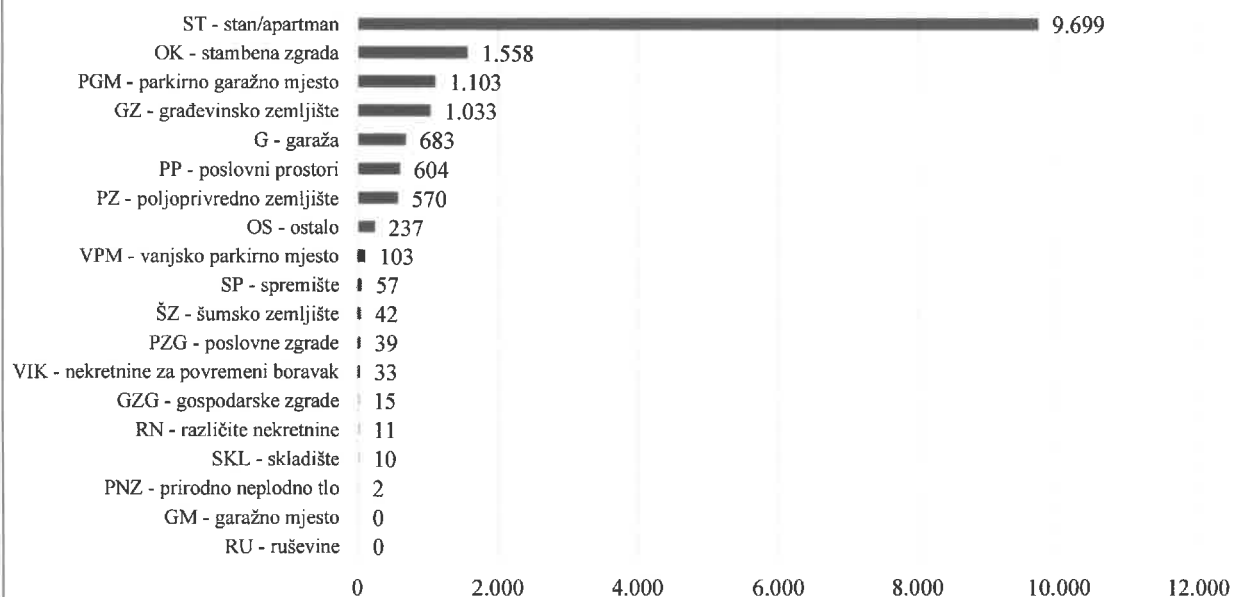
- 15.799 ugovora o kupoprodaji.
- 2.269 ugovora o zakupu.
- 1.192 ugovora o najmu.
- 0 ugovora o pravu građenja.
- 0 ugovora o pravu služnosti.



UKUPAN PROMET EVALUIRANIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU PREMA VRSTI NEKRETNINE U 2022

OPIS	KUPOPRODAJA	NAJAM	ZAKUP	PROMJENA U ODNOSU NA 2021
RU - ruševine	0	0	0	0,00%
GM - garažno mjesto	0	0	0	0,00%
PNZ - prirodno neplodno tlo	2	0	0	100,00%
SKL - skladište	10	0	104	-12,98%
RN - različite nekretnine	11	0	0	-87,06%
GZG - gospodarske zgrade	15	0	1	-36,00%
VIK - nekretnine za povremeni boravak	33	1	0	70,00%
PZG - poslovne zgrade	39	0	19	-29,27%
ŠZ - šumsko zemljište	42	0	1	16,22%
SP - spremište	57	0	1	-42,57%
VPM - vanjsko parkirno mjesto	103	0	2	-43,24%
OS - ostalo	237	0	0	717,24%
PZ - poljoprivredno zemljište	570	0	3	42,18%
PP - poslovni prostori	604	0	2.037	-24,33%
G - garaža	683	0	30	-27,76%
GZ - građevinsko zemljište	1.033	0	61	-3,95%
PGM - parkirno garažno mjesto	1.103	0	10	-26,44%
OK - stambena zgrada	1.558	30	0	-11,88%
ST - stan/apartman	9.699	1.161	0	-33,80%
UKUPNO	15.799	1.192	2.269	
SVEUKUPNO			19.260	

BROJ KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU U 2022 PREMA VRSTI NEKRETNINE



ANALIZA OBRADENIH KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA U GRADU ZAGREBU U 2022 U ODNOSU NA 2021					
OPIS	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m ²]	PROMJENA U ODNOSU NA 2021
RU - ruševine	0	0,00	0,00	-	0,00%
GM - garažno mjesto	0	0,00	0,00	-	0,00%
PNZ - prirodno neplodno tlo	2	12.276,86	9.034,70	1,36	-76,66%
SKL - skladište	10	1.759.136,66	5.615,89	313,24	-68,82%
RN - različite nekretnine	11	1.738.934,44	9.293,98	187,10	261,54%
GZG - gospodarske zgrade	15	15.642.979,44	114.718,91	136,36	-42,62%
VIK - nekretnine za povremeni boravak	33	3.269.390,91	14.195,75	230,31	717,70%
PZG - poslovne zgrade	37	106.237.159,77	208.677,16	509,10	-6,22%
ŠZ - šumsko zemljište	42	358.179,99	159.421,32	2,25	184,88%
SP - spremište	57	856.741,26	934,48	916,81	96,76%
VPM - vanjsko parkirno mjesto	103	855.381,84	1.367,15	625,67	14,03%
OS - ostalo	128	16.283.102,47	73.066,73	222,85	20,31%
PZ - poljoprivredno zemljište	570	5.146.304,08	1.216.829,01	4,23	-7,34%
PP - poslovni prostori	604	138.422.105,60	98.746,26	1.401,80	43,78%
G - garaža	683	10.617.782,22	12.368,72	858,44	16,10%
GZ - građevinsko zemljište	1.032	162.442.041,70	1.285.928,77	126,32	12,18%
PGM - parkirno garažno mjesto	1.103	18.644.196,95	22.771,52	818,75	26,59%
OK - stambena zgrada	1.557	258.211.965,73	842.287,86	306,56	-3,25%
ST - stan/apartman	9.699	1.362.145.598,95	655.552,76	2.077,86	18,50%
UKUPNO OBRADENIH	15.686	2.102.643.278,87	4.730.810,97	444,46	

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da je prosječna kupoprodajna cijena na području Grada Zagreba za građevinsko zemljište jednaka 126,32 EUR/m², za vanjsko parkirno mjesto jednaka 625,67 EUR/m², za poslovni prostor jednaka 1.401,80 EUR/m². Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija za te vrste nekretnina na području Grada Zagreba te da nisu uzeta u obzir obilježja za

- zemljišta kao što su površina, lokacija, namjena i koeficijent iskoristivosti,
- za vanjska parkirna mjesta kao što su lokacija
- te za poslovne prostore kao što su površina, lokacija tip i namjena poslovnog prostora

što su sve obilježja koja najviše utječu na cijene građevinskih zemljišta, vanjskih parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

9.1. ANALIZA KUPOPRODAJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m ²]
do 300 m ²	298	6.282.550,30	34.525,05	181,97
300 - 500 m ²	122	5.156.565,13	47.829,85	107,81
500 - 800 m ²	215	12.606.098,61	137.296,82	91,82
800 - 1000 m ²	89	6.057.788,98	78.462,92	77,21
1000 - 1500 m ²	113	10.568.122,99	139.356,31	75,84
1500 - 2000 m ²	50	6.710.152,08	84.434,19	79,47
više od 2000 m ²	145	115.060.763,60	764.023,63	150,60

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m ²]
Adamovec	1	20.099,79	1.337,96	15,02
Belovar	3	446.068,09	36.756,12	12,14
Blaguša	1	4.986,12	299,00	16,68
Brezovica	4	377.067,57	6.801,00	55,44
Budenec	4	105.364,93	4.711,75	22,36
Buzin	1	225.007,23	4.303,00	52,29
Demerje	3	85.344,50	2.637,10	32,36
Desprim	2	79.708,59	2.025,00	39,36
Dobrodol	2	99.671,60	3.030,00	32,89
Donji Dragonožec	9	114.658,27	8.835,88	12,98
Donji Trpuci	2	54.615,44	5.331,00	10,24
Drežnik Brezovički	8	202.570,98	5.252,00	38,57
Đurđekovac	1	6.967,95	180,00	38,71
Glavica Donja	1	3.981,68	1.478,00	2,69
Goli Breg	6	206.975,18	3.828,54	54,06
Gornji Dragonožec	1	17.445,90	1.977,00	8,82
Gornji Trpuci	4	49.817,98	5.510,87	9,04
Grančari	1	47.910,10	1.448,00	33,09
Havidić Selo	1	19.908,42	1.324,00	15,04
Horvati	10	220.428,35	11.849,23	18,60
Hrašće Turopoljsko	5	91.604,26	3.341,00	27,42
Hrvatski Leskovac	9	1.620.210,71	24.900,00	65,07
Ivanja Reka	1	30.053,37	430,00	69,89

ANALIZA KUPOPRODAJNIH TRANSAKCIJA GRAĐEVINSKIH ZEMLJIŠTA PREMA GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	KUPOPRODAJA	VRJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA CIJENA [EUR/m ²]
Ježdovec	4	193.906,67	2.960,00	65,51
Kašina	7	70.297,43	4.454,51	15,78
Kašinska Sopnica	1	6.636,14	1.823,51	3,64
Kučilovina	1	12.500,00	251,77	49,65
Kupinečki Kraljevec	13	346.428,58	18.218,15	19,02
Lipnica	1	17.253,97	2.141,00	8,06
Lučko	12	1.542.027,40	23.632,83	65,25
Markovo Polje	1	87.066,16	2.650,00	32,86
Odra	9	907.971,31	11.414,95	79,54
Odranski Obrež	16	476.224,86	11.037,75	43,15
Paruževina	11	276.413,13	10.848,98	25,48
Popovec	10	302.065,12	7.484,65	40,36
Prekvršje	4	47.816,67	3.403,67	14,05
Sesvete	107	8.783.473,69	115.743,41	75,89
Starjak	4	68.145,02	2.373,07	28,72
Strmec	2	69.943,96	4.878,00	14,34
Šašincevec	3	67.047,37	2.210,00	30,34
Vugrovec	1	3.318,07	432,00	7,68
Vurnovec	1	7.986,43	1.087,00	7,35
Zadvorsko	18	600.143,29	15.489,97	38,74
Zagreb	551	133.551.121,60	663.057,35	201,42
UKUPNO OBRADENIH:	857	151.568.253,88	1.043.179,02	145,29

Sukladno gornjim tablicama vidljivo je da prosječna cijena građevinskih zemljišta za zemljišta površine veće od 2.000 m² jednaka 105,60 EUR/m². Ovdje je također vrlo bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Grada Zagreba te da nisu uzeta u obzir obilježja zemljišta kao što su lokacija, namjena i koeficijent iskoristivosti što su obilježja koja najviše utječu na cijenu građevinskih zemljišta.

U zadnjoj tablici je vidljivo da su cijene po naseljima Grada Zagreba također vrlo različite, te sama lokacija ima itekako bitan utjecaj na cijenu po metru kvadratnom. Sukladno tome cijena unutar samog Grada Zagreba iznosi 201,42 EUR/m² što višestruko premašuje cijene u svim ostalim naseljima koje spadaju pod Grad Zagreb.

Iz ove analize, odnosno u zadnjoj tablici vidljivo je da sama cijena po metru kvadratnom građevinskog zemljišta ovisi itekako o lokaciji, odnosno što je zemljište bliže traženijim lokacijama to mu cijena po metru kvadratnom raste.

Dodatna dva faktora su također vrlo bitna te izrazito utječu na cijenu zemljišta no u godišnjem izvješću o tržištu nekretnina za 2022. godinu na području Grada Zagreba nisu analizirani zbog nedostatka podataka, a to su namjena i koeficijent iskoristivosti. Ova dva faktora su od presudne važnosti za

određivanje cijene građevinskih zemljišta, jer su to dva glavna kvalitativna obilježja koja određuju što se može graditi i koliko se može graditi.

Finalna cijena svakog pojedinog građevinskog zemljišta određuje se kombinacijom kvalitativnih obilježja, a što su lokacija, površina, oblik, namjena te koeficijent iskoristivosti.

9.2. ANALIZA OBRADENIH ZAKUPA

ANALIZA OBRADENIH ZAKUPA PO VRSTI NEKRETNINE U GRADU ZAGREBU U 2022				
VRSTA NEKRETNINE	ZAKUP	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]
GZG - gospodarske zgrade	0	0,00	0,00	-
PNZ - prirodno neplodno zemljište	0	0,00	0,00	-
GM - garažno mjesto	0	0,00	0,00	-
VPM - parkirno mjesto	1	187,17	60,00	3,12
ŠZ - šumsko zemljište	1	167,01	1.985,00	0,08
SP - spremište	1	547,48	20,00	27,37
PZ - poljoprivredno zemljište	2	640,21	20.511,00	0,03
PGM - parkirno garažno mjesto	7	1.986,87	343,18	5,79
PZG - poslovne zgrade	18	355.837,05	87.443,88	4,07
G - garaža	28	8.080,43	1.547,25	5,22
GZ - građevinsko zemljište	57	59.558,07	112.135,77	0,53
SKL - skladište	96	343.248,55	56.724,29	6,05
PP - poslovni prostori	1.953	7.545.580,74	303.425,81	24,87
UKUPNO OBRADENIH	2.164	8.315.833,58	584.196,18	14,23

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da je na području Grada Zagreba prosječna cijena zakupa poslovnih prostora jednaka 24,87 EUR/m², prosječna cijena zakupa skladišta jednaka 6,05 EUR/m², prosječna cijena zakupa vanjskih parkirnih mjesta jednaka 3,12 EUR/m².

Vrlo je bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija zakupa na području Grada Zagreba za te vrste nekretnina te da nisu uzeta u obzir obilježja za

- poslovne prostore kao što je namjena, površina, lokacija i godina gradnje
- skladišta kao što je površina, lokacija, godina gradnje te visina
- vanjska parkirna mjesta kao što je lokacija

što su sve obilježja koja najviše utječu na cijene zakupa poslovnih prostora, skladišta i vanjskih parkirnih mjesta.

ANALIZA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA PREMA POVRŠINI				
POVRŠINA	ZAKUP	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]
od 15 m ² do 24 m ²	235	90.971,02	4.688,08	19,40
od 25 m ² do 39 m ²	300	161.779,04	9.672,12	16,73
od 40 m ² do 59 m ²	265	190.689,30	12.935,52	14,74
od 60 m ² do 74 m ²	199	200.014,57	13.317,49	15,02
od 75 m ² do 119 m ²	310	416.227,17	29.493,07	14,11
površine veće od 120 m ²	516	6.441.546,15	232.100,29	27,75

Sukladno gornjoj tablici vidljivo je da prosječna cijena zakupa poslovnih prostora od 75 do 119 m² jednaka 14,11 EUR/m². Ovdje je također vrlo bitno uzeti u obzir da je to prosječna cijena svih transakcija na području Grada Zagreba unutar te površine te da nisu uzeta u obzir obilježja poslovnih prostora kao što su lokacija, namjena i godina gradnje što su obilježja koja najviše utječu na cijenu zakupa.

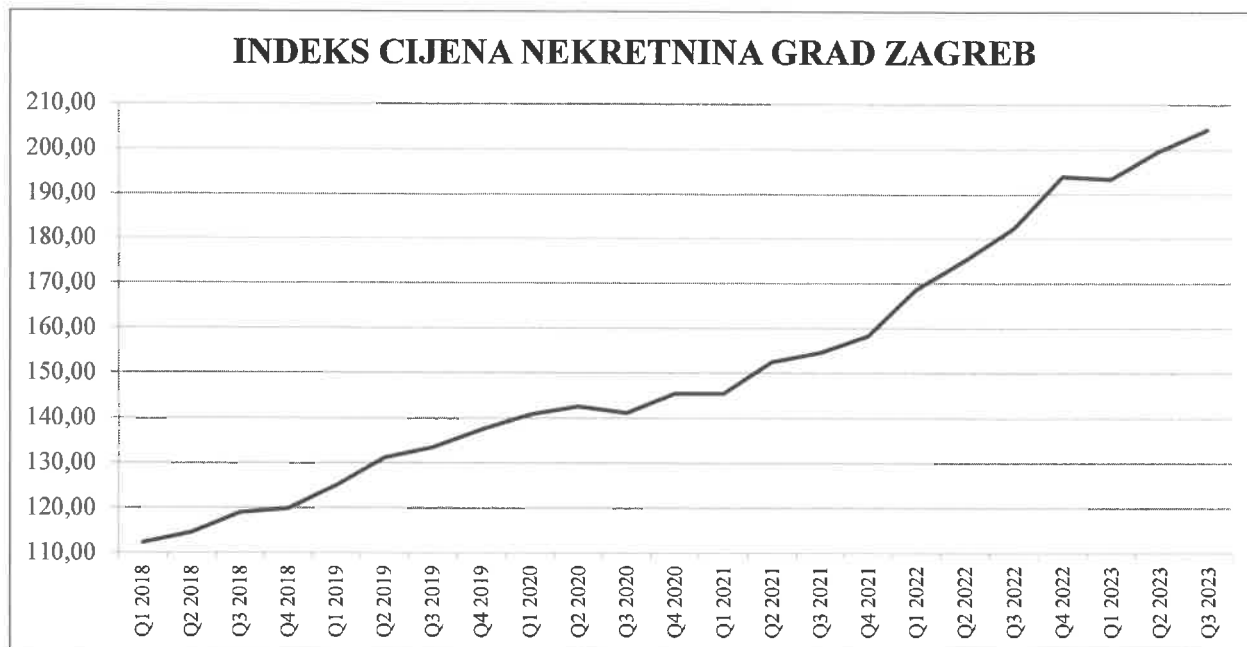
ANALIZA ZAKUPA POSLOVNIH PROSTORA U POJEDINIM GRADOVIMA/OPĆINAMA/NASELJIMA				
GRAD/OPĆINA/NASELJE	ZAKUP	VRIJEDNOST [EUR]	POVRŠINA [m ²]	PROSJEČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]
Buzin	4	16.927,51	1.426,85	11,86
Đurđekovec	1	829,52	146,00	5,68
Hrvatski Leskovac	1	278,72	40,00	6,97
Hudi Bitek	2	377,95	78,00	4,85
Ivanja Reka	2	2.644,10	375,00	7,05
Kupinečki Kraljevec	1	165,90	7,00	23,70
Lučko	4	15.749,32	1.260,00	12,50
Odra	2	632,83	147,38	4,29
Sesvete	35	50.263,92	7.661,02	6,56
Veliko Polje	1	1.214,67	96,19	12,63
Zadvorsko	1	350,00	34,62	10,11
Zagreb	1.485	6.850.263,41	236.626,52	28,95
UKUPNO OBRADENIH	1.539	6.939.697,85	247.898,58	27,99

U zadnjoj tablici je vidljivo da su cijene po općinama odnosno naseljima Grada Zagreba također vrlo različite, te sama lokacija ima itekako bitan utjecaj na cijenu zakupa po metru kvadratnom. Sukladno tome cijena unutar samog Zagreba za zakup poslovnih prostora iznosi 28,95 EUR/m² što je mnogostruko više nego u drugim naseljima što ukazuje na velike različitosti ovisno o lokaciji.

Iz ove analize vidljivo je da sama cijena poslovnog prostora ovisi itekako o lokaciji i površini, odnosno što je poslovni prostor bliže traženijim lokacijama to mu cijena po metru kvadratnom raste te što je poslovni prostor veće površine to mu cijena zakupa po metru kvadratnom unutar Grada Zagreba raste.

9.3. ANALIZA INDEKSA STAMBENIH NEKRETNINA GRAD ZAGREB

Uz kvalitativna obilježja nekretnine na njenu ukupnu vrijednost na dan vrednovanja također utječe jedan bitan faktor, a to je indeks cijena nekretnina. Ukoliko dodatno analiziramo indekse cijena nekretnina na području Grada Zagreba, primijetiti će se snažan rast cijena koji iznosi čak 82,19% uspoređujući prvi kvartal 2018. godine te treći kvartal 2023. godine.



Dodatno analizirajući indekse cijena nekretnina vidljivo je da su indeksi padali u 2020, 2021 i 2023 godini, odnosno -1,02% između Q2 2020 i Q3 2020 godine, -0,01% između Q4 2020 i Q1 2021 te -0,31% između Q4 2022 i Q1 2023 godine.

U ostalom promatranom periodu indeksi cijena su konstantno rasli i na kvartalnoj i na godišnjoj razini, odnosno 6,80% između Q1 2018 i Q4 2018, 9,89% između Q1 2019 i Q4 2019, 3,31% između Q1 2020 i Q4 2020, 8,86% između Q1 2021 i Q4 2021, 15,01% između Q1 2022 i Q4 2022, 5,72% između Q1 2023 i Q3 2023.

U periodu pandemije COVID-19 rast indeksa iznosio je 3,31% između Q1 2020 i Q4 2020, 8,86% između Q1 2021 i Q4 2021 te 15,01% između Q1 2022 i Q4 2022, dok je ukupni rast od početka proglašenja pandemije COVID-19 i kraja pandemije iznosio ukupnih 41,79%.

Na kraju možemo zaključiti da pandemija COVID-19 nije znatno utjecala na pad indeksa nekretnina, nego nasuprot čak je indeks tada rastao najviše na godišnjoj razini (15,01% u 2022 godini) od početka 2018 godine.

INDEKS CIJENA NEKRETNINA GRAD ZAGREB				
KVARTAL	INDEKS	Q-o-Q	Q1-o-Q4	Q1/2018-o-Q3/2023
Q1 2018	112,19			
Q2 2018	114,51	2,07%		
Q3 2018	118,96	3,89%		
Q4 2018	119,82	0,72%	6,80%	
Q1 2019	125,02	4,34%		
Q2 2019	131,15	4,90%		
Q3 2019	133,46	1,76%		
Q4 2019	137,38	2,94%	9,89%	
Q1 2020	140,79	2,48%		
Q2 2020	142,54	1,24%		
Q3 2020	141,09	-1,02%		
Q4 2020	145,45	3,09%	3,31%	
Q1 2021	145,43	-0,01%		
Q2 2021	152,55	4,90%		
Q3 2021	154,60	1,34%		
Q4 2021	158,32	2,41%	8,86%	
Q1 2022	168,63	6,51%		
Q2 2022	175,12	3,85%		
Q3 2022	182,31	4,11%		
Q4 2022	193,94	6,38%	15,01%	
Q1 2023	193,34	-0,31%		
Q2 2023	199,62	3,25%		
Q3 2023	204,40	2,39%	5,72%	82,19%

10. ODABIR METODE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Budući da je predmetna Nekretnina izgrađena kao poslovni kompleks i namijenjena je isključivo za stvaranje prihoda izabrana je **PRIHODOVNA METODA**, prema člancima 29., 30. i 39. Pravilnika i člancima 23. i 24. ZPVN.

Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta predmetne Nekretnine izabrana je **POREDBENA METODA**, prema članku 23. i 24., ZPVN te člancima 35. i 36. Pravilnika.

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

Procjenjuje se tržišna vrijednost nekretnine na dan vrednovanja od strane Komisije u viđenom stanju prema utvrđenim parametrima.

Prihodovna metoda u prvom je redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

U prihodovnoj metodi prihodovna vrijednost se utvrđuje na temelju prihoda koji se postižu na tržištu (održivi prihodi). Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja.

Prihodovna vrijednost može se utvrditi na temelju:

1. opće prihodovne metode (tzv. dvotračna prihodovna metoda),
2. pojednostavljene prihodovne metode (tzv. jednotračna prihodovna metoda) i
3. periodične prihodovne metode.

Prilikom primjene prihodovne metode na primjereni način utvrđuje se položaj na tržištu nekretnina uzimanjem u obzir prihodovnih odnosa, kamatnih stopa na nekretnine, troškova gospodarenja i drugih okolnosti koje utječu na vrijednost nekretnine.

Kamatne stope na nekretnine obuhvaćaju opće vrijednosne odnose na tržištu nekretnina, a utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Prikladna kamatna stopa na nekretninu utvrđuje se prema vrsti nekretnine (primjerice najamne nekretnine, nekretnine mješovite namjene, trgovačke nekretnine, gospodarske nekretnine ili slično) i položaja na tržištu nekretnina. U slučaju da se na lokalnom ili regionalnom tržištu nekretnina ne mogu utvrditi kamatne stope na nekretnine, dopušteno je korištenje kamatnih stopa iz drugih usporedivih područja.

Orijentacijske vrijednosti kamatnih stopa na nekretnine se mogu koristiti u prijelaznom razdoblju, do objave kamatnih stopa na nekretnine za lokalno tržište.

Ako su uočene građevinske štete ili nedostaci na građevini, tržišna vrijednost se treba utvrditi uzimanjem u obzir troškova njihovog uklanjanja kao i uzimanjem u obzir troškova za poboljšice, u tome se slučaju u odnosu na odgovarajuće planirano stanje građevine bez nedostataka utvrđuju:

1. prihodi koji se postižu na tržištu
2. troškovi gospodarenja koji se postižu na tržištu
3. produženi predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja na temelju poboljšica.

10.1. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA NEKRETNINE

Sukladno članku 52. stavak 1., 2. i 3. Pravilnika, te članku 4. stavak 1. podstavak 30. ZPVN, budući da je građevina u kojoj se Nekretnina nalazi na datum vrednovanja i datum kakvoće derutna i zapuštena te nije privedena svrsi za koju je namijenjena, procjena tržišne vrijednosti nekretnine mora se izraditi uzimajući u obzir posebna značajna obilježja:

1. Da je Nekretnina na dan vrednovanja potpuno adaptirana sukladno tržišnim standardima, no građevina u kojoj se Nekretnina nalazi i dalje je derutna i zapuštena,
2. Da je Nekretnina na dan vrednovanja potpuno operativna i stvara prihode sukladno tržišnim uvjetima za taj tip nekretnine,
3. Da Nekretnina nema nikakvih tereta ili okolnosti koje bi sprječavale Nekretninu u normalnom funkcioniranju i stvaranju održivih tržišnih prihoda.

10.2. ZAKLJUČAK O METODI PROCJENE

Sukladno gore navedenim odredbama Pravilnika i ZPVN te stanja Nekretnine na datum vrednovanja i datum kakvoće:

1. Nekretnina će se procijeniti općom prihodovnom metodom kao poslovna građevina,
2. Nekretnina će se procijeniti kao da je adaptirana, nova, privedena svrsi te u skladu sa svim zakonskim i prostorno-planskim odredbama, no građevina u kojoj se nalazi Nekretnina je i dalje derutna i zapuštena,
3. Nekretnina će se procijeniti na temelju dokazivih tržišnih prihoda za taj tip nekretnine, a u skladu s položajem i kapacitetom Nekretnine,
4. Troškovi gospodarenja će se odrediti na temelju uobičajenih i Nekretnini prikladnih troškova gospodarenja uzimajući u obzir ostatak održivog vijeka korištenja cijele građevine u kojoj se Nekretnina nalazi.
5. OOVK će se odrediti na temelju OVK za poslovne zgrade, uzimajući u obzir da je Nekretnina nova, ali je Nekretnina samo dio građevine koja je derutna i zapuštena,
6. Od tako dobivene tržišne vrijednosti Nekretnine odbiti će se troškovi adaptacije, opremanja i dovođenja Nekretnine u stanje da je operativna u skladu sa prostorno-planskom dokumentacijom te zadovoljava moderne standarde poslovnih zgrada.

11. POREDBENE NEKRETNINE

Nakon utvrđivanja kakvoće procjenjivane Nekretnine zatraženi su 11. ožujka 2024. godine izvadci iz zbirke kupoprodajnih cijena preko web portala eNekretnine za:

1. Kupoprodajne transakcije zemljišta na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63240):
 - Građevinsko zemljište namjene – K1 – gospodarska – pretežito poslovna namjena,
 - Građevinsko zemljište nema koeficijent iskoristivosti k_{is} , ali se može izračunati $k_{is} = 1,68$,
 - Kategorija zemljišta – 1,
 - Ukupna površina $P = 32.558 \text{ m}^2$.

Dana 18. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljišta, ID izvotka: 46261, KLASA: 940-01/24-028/211, URBROJ: 251-11-31/011-24-2. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

2. Transakcije zakupa poslovnih prostora namjene uredi na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63241):
 - Namjena – uredi,
 - Površina = $94,90 \text{ m}^2$,
 - Katnost PR,
 - Godina građenja 1966.

Dana 18. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za urede, ID izvotka: 46270, KLASA: 940-01/24-028/218, URBROJ: 251-11-31/011-24-2. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

3. Transakcije zakupa poslovnih prostora namjene skladište na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63242):
 - Namjena – skladište,
 - Površina = $971,63 \text{ m}^2$,
 - Katnost PR,
 - Godina građenja 1966.

Dana 18. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za skladišta, ID izvotka: 46265, KLASA: 940-01/24-028/217, URBROJ: 251-11-31/011-24-2. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

4. Transakcije zakupa vanjskih parkirnih mjesta na području Grada Zagreba, konkretno na području k.o. Trnje sa sljedećim obilježjima kakvoće (ID zahtjeva 63243):
 - Namjena – vanjsko parkirno mjesto,
 - Površina = $62,50 \text{ m}^2$ (5 komada,)
 - Godina građenja 1966.

Dana 15. ožujka 2024. godine dostavljen je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za vanjska parkirna mjesta, ID izvotka: 46225, KLASA: 940-01/24-028/216, URBROJ: 251-11-31/004-24-5. Dobiveni izvadak je priložen u privitku procjene, a evaluiran je od strane gradskog Ureda za imovinsko-pravne poslove, Službe za vrednovanje.

12. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

12.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA	CIJENA [EUR]	CIJENA [EUR/m ²]	DATUM	NAMJENA	KS	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKLJUČEN PDV	STATUS PODATAKA	CIJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA	2681/1	ŽITNJAK	GZ	KP	10.627,00	2.620.177,98	246,56	24.05.2021.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2	ŠIŠIĆEVA ULICA	710/139	ZAPRUDESKI OTOK	GZ	KP	255,00	98.000,00	384,31	12.07.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	UTRINA
3	ULICA FRANA FOLNEGOMIĆA	2710/35	TRNJE	GZ	KP	20.601,00	10.490.000,00	509,20	16.05.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
4	RAKITNICA	3183/1	RESNIK	GZ	KP	2.729,00	649.502,00	238,00	12.09.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
5	RAKITNICA	3180/1	RESNIK	GZ	KP	983,00	233.954,00	238,00	12.09.2023.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
6	ČULINEČKA CESTA	3437/2	RESNIK	GZ	KP	6.292,00	629.200,00	100,00	24.09.2020.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - ČULINEČKA
7	I. ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	128/9	PEŠČENICA	GZ	KP	9.710,00	3.301.400,00	340,00	14.05.2020.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	BORONGAJ DUBRAVA
8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	843/20	ŽITNJAK	GZ	KP	2.689,00	360.000,00	133,88	15.06.2022.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
9	DUBRAVA	8264	DUBRAVA	GZ	KP	1.710,00	427.500,00	250,00	18.05.2022.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	STARI RETKOVEČ ISTOK
10	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3211/1	DUBRAVA	GZ	KP	3.333,00	1.286.538,00	386,00	03.08.2022.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	MEĐUGORSKA
11	RUBČKA ULICA	758	BLATO	GZ	KP	341,00	109.021,69	319,71	25.08.2020.	K1	2,00	1	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	ROTOR ZAPAD

Sukladno dostavljenom izvatku iz ZKC, određene kupoprodajne transakcije poredbenih nekretnina nisu sadržavale PDV pa je Komisija trebala preračunati iznose kupoprodaja onih poredbenih nekretnina bez PDV-a na one sa PDV-om kako bi se mogle uključiti u procjemenbenom elaboratu.

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	POVRŠINA	CIJENA [EUR]	CIJENA [EUR/m ²]	DATUM	NAMJENA	KS	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKLJUČEN PDV	STATUS PODATAKA	CIJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA	2681/1	ŽITNJAK	GZ	KP	10.627,00	3.275.222,48	308,20	24.05.2021.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2	ŠIŠIĆEVA ULICA	710/139	ZAPRUDESKI OTOK	GZ	KP	255,00	122.500,00	480,39	12.07.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UTRINA
3	ULICA FRANA FOLNEGOMIĆA	2710/35	TRNJE	GZ	KP	20.601,00	13.112.500,00	636,50	16.05.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
4	RAKITNICA	3183/1	RESNIK	GZ	KP	2.729,00	811.877,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
5	RAKITNICA	3180/1	RESNIK	GZ	KP	983,00	292.442,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
6	ČULINEČKA CESTA	3437/2	RESNIK	GZ	KP	6.292,00	786.500,00	125,00	24.09.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - ČULINEČKA
7	I. ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	128/9	PEŠČENICA	GZ	KP	9.710,00	4.126.750,00	425,00	14.05.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	BORONGAJ DUBRAVA
8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	843/20	ŽITNJAK	GZ	KP	2.689,00	450.000,00	167,35	15.06.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
9	DUBRAVA	8264	DUBRAVA	GZ	KP	1.710,00	534.375,00	312,50	18.05.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	STARI RETKOVEČ ISTOK
10	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3211/1	DUBRAVA	GZ	KP	3.333,00	1.608.172,50	482,50	03.08.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MEĐUGORSKA
11	RUBČKA ULICA	758	BLATO	GZ	KP	341,00	136.277,11	399,64	25.08.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ROTOR ZAPAD

Tablica preračunatih zakupnina koje sve sadrže PDV.

12.2. ANALIZA POREDBENIH NEKRETNINA

Dostavljene poredbene nekretnine su dodatno evaluirane od strane Komisije te su izbačene one poredbene nekretnine koje se po svojim neuobičajenim okolnostima, lokacijskim, prostornim ili drugim obilježjima ne mogu usporediti sa predmetnom nekretninom.

Poredbena broj 1, k.č. 2681/5, k.o. Žitnjak



Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 2, k.č. 710/139, k.o. Zaprudski otok



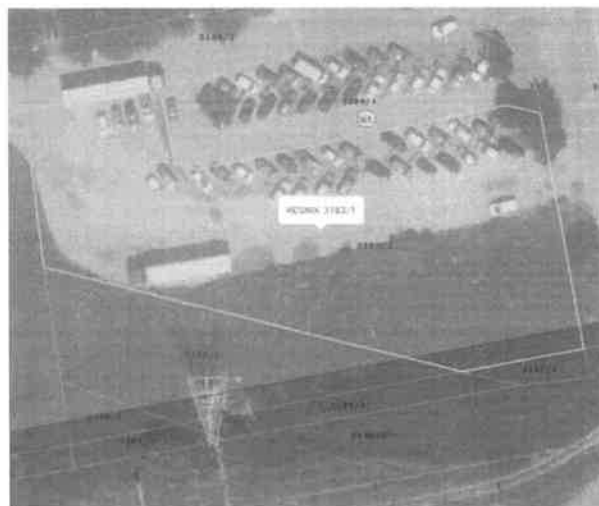
Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 3, k.č. 2710/35, k.o. Trnje

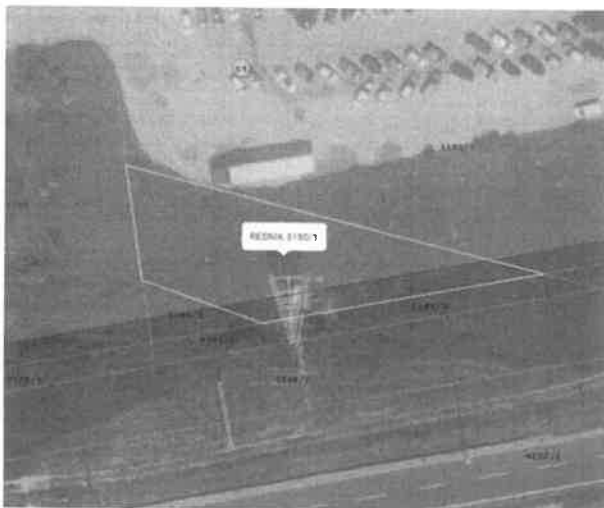


Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini, međutim zbog većeg odstupanja u cijeni spada u neuobičajene okolnosti te nije usporediva.

Poredbena broj 4, k.č. 3183/1, k.o. Resnik



Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 5, k.č. 3180/1, k.o. Resnik

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, I je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 6, k.č. 3437/2, k.o. Resnik

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, I je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini, međutim zbog većeg odstupanja u cijeni spada u neuobičajene okolnosti te nije usporediva.

Poredbena broj 7, k.č. 128/9, k.o. Peščenica

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, I je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 8, k.č. 843/20, k.o. Žitnjak

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, I je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini, međutim zbog većeg odstupanja u cijeni spada u neuobičajene okolnosti te nije usporediva.

Poredbena broj 9, k.č. 8264, k.o. Dubrava

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 10, k.č. 3211/1, k.o. Dubrava

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Poredbena broj 11, k.č. 758, k.o. Blato

Poredbena nekretnina je namjene K1, nalazi se unutar poslovne zone, 1 je kategorije, ima koeficijent iskoristivosti 2,00, lokacijskim i prostornim obilježjima je slična procjenjivanoj nekretnini te je stoga usporediva.

Analizom obilježja, te postignutom kupoprodajnom cijenom mogu se isključiti transakcije poredbenih nekretnina koje zbog svojih obilježja pokazuju manju podudarnost u odnosu na procjenjivanu nekretninu.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 3, 6 i 8 se isključuju iz daljnjeg izračuna kao neusporedive sa procjenjivanom nekretninom, jer kupoprodajna cijena značajno odstupa u odnosu na kupoprodajne cijene ostalih poredbenih nekretnina za to područje, odnosno isključuje se iz daljnjeg izračuna kao netipični iznos definiran u članku 4., stavak 3., Pravilnika.

Nakon provedene analize podataka iz dostavljenog izvadaka iz zbirke kupoprodajnih cijena u daljnji izračun moguće je ući sa 8 transakcija poredbenih nekretnina.

PREGLEDNA KARTA POREDBENIH NEKRETNINA



12.3. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA (GOVORA)	POVRŠINA	CIJENA [EUR]	CIJENA [EUR m ²]	DATUM	NAMJENA	MS	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	UKLJUČEN PDV	STATUS PODATAKA	CIJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA	268/1	ŽITNJAK	GZ	KP	10.627,00	3.275.222,48	308,20	24.05.2021.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
2	ŠIŠIĆEVA ULICA	710/139	ZAPRUDESKI OTOK	GZ	KP	255,00	122.500,00	480,39	12.07.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UTRINA
3	ULICA FRANA FOLNEGovića	2710/33	TRNJE	GZ	KP	20.601,00	13.112.500,00		16.05.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
4	RAKITINICA	3183/1	RESNIK	GZ	KP	2.729,00	811.877,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
5	RAKITINICA	3180/1	RESNIK	GZ	KP	983,00	292.442,50	297,50	12.09.2023.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
6	ČULINEČKA CESTA	3437/2	RESNIK	GZ	KP	6.292,00	786.500,00	125,00	24.09.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - ČULINEČKA
7	I. ŠTEFANOVEČKI ZAVOJ	128/9	PEŠČENICA	GZ	KP	9.710,00	4.126.750,00	425,00	14.05.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	BORONGAJ DUBRAVA
8	SLAVONSKA AVENIJA 24D	843/20	ŽITNJAK	GZ	KP	2.689,00	450.000,00	167,33	15.06.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
9	DUBRAVA	8264	DUBRAVA	GZ	KP	1.710,00	534.375,00	312,50	18.05.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	STARI REITKOVEC ISTOK
10	ULICA RUDOLFA KOLAKA	3211/1	DUBRAVA	GZ	KP	3.333,00	1.608.172,50	482,50	03.08.2022.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MEĐUGORSKA
11	RIJEČKA ULICA	758	BLATO	GZ	KP	341,00	136.277,11	399,64	25.08.2020.	K1	2,00	1	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ROTOR ZAPAD

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, koeficijent iskoristivosti) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 12.3., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina $\pm 30\%$ (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine K1 – gospodarske – poslovne namjene)
4. Lokacija (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine koje se nalaze unutar poslovnih zona)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 3, 6 i 8 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od $\pm 40\%$ od prosjeka svih poredbenih nekretnina. Daljnji proračun se nastavlja sa 8 poredbenih nekretnina.

12.4. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN i članka 58., Pravilnika uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja, a osobito za cijene zemljišta. U stručnoj literaturi se zahtijeva da se indeksni nizovi za zemljišta izvode odvojeno barem za dva obilježja kakvoće i to za stambenu i poslovnu namjenu.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Grad Zagreb je izračunao indekse za zemljišta te će se u ovom slučaju međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću navedenih indeksa.

TABLICA I			
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2023.			
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZ5-a na području Grada Zagreba *podaci za prva 3 kvartala
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2023.	167.3	166.1
	2022.	145.2	137.8
	2021.	125.0	130.3
	2020.	118.3	121.7
	2019.	120.1	118.4
	2018.	116.8	114.6
	2017.	113.9	107.6
	2016.	113.3	105.2
	2015.	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6
	2013.	99.6	113.0
	2012.	100.2	117.1
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3

Izvor: web stranica Grada Zagreba <https://zagreb.hr/godisnji-indeksni-nizovi-za-zemljista-2012-2022/159995>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m ²]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]
	K.O.	K.Č.				KOREKCIJSKI FAKTOR	
1	ŽITNJAK	2681/1	24.05.2021.	308,20	130,30	1,2748	392,88
2	ZAPRUDESKI OTOK	710/139	12.07.2023.	480,39	166,10	1,0000	480,39
4	RESNIK	3183/1	12.09.2023.	297,50	166,10	1,0000	297,50
5	RESNIK	3180/1	12.09.2023.	297,50	166,10	1,0000	297,50
7	PEŠČENICA	128/9	14.05.2020.	425,00	121,70	1,3648	580,05
9	DUBRAVA	8264	18.05.2022.	312,50	137,80	1,2054	376,68
10	DUBRAVA	3211/1	03.08.2022.	482,50	137,80	1,2054	581,59
11	BLATO	758	25.08.2020.	399,64	121,70	1,3648	545,44

12.5. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Na međuvremenski izjednačene cijene primijeniti će se interkvalitativno izjednačenje zbog odstupanja u kakvoći poredbenih nekretnina u odnosu na procjenjivanu nekretninu. Budući da nisu doneseni odgovarajući koeficijenti za preračunavanje za lokalno tržište nekretnina, primijeniti će se interkvalitativno izjednačenje u odnosu na mjeru građevinskog korištenja, odnosno koeficijent iskoristivosti. Koeficijenti iskoristivosti propisani su GUP-om Grada Zagreba. Koeficijent za preračunavanje KP predstavlja odstupanje u kakvoći između koeficijenta iskoristivosti usporedivih zemljišta i koeficijenta iskoristivosti procjenjivane Nekretnine, a izračunava se sukladno članku 21. Pravilnika za zemljišta poslovne namjene. Koeficijent KP koristi se za umanjeње ili uvećanje vrijednosti poredbenih nekretnina ovisno o tome da li poredbena nekretnina ima veću ili manju iskoristivost građenja od nekretnine koja je predmet procjene.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE k_k	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI POREDBENE NEKRETNINE k_o	KP	IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]
	K.O.	K.Č.						
1	ŽITNJAK	2681/1	24.05.2021.	392,88	1,68	2,00	0,8400	330,02
2	ZAPRUĐSKI OTOK	710/139	12.07.2023.	480,39	1,68	2,00	0,8400	403,53
4	RESNIK	3183/1	12.09.2023.	297,50	1,68	2,00	0,8400	249,90
5	RESNIK	3180/1	12.09.2023.	297,50	1,68	2,00	0,8400	249,90
7	PEŠČENICA	128/9	14.05.2020.	580,05	1,68	2,00	0,8400	487,24
9	DUBRAVA	8264	18.05.2022.	376,68	1,68	2,00	0,8400	316,41
10	DUBRAVA	3211/1	03.08.2022.	581,59	1,68	2,00	0,8400	488,54
11	BLATO	758	25.08.2020.	545,44	1,68	2,00	0,8400	458,17

Interkvalitativno izjednačene cijene poredbenih nekretnina koje odstupaju za više od $\pm 40\%$ od međuvremenski izjednačenih cijena prema članku 19. Pravilnika izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE – KONTROLA ODSUPANJA						
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]	ODSTUPANJE OD MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENE CIJENE
	K.O.	K.Č.				
1	ŽITNJAK	2681/1	24.05.2021.	392,88	330,02	-16,00%
2	ZAPRUĐSKI OTOK	710/139	12.07.2023.	480,39	403,53	-16,00%
4	RESNIK	3183/1	12.09.2023.	297,50	249,90	-16,00%
5	RESNIK	3180/1	12.09.2023.	297,50	249,90	-16,00%
7	PEŠČENICA	128/9	14.05.2020.	580,05	487,24	-16,00%
9	DUBRAVA	8264	18.05.2022.	376,68	316,41	-16,00%
10	DUBRAVA	3211/1	03.08.2022.	581,59	488,54	-16,00%
11	BLATO	758	25.08.2020.	545,44	458,17	-16,00%

Nakon provođenja interkvalitativnog izjednačenja svih osam poredbenih nekretnina nalaze se unutar dopuštenog raspona od $\pm 40\%$, što dobivene rezultate čini prihvatljivim za daljnji izračun.

12.6. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V_i^2
1	ŽITNJAK	2681/1	330,02	-42,95	-11,52%	1.844,49
2	ZAPRUDESKI OTOK	710/139	403,53	30,57	8,20%	934,29
4	RESNIK	3183/1	249,90	-123,06	-33,00%	15.144,58
5	RESNIK	3180/1	249,90	-123,06	-33,00%	15.144,58
7	PEŠČENICA	128/9	487,24	114,28	30,64%	13.060,28
9	DUBRAVA	8264	316,41	-56,55	-15,16%	3.198,32
10	DUBRAVA	3211/1	488,54	115,57	30,99%	13.357,17
11	BLATO	758	458,17	85,21	22,85%	7.260,22
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			372,96		$\sum V_i^2$	69.943,91

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4, 5, 7 i 10 odstupaju za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V_i^2
1	ŽITNJAK	2681/1	330,02	-47,02	-12,47%	2.210,46
2	ZAPRUDESKI OTOK	710/139	403,53	26,50	7,03%	702,15
9	DUBRAVA	8264	316,41	-60,62	-16,08%	3.674,98
11	BLATO	758	458,17	81,14	21,52%	6.583,53
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			377,03		$\sum V_i^2$	13.171,13

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 4 poredbene nekretnine te prosječnom cijenom zemljišta od 377,03 EUR/m².

12.7. UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI CIJELOG ZEMLJIŠTA

Temeljem navedenog u prethodnim poglavljima u tablici dolje je dana rekapitulacija te je izračunata ukupna tržišna vrijednost zemljišta.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST CIJELOG ZEMLJIŠTA	
Ukupna površina [m ²]	32.558,00
Cijena po m ²	377,03 €
UKUPNA VRIJEDNOST	12.275.383,63 €
UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	12.280.000,00 €

12.8. RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA UDJELU U SUVLASNIŠTVU

Sukladno elaboratu posebnih dijelova TD 20-04/20 datuma siječanj 2022. godine izrađen od strane Proing d.o.o., po ovlaštenom inženjeru Saša Gal mag. ing. aedif. u nastavku je dana tablica raspodjele suvlasničkih udjela te pripadajućih dijelova zemljišta.

RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA UDJELU U SUVLASNIŠTVU			
SUVLASNIK	POVRŠINA	UDIO	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
Republika Hrvatska	15.130,11	39,36%	4.831.871,32 €
Konzum Plus	4.388,60	11,42%	1.401.519,91 €
Allegheny Financial	4.911,37	12,78%	1.568.468,96 €
VLM Cvjetno Nekretnine	4.004,95	10,42%	1.278.999,49 €
Plavi Radio	430,74	1,12%	137.558,83 €
Culjak Krešo	475,68	1,24%	151.910,63 €
Multiprint	1.079,03	2,81%	344.593,27 €
Vjesnik	8.017,61	20,86%	2.560.461,21 €
UKUPNO	38.438,09	100,00%	12.275.383,63 €

Sukladno navedenom suvlasničkom omjeru predmetna Nekretnina ima udio od 2,81% u cijeloj građevini „Vjesnik“ iz čega proizlazi da je vrijednost zemlje koja pripada Nekretnini jednaka 344.593,27 EUR.

12.9. RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA VRSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE

RASPODJELA ZEMLJIŠTA PREMA VRSTI PROCJENJIVANE NEKRETNINE			
VRSTA	NP [m ²]	UDIO	VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA
URED	94,90	8,41%	28.964,60 €
SKLADIŠTE	971,63	86,06%	296.552,94 €
VPM	62,50	5,54%	19.075,74 €
UKUPNO	1.129,03	100,00%	344.593,27 €

13. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – UREDSKI PROSTORI

13.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č. K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESÉČNA ZAKUPNA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESÉČNA ZAKUPNA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAVIJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA 1A	1/2 TRNJE	PP	Z	937,50	67,00	13,99	27.09.2022.	URED	PR	1985	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
2	ODRANSKA ULICA 2	4761/2 TRNJE	PP	Z	627,43	103,50	6,06	27.11.2020.	URED	PR	1976	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKI KUTI
3	ULICA FRANA FOLNEGOMIĆA 2	2695/1 TRNJE	PP	Z	625,00	100,00	6,25	01.04.2021.	URED	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU SIGEČICA
4	RADNIČKA CESTA 48	164/8 TRNJE	PP	Z	3.300,00	98,50	33,50	14.06.2022.	URED	PR	2004	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	DRŽIČEVA - RADNIČKA
5	RADNIČKA CESTA 27	69/1 TRNJE	PP	Z	445,31	95,00	4,69	31.01.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
6	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 49	2187/10 TRNJE	PP	Z	937,50	102,68	9,13	27.04.2021.	URED	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ
7	BEDNJANSKA ULICA 10	560/1 TRNJE	PP	Z	950,00	91,08	10,43	26.03.2021.	URED	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVA ISTOK
8	KORNATSKA ULICA 6	2494 TRNJE	PP	Z	750,00	90,05	8,33	16.03.2022.	URED	PR	2007	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGEČICA ZAPAD
9	RADNIČKA CESTA 1A	1/2 TRNJE	PP	Z	1.093,75	87,50	12,50	15.12.2022.	URED	PR	1985	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
10	KOTURAŠKA CESTA 51	686/5 TRNJE	PP	Z	950,00	79,68	11,92	20.03.2020.	URED	PR	1992	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVA
11	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	15.12.2021.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
12	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	07.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
13	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.454,20	105,76	13,75	11.12.2020.	URED	PR	2007	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
14	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 47	2187/11 TRNJE	PP	Z	500,00	68,08	7,34	24.02.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ

Sukladno dostavljenom izvratku iz ZKC, određene zakupnine poredbenih nekretnina nisu sadržavale PDV pa je Komisija trebala preračunati iznose mjesečnih zakupnina onih poredbenih nekretnina bez PDV-a na one sa PDV-om kako bi bile usporedive sa ostalim poredbenim nekretninama.

VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Poslovna građevina „Vjesnik“, k.č. 4712/1, k.o. Trnje

BR.	ADRESA	KATASTAR KČ. K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESÉČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESÉČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA 1A	1/2 TRNJE	PP	Z	937,50	67,00	13,99	27.09.2022.	URED	PR	1985	DA	IZVORNO UNISEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
2	ODRANSKA ULICA 2	4761/2 TRNJE	PP	Z	627,43	103,50	6,06	27.11.2020.	URED	PR	1976	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKI KUTI
3	ULICA FRANA FOLNEGovića 2	2695/1 TRNJE	PP	Z	625,00	100,00	6,25	01.04.2021.	URED	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU SIGEČICA
4	RADNIČKA CESTA 48	164/8 TRNJE	PP	Z	4.125,00	98,50	41,88	14.06.2022.	URED	PR	2004	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	DRŽIĆEVA - RADNIČKA
5	RADNIČKA CESTA 27	69/1 TRNJE	PP	Z	445,31	95,00	4,69	31.01.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
6	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 49	2187/10 TRNJE	PP	Z	937,50	102,68	9,13	27.04.2021.	URED	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ
7	BEDNJANSKA ULICA 10	560/1 TRNJE	PP	Z	950,00	91,08	10,43	26.03.2021.	URED	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK
8	KORNATSKA ULICA 6	2494 TRNJE	PP	Z	937,50	90,05	10,41	16.03.2022.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGEČICA ZAPAD
9	RADNIČKA CESTA 1A	1/2 TRNJE	PP	Z	1.093,75	87,50	12,50	15.12.2022.	URED	PR	1985	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
10	KOTURAŠKA CESTA 51	686/5 TRNJE	PP	Z	1.187,50	79,68	14,90	20.03.2020.	URED	PR	1992	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA
11	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	15.12.2021.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
12	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	07.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
13	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.817,75	105,76	17,19	11.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
14	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 47	2187/11 TRNJE	PP	Z	500,00	68,08	7,34	24.02.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ

Tablica preračunatih zakupnina koje sve sadrže PDV.

13.2. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR KČ. K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESÉČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESÉČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAMJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
1	RADNIČKA CESTA 1A	1/2 TRNJE	PP	Z	937,50	67,00	13,99	27.09.2022.	URED	PR	1985	DA	IZVORNO UNISEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
2	ODRANSKA ULICA 2	4761/2 TRNJE	PP	Z	627,43	103,50	6,06	27.11.2020.	URED	PR	1976	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SAVSKI KUTI
3	ULICA FRANA FOLNEGovića 2	2695/1 TRNJE	PP	Z	625,00	100,00	6,25	01.04.2021.	URED	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	UPU SIGEČICA
4	RADNIČKA CESTA 48	164/8 TRNJE	PP	Z	4.125,00	98,50	41,88	14.06.2022.	URED	PR	2004	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	DRŽIĆEVA - RADNIČKA
5	RADNIČKA CESTA 27	69/1 TRNJE	PP	Z	445,31	95,00	4,69	31.01.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
6	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 49	2187/10 TRNJE	PP	Z	937,50	102,68	9,13	27.04.2021.	URED	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ
7	BEDNJANSKA ULICA 10	560/1 TRNJE	PP	Z	950,00	91,08	10,43	26.03.2021.	URED	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA ISTOK
8	KORNATSKA ULICA 6	2494 TRNJE	PP	Z	937,50	90,05	10,41	16.03.2022.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SIGEČICA ZAPAD
9	RADNIČKA CESTA 1A	1/2 TRNJE	PP	Z	1.093,75	87,50	12,50	15.12.2022.	URED	PR	1985	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
10	KOTURAŠKA CESTA 51	686/5 TRNJE	PP	Z	1.187,50	79,68	14,90	20.03.2020.	URED	PR	1992	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVKA
11	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	15.12.2021.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
12	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.824,94	106,15	17,19	07.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
13	RADNIČKA CESTA 39	69/5 TRNJE	PP	Z	1.817,75	105,76	17,19	11.12.2020.	URED	PR	2007	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	KANAL JUG
14	ULICA CVIJETE ZUZORIĆ 47	2187/11 TRNJE	PP	Z	500,00	68,08	7,34	24.02.2022.	URED	PR	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	CVIJETE ZUZORIĆ

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, godina gradnje) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 13.2., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina $\pm 30\%$ (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine uredske namjene)
4. Godina gradnje (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine koje su građene do 2000. godine)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 2, 3, 4, 5 i 14 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od $\pm 40\%$ od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4, 7, 8, 11, 12 i 13 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog toga što su građene nakon 2000. godine.

Daljnji proračun se nastavlja sa 4. poredbene nekretnine.


13.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za poslovne prostore, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „ICN“). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zakupa na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, <http://www.dzs.hr/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m ²]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]
	K.O.	K.Č.						
1	1/2	TRNJE	27.09.2022.	13,99	182,31	204,40	1,1212	15,69
6	2187/10	TRNJE	27.04.2021.	9,13	152,55	204,40	1,3399	12,23
9	1/2	TRNJE	15.12.2022.	12,50	193,94	204,40	1,0539	13,17
10	686/5	TRNJE	20.03.2020.	14,90	140,79	204,40	1,4518	21,64

13.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V_i^2
1	1/2	TRNJE	15,69	0,00	0,03%	0,00
6	2187/10	TRNJE	12,23	-3,45	-22,00%	11,90
9	1/2	TRNJE	13,17	-2,51	-16,00%	6,29
10	686/5	TRNJE	21,64	5,95	37,96%	35,45
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			15,68		$\sum V_i^2$	53,64

Ukoliko nakon međuvremenskog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Poredbena nekretnina pod rednim brojem 10 odstupa za više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuje iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V_i^2
1	1/2	TRNJE	15,69	1,99	14,52%	3,96
6	2187/10	TRNJE	12,23	-1,46	-10,69%	2,15
9	1/2	TRNJE	13,17	-0,52	-3,83%	0,28
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			13,70		$\sum V_i^2$	6,38

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 3 poredbene nekretnine te prosječnom cijenom zakupa uredskih prostora od 13,70 EUR/m².

13.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima dostavljenim od stečajnog upravitelja Nekretnina je izgrađena 1966. godine. Sukladno Prilogu 9., Pravilnika održivi vijek korištenja (OVK) za upravne i uredske zgrade ovakve tipologije gradnje iznosi 80 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 64 godine.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA GRADNJE/ADAPTACIJE	1966
GODINA PROCJENE	2024
STAROST ZGRADE	58
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	80
FK MATRICA	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	4,0
FK ODABRANO	4,0
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	73%
OOVK u % (OČITANO)	31%
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)	25

13.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA UREDSKI DIO

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Zagreba. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za poslovne zgrade dana je u rasponu od 5,0 – 6,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 6,0% kao baznu kamatnu stopu zbog činjenice da je globalno cijela građevina u potpuno derutnom i zapuštenom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrsan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

Prema položaju nekretnine

Nekretnina se nalazi na križanju Savske ceste i Zagrebačke Avenije što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod poslovnih zgrada položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

Kvaliteta građevine

Kvaliteta građevine je izrazito loša za ovakav tip građevine te je odabrana korekcija od 1,00%.

Gospodarska situacija

Gospodarska situacija u Hrvatskom gospodarstvu te općenito svijetu je problematična zbog visoke stope inflacije, povećanih kamatnih stopa u bankama te rata u Ukrajini i Gazi, stoga je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

Razvojni potencijal nekretnine

Razvojni potencijal Nekretnine ne postoji, stoga je odabrana korekcija od 0,00%.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 6,00% je korekcijama za ovaj dio Nekretnine korigirana na stopu od 7,00%.

KAMATA NA NEKRETNINU		
NEKRETNINA	BAZNA KAMATA	
Vjesnik – uredi	6,00%	
PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
OPIS	KAMATA	ODABRANO
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	0,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		7,00%

13.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA UREDSKOG DIJELA

IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA			
PRIHODI NEKRETNINE			
VRSTA PROSTORA	POVRŠINA [m ²]	ZAKUPNINA [EUR/m ²]	UKUPNO
Uredski prostori	94,90	13,70 €	1.300,00 €
Ukupni mjesečni prihod nekretnine	94,90	13,70 €	1.300,00 €
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			15.599,95 €
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
OPIS	POVRŠINA [m ²]	TROŠAK	UKUPNO
Troškovi upravljanja		5,00%	65,00 €
Troškovi održavanja		10,00%	130,00 €
Nepredviđeni troškovi		5,00%	65,00 €
Ukupni mjesečni troškovi nekretnine		20,00%	260,00 €
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI			3.119,99 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD			12.479,96 €

13.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST UREDSKOG DIJELA NEKRETNINE

OPĆA PRIHODOVNA METODA	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	25
Stopa prinosa nekretnine	7,00%
Vrijednost zemljišta	28.964,60 €
Čisti godišnji prihod	12.479,96 €
Oportunitetni trošak zemljišta	2.027,52 €
Čisti prihod bez oportunitetnog troška zemljišta	10.452,43 €
M faktor	11,61772
Sadašnja vrijednost prihoda od zgrade	121.433,50 €
Vrijednost zemljišta	28.964,60 €
UKUPNA VRIJEDNOST	150.398,10 €
CIJENA po m²	1.584,81 €
UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	150.000,00 €

14. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – SKLADIŠNI PROSTORI

14.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR		VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESEČNA ZAKUPNA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAJMEVA PP ETIŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK	
		K.Č.	K.O.												
1	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/I	TRNJE	SKL	Z	10.413,90	2.563,00	4,06	01.06.2020.	SKLADIŠTE	PR	1975	NE	IZVORNO UNESEN	SLAVONSKA - RADNIČKA
2	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	SKL	Z	2.131,25	341,00	6,25	27.09.2022.	SKLADIŠTE	PR	1989	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
3	ZAVRINICA 17	61/I	TRNJE	SKL	Z	1.642,30	238,88	6,88	31.08.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
4	JANKOMIR 25	3111/I	STENJEVEC	SKL	Z	8.925,00	1.000,00	8,93	14.07.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SJEVER
5	RADNIČKA CESTA 208	1627/I	ŽITNJAK	SKL	Z	4.000,00	1.000,00	4,00	31.05.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
6	SAMOBORSKA CESTA 348	1596/I	PODSUSED	SKL	Z	7.658,13	993,00	7,71	22.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	2013	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED SAMOBORSKA
7	KOVINSKA ULICA 11	2193/I	PODSUSED	SKL	Z	4.071,38	987,00	4,13	01.11.2020.	SKLADIŠTE	-	2009	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED KOVINSKA
8	DONJE SVETICE 127	4084/I	PEŠČENICA	SKL	Z	7.641,50	986,00	7,75	13.09.2020.	SKLADIŠTE	-	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	FERENŠČIĆ A
9	SLAVONSKA AVENIJA 56A	138/20	ŽITNJAK	SKL	Z	5.558,75	909,23	6,11	21.03.2022.	SKLADIŠTE	-	1980	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
10	SLAVONSKA AVENIJA 52G	142/17	ŽITNJAK	SKL	Z	4.024,13	882,00	4,56	13.07.2020.	SKLADIŠTE	-	1996	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
11	EUGENA PODAUPSKOG 4	64	TRNJE	SKL	Z	7.437,50	580,00	12,82	20.01.2022.	SKLADIŠTE	PR	2000	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
12	MAKSIMIRSKA CESTA 129/4	3014	MAKSIMIR	SKL	Z	2.275,93	830,00	2,74	21.12.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	PARK MAKSIMIR
13	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/I	TRNJE	SKL	Z	4.380,60	637,10	6,88	15.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
14	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/I	TRNJE	SKL	Z	2.588,00	637,10	4,06	28.01.2021.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
15	PRUDI 24	3778	TRNJE	SKL	Z	660,72	140,00	4,72	23.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	NE	PROVEDENA EVALUACIJA	CVJETNO ISTOK
16	RADNIČKA CESTA 37	69/I	TRNJE	SKL	Z	825,63	103,36	7,99	09.03.2021.	SKLADIŠTE	-	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
17	RADNIČKA CESTA 37	69/I	TRNJE	SKL	Z	411,90	100,00	4,12	15.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA

Sukladno dostavljenom izvratku iz ZKC, određene zakupnine poredbenih nekretnina nisu sadržavale PDV pa je Komisija trebala preračunati iznose mjesečnih zakupnina onih poredbenih nekretnina bez PDV-a na one sa PDV-om kako bi bile usporedive sa ostalim poredbenim nekretninama.

VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Poslovna građevina „Vjesnik“, k.č. 4712/1, k.o. Trnje

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č. K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAJEDNA PP ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK	
1	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	13 017,38	2 565,00	5,08	01.06.2020.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	SLAVONSKA - RADNIČKA
2	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	SKL	Z	2 131,25	341,00	6,25	27.09.2022.	SKLADIŠTE	PR	1989	DA	HEINZELOVA - RADNIČKA
3	ZAVRTNICA 17	61/1	TRNJE	SKL	Z	1 642,30	238,88	6,88	31.08.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	HEINZELOVA - RADNIČKA
4	JANKOMIR 25	3111/1	STENJEVEC	SKL	Z	8 925,00	1 000,00	8,93	14.07.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	ŠKORPIKOVA SJEVER
5	RADNIČKA CESTA 208	1627/1	ŽITNJAK	SKL	Z	4 000,00	1 000,00	4,00	31.05.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
6	SAMOBORSKA CESTA 348	1596/1	PODSUSED	SKL	Z	7 658,13	993,00	7,71	22.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	2013	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
7	KOVINSKA ULJICA 11	2193/1	PODSUSED	SKL	Z	5 089,23	987,00	5,16	01.11.2020.	SKLADIŠTE	-	2009	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
8	DONJE SVETICE 127	4084/1	PEŠČENICA	SKL	Z	7 641,50	986,00	7,75	13.09.2020.	SKLADIŠTE	-	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
9	SLAVONSKA AVENIJA 56A	138/20	ŽITNJAK	SKL	Z	5 558,75	909,23	6,11	21.03.2022.	SKLADIŠTE	-	1980	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
10	SLAVONSKA AVENIJA 52G	142/17	ŽITNJAK	SKL	Z	4 024,13	882,00	4,56	13.07.2020.	SKLADIŠTE	-	1996	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
11	EUGENA PODAUPSKOG 4	64	TRNJE	SKL	Z	7 437,50	580,00	12,82	20.01.2022.	SKLADIŠTE	PR	2000	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
12	MAKSIMIRSKA CESTA 129/4	3014	MAKSIMIR	SKL	Z	2 275,93	830,00	2,74	21.12.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
13	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	4 380,60	637,10	6,88	15.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
14	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	2 588,00	637,10	4,06	28.01.2021.	SKLADIŠTE	PR	1975	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
15	PRUDI 24	3778	TRNJE	SKL	Z	825,90	140,00	5,90	23.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
16	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	825,63	103,36	7,99	09.03.2021.	SKLADIŠTE	-	1970	DA	PROVEDENA EVALUACIJA
17	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	411,90	100,00	4,12	15.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	1959	DA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica preračunatih zakupnina koje sve sadrže PDV.

14.2. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MLJEŠNA ZAKUPNINA [ELR]	POVRŠINA [m ²]	MLJEŠNA ZAKUPNINA [ELR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAVLJENA PP ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CJENOVNI BLOK
1	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	13.017,38	2.565,00	5,08	01.06.2020.	SKLADIŠTE	PR	1975	IZVORNO UNESEN	SLAVONSKA - RADNIČKA
2	RADNIČKA CESTA 1A	1/2	TRNJE	SKL	Z	2.131,25	341,00	6,25	27.09.2022.	SKLADIŠTE	PR	1989	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
3	ZAVRTNICA 17	61/1	TRNJE	SKL	Z	1.642,30	238,88	6,88	31.08.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	IZVORNO UNESEN	HEINZELOVA - RADNIČKA
4	JANKOMIR 25	3111/1	STENJEVER	SKL	Z	8.925,00	1.000,00	8,92	14.07.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	IZVORNO UNESEN	ŠKORPIKOVA SIEVER
5	RADNIČKA CESTA 208	1627/1	ŽITNJAK	SKL	Z	4.000,00	1.000,00	4,00	31.05.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	PROVEDENA EVALUACIJA	RADNIČKA - KOZARI PUT
6	SAMOBORSKA CESTA 348	1596/1	PODSUSED	SKL	Z	7.658,13	993,00	7,71	22.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	2011	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED SAMOBORSKA
7	KOVINSKA ULICA 11	2193/1	PODSUSED	SKL	Z	5.089,23	987,00	5,16	01.11.2020.	SKLADIŠTE	-	2009	PROVEDENA EVALUACIJA	PODSUSED KOVINSKA
8	DONJE SVETICE 127	4084/1	PEŠČENICA	SKL	Z	7.641,50	986,00	7,75	13.09.2020.	SKLADIŠTE	-	-	PROVEDENA EVALUACIJA	FERENŠČICA
9	SLAVONSKA AVENIJA 56A	138/20	ŽITNJAK	SKL	Z	5.558,75	909,23	6,11	21.03.2022.	SKLADIŠTE	-	1980	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
10	SLAVONSKA AVENIJA 52G	142/17	ŽITNJAK	SKL	Z	4.024,13	882,00	4,56	13.07.2020.	SKLADIŠTE	-	1996	PROVEDENA EVALUACIJA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
11	EUGENA PODAUPSKOG 4	64	TRNJE	SKL	Z	7.437,50	580,00	12,47	20.01.2022.	SKLADIŠTE	PR	2000	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
12	MAKSIMIRSKA CESTA 129/4	301/4	MAKSIMIR	SKL	Z	2.275,93	830,00	2,74	21.12.2020.	SKLADIŠTE	PR	-	PROVEDENA EVALUACIJA	PARK MAKSIMIR
13	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	4.380,60	637,10	6,88	15.02.2022.	SKLADIŠTE	PR	1975	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
14	SLAVONSKA AVENIJA 3	2713/1	TRNJE	SKL	Z	2.588,00	637,10	4,06	28.01.2021.	SKLADIŠTE	PR	1975	PROVEDENA EVALUACIJA	SLAVONSKA - RADNIČKA
15	PRUDI 24	3778	TRNJE	SKL	Z	825,90	140,00	5,90	23.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	-	PROVEDENA EVALUACIJA	CVJETNO ISTOK
16	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	825,63	103,36	7,99	09.03.2021.	SKLADIŠTE	-	1970	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA
17	RADNIČKA CESTA 37	69/1	TRNJE	SKL	Z	411,90	100,00	4,12	15.03.2021.	SKLADIŠTE	PR	1959	PROVEDENA EVALUACIJA	HEINZELOVA - RADNIČKA

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, godina gradnje) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 14.2., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina $\pm 30\%$ (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine skladišne namjene)
4. Godina gradnje (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine koje su građene do 2000 godine)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 4, 5, 10, 11, 12, 14 i 17 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od $\pm 30\%$ od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 6, 7 i 11 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog toga što su građene nakon 2000 godine.

Daljnji proračun se nastavlja sa 8 poredbenih nekretnina.


14.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za poslovne prostore, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „ICN“). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zakupa na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>CROATIAN BUREAU OF STATISTICS</small>		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, <http://www.dzs.hr/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m ²]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]
	K.O.	K.Č.						
1	2713/1	TRNJE	01.06.2020.	5,08	142,54	204,40	1,4340	7,28
2	1/2	TRNJE	27.09.2022.	6,25	182,31	204,40	1,1212	7,01
3	61/1	TRNJE	31.08.2020.	6,88	141,09	204,40	1,4487	9,96
8	4084/1	PEŠČENICA	13.09.2020.	7,75	141,09	204,40	1,4487	11,23
9	138/20	ŽITNJAK	21.03.2022.	6,11	168,63	204,40	1,2121	7,41
13	2713/1	TRNJE	15.02.2022.	6,88	168,63	204,40	1,2121	8,33
15	3778	TRNJE	23.03.2021.	5,90	145,43	204,40	1,4055	8,29
16	69/1	TRNJE	09.03.2021.	7,99	145,43	204,40	1,4055	11,23

14.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [ABSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [ABSOLUTNO] V_i^2
1	2713/1	TRNJE	7,28	-1,56	-17,69%	2,45
2	1/2	TRNJE	7,01	-1,83	-20,75%	3,37
3	61/1	TRNJE	9,96	1,12	12,64%	1,25
8	4084/1	PEŠČENICA	11,23	2,39	26,98%	5,69
9	138/20	ŽITNJAK	7,41	-1,43	-16,19%	2,05
13	2713/1	TRNJE	8,33	-0,51	-5,74%	0,26
15	3778	TRNJE	8,29	-0,55	-6,23%	0,30
16	69/1	TRNJE	11,23	2,38	26,97%	5,69
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			8,84		$\sum V_i^2$	21,05

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Komisija je zbog velikog odstupanja u cijenama poredbenih nekretnina te veće točnosti izračuna, a dovoljnog broja poredbenih nekretnina postrojila kriterij te izbacila sve poredbene nekretnine koje odstupaju za više od $\pm 20\%$ od prosječne vrijednosti svih poredbenih nekretnina.

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 2, 8 i 16 odstupaju za više od $\pm 20\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuju se iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA							
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVANTATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] N_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [ABSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [ABSOLUTNO] V_i^2	
1	2713/1	TRNJE	7,28	-0,98	-11,84%	0,96	
3	61/1	TRNJE	9,96	1,71	20,66%	2,91	
9	138/20	ŽITNJAK	7,41	-0,84	-10,23%	0,71	
13	2713/1	TRNJE	8,33	0,08	0,96%	0,01	
15	3778	TRNJE	8,29	0,04	0,44%	0,00	
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			8,25		$\sum V_i^2$	4,58	

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 5 poredbenih nekretnina te prosječnom cijenom zakupa skladišta od 8,25 EUR/m².

14.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima dostavljenim od stečajnog upravitelja Nekretnina je izgrađena 1966. godine. Sukladno Prilogu 9., Pravilnika održivi vijek korištenja (OVK) za upravne i uredske zgrade ovakve tipologije gradnje iznosi 80 godina. Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 64 godine.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA GRADNJE/ADAPTACIJE	1966
GODINA PROCJENE	2024
STAROST ZGRADE	58
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	80
FK MATRICA	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	3,0
C - stanje zgrade	4,5
FK ODABRANO	4,5
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	73%
OOVK u % (OČITANO)	25%
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)	20

14.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA SKLADIŠNI DIO

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Zagreba. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za skladišta dana je u rasponu od 6,0 – 7,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 7,0% kao baznu kamatnu stopu zbog činjenice da je globalno cijela građevina u potpuno derutnom i zapuštenom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrsan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

Prema položaju nekretnine

Nekretnina se nalazi na križanju Savske ceste i Zagrebačke Avenije što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod poslovnih i skladišnih zgrada položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

Kvaliteta građevine

Kvaliteta građevine je izrazito loša za ovakav tip građevine te je odabrana korekcija od 1,00%.

Gospodarska situacija

Gospodarska situacija u Hrvatskom gospodarstvu te općenito svijetu je problematična zbog visoke stope inflacije, povećanih kamatnih stopa u bankama te rata u Ukrajini i Gazi, stoga je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

Razvojni potencijal nekretnine

Razvojni potencijal Nekretnine ne postoji, stoga je odabrana korekcija od 0,00 %.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 7,00% je korekcijama za ovaj dio Nekretnine korigirana na stopu od 8,00%.

KAMATA NA NEKRETNINU		
NEKRETNINA	BAZNA KAMATA	
Vjesnik – skladište	7,00%	
PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
OPIS	KAMATA	ODABRANO
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	0,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		8,00%

14.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA SKLADIŠNOG DIJELA

IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA			
PRIHODI NEKRETNINE			
VRSTA PROSTORA	POVRŠINA [m ²]	ZAKUPNINA [EUR/m ²]	UKUPNO
Uredski prostori	971,63	8,25 €	8.020,55 €
Ukupni mjesečni prihod nekretnine	971,63	8,25 €	8.020,55 €
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			96.246,60 €
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
OPIS	POVRŠINA [m ²]	TROŠAK	UKUPNO
Troškovi upravljanja		5,00%	401,03 €
Troškovi održavanja		8,00%	641,64 €
Nepredviđeni troškovi		5,00%	401,03 €
Ukupni mjesečni troškovi nekretnine		18,00%	1.443,70 €
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI			17.324,39 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD			78.922,21 €

14.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST SKLADIŠNOG DIJELA NEKRETNINE

OPĆA PRIHODOVNA METODA	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	20
Stopa prinosa nekretnine	8,00%
Vrijednost zemljišta	296.552,94 €
Čisti godišnji prihod	78.922,21 €
Oportunitetni trošak zemljišta	23.724,23 €
Čisti prihod bez oportunitetnog troška zemljišta	55.197,97 €
M faktor	9,81815
Sadašnja vrijednost prihoda od zgrade	541.941,84 €
Vrijednost zemljišta	296.552,94 €
UKUPNA VRIJEDNOST	838.494,78 €
CIJENA po m²	862,98 €
UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	838.000,00 €

15. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI ZAKUPA – VANJSKA PARKIRNA MJESTA

15.1. IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAJMIJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
1	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	68,75	12,00	5,73	31.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
2	KORANSKA ULICA 2	796	TRNJE	VPM	Z	125,00	24,00	5,21	28.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	MARTINOVA ZAPAD
3	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	21.01.2022.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
4	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	23.08.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
5	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	23.06.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
6	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	150,00	36,00	4,17	29.03.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
7	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sj	TRNJE	VPM	Z	223,97	36,00	6,22	21.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZLOVA - RADNIČKA
8	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sj	TRNJE	VPM	Z	522,60	84,00	6,22	15.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZLOVA - RADNIČKA
9	ULICA GRGE TUŠKANA A39	6783	CENTAR	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	15.03.2023.	VPM	PR	2011	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ZVONIMIROVA CENTAR
10	BEDNJANSKA ULICA 12	560/5	TRNJE	VPM	Z	33,20	15,00	2,21	16.12.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	GLAVNI KOLODVOR
11	BEDNJANSKA ULICA 12	560/2	TRNJE	VPM	Z	99,12	45,00	2,20	15.06.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVA ISTOK

Sukladno dostavljenom izvatku iz ZKC, sve zakupnine poredbenih nekretnina sadržavaju PDV.

15.2. GRUBO ČIŠĆENJE

BR.	ADRESA	KATASTAR K.Č.	K.O.	VRSTA NEKRETNOSTI	VRSTA UGOVORA	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR]	POVRŠINA [m ²]	MJESEČNA ZAKUPNINA [EUR/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	NAJMIJENA PP	ETAŽA	GODINA IZGRADNJE	UKLJUČEN PDV	STATUS	CIJENOVNI BLOK
1	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	68,75	12,00	5,73	31.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
2	KORANSKA ULICA 2	796	TRNJE	VPM	Z	125,00	24,00	5,21	28.03.2023.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	MARTINOVA ZAPAD
3	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	21.01.2022.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
4	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	23.08.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
5	RADNIČKA CESTA 41	69/11	TRNJE	VPM	Z	500,00	120,00	4,17	23.06.2021.	VPM	PR	2006	DA	IZVORNO UNESEN	KANAL JUG
6	ULICA PERE BUDMANIJA 1	164/6	TRNJE	VPM	Z	150,00	36,00	4,17	29.03.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	DRŽIČEVA - RADNIČKA
7	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sj	TRNJE	VPM	Z	223,97	36,00	6,22	21.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZLOVA - RADNIČKA
8	ULICA IVANA ZAHARA 5	21.sj	TRNJE	VPM	Z	522,60	84,00	6,22	15.01.2021.	VPM	PR	2004	DA	IZVORNO UNESEN	HEINZLOVA - RADNIČKA
9	ULICA GRGE TUŠKANA A39	6783	CENTAR	VPM	Z	100,00	24,00	4,17	15.03.2023.	VPM	PR	2011	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	ZVONIMIROVA CENTAR
10	BEDNJANSKA ULICA 12	560/5	TRNJE	VPM	Z	33,20	15,00	2,21	16.12.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	GLAVNI KOLODVOR
11	BEDNJANSKA ULICA 12	560/2	TRNJE	VPM	Z	99,12	45,00	2,20	15.06.2020.	VPM	PR	2006	DA	PROVEDENA EVALUACIJA	MARTINOVA ISTOK

S obzirom da pojedine poredbene nekretnine zbog svojih obilježja bitno odstupaju od procjenjivane nekretnine (cijena, namjena, godina gradnje) iste se izbacuju iz daljnjih analiza prilikom grubog čišćenja. Izbačene poredbene nekretnine iz daljnjeg proračuna su označene svijetlo crveno u tabeli točke 15.2., dok su tamno crveno označena obilježja poredbene nekretnine koja ne zadovoljavaju zadane kriterije.

Kriteriji po kojima se provodi eliminacija poredbenih nekretnina je sljedeći:

1. Transakcije poredbenih nekretnina ne starije od četiri godine od datuma vrednovanja
2. Cijena koja bitno odstupa od većine iznosa poredbenih nekretnina $\pm 30\%$ (eliminacija netipičnih iznosa)
3. Namjena (uzimati će se u obzir samo poredbene nekretnine namjene vanjsko parkirno mjesto)
4. Godina gradnje (zbog malog broja poredbenih nekretnina ovaj kriterij se neće primjenjivati, jer nema starijih poredbenih nekretnina)

Poredbene nekretnine pod rednim brojevima 7, 8, 10 i 11 izbacuju se iz daljnjeg proračuna zbog odstupanja većeg od $\pm 30\%$ od prosjeka svih poredbenih nekretnina.

Daljnji proračun se nastavlja sa 7 poredbenih nekretnina.


15.3. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

U okviru statističke obrade i izračuna provest će se međuvremensko izjednačenje kojim se sukladno odredbi članka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina između dana kupoprodaje i dana vrednovanja.

Spomenute promjene općih vrijednosnih odnosa uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova. Na ovome mjestu valja istaknuti da su indeksni nizovi jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16., stavak 1., podstavak 3., ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 26., Pravilnika indeksni nizovi se izvode za nekretnine usporedivog položaja i korištenja.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže indeksnim nizovima za poslovne prostore, međuvremensko izjednačenje provest će se pomoću vrlo općenitog Indeksa cijena stambenih nekretnina Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „ICN“). U metodološkom smislu ICN se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države. Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa cijena zakupa na području Grada Zagreba. Primjena ICN-a je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje						
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,69	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	146,19
2023.	Q1	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22
	Q2	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78
	Q3	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske, <http://www.dzs.hr/>

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE								
BR.	KATASTAR		DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENA [EUR/m ²]	INDEKS NA DAN KUPOPRODAJE	INDEKS NA DAN VREDNOVANJA Q3 2023	KOREKCIJSKI FAKTOR	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²]
	K.O.	K.Č.						
1	164/6	TRNJE	31.03.2023.	5,73	193,34	204,40	1,0572	6,06
2	796	TRNJE	28.03.2023.	5,21	193,34	204,40	1,0572	5,51
3	69/11	TRNJE	21.01.2022.	4,17	168,63	204,40	1,2121	5,05
4	69/11	TRNJE	23.08.2021.	4,17	154,60	204,40	1,3221	5,51
5	69/11	TRNJE	23.06.2021.	4,17	152,55	204,40	1,3399	5,58
6	164/6	TRNJE	29.03.2021.	4,17	145,43	204,40	1,4055	5,86
9	6783	CENTAR	15.03.2023.	4,17	193,34	204,40	1,0572	4,41

15.4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

STATISTIČKI IZRAČUN - PRVA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [APSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [APSOLUTNO] V_i^2
1	164/6	TRNJE	6,06	0,63	11,67%	0,40
2	796	TRNJE	5,51	0,08	1,52%	0,01
3	69/11	TRNJE	5,05	-0,37	-6,88%	0,14
4	69/11	TRNJE	5,51	0,09	1,57%	0,01
5	69/11	TRNJE	5,58	0,16	2,93%	0,03
6	164/6	TRNJE	5,86	0,43	7,97%	0,19
9	6783	CENTAR	4,41	-1,02	-18,78%	1,04
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			5,42		$\sum V_i^2$	1,80

Ukoliko nakon međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina odstupaju više od $\pm 30\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena, izbacuju se iz daljnjeg proračuna prema članku 4., Pravilnika.

Značajno odstupanje može se odnositi i na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena koja su veća od \pm dvostrukog standardnog odstupanja od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja (pravilo 2-sigma).

Komisija je zbog velikog odstupanja u cijenama poredbenih nekretnina te veće točnosti izračuna, a dovoljnog broja poredbenih nekretnina postrojila kriterij te izbacila sve poredbene nekretnine koje odstupaju za više od $\pm 15\%$ od prosječne vrijednosti svih poredbenih nekretnina.

Poredbena nekretnina pod rednim brojem 9 odstupa za više od $\pm 15\%$ od prosječne vrijednosti (aritmetičke sredine) svih kupoprodajnih cijena te se izbacuje se iz daljnjeg proračuna.

STATISTIČKI IZRAČUN - DRUGA ITERACIJA						
BR.	K.Č.	K.O.	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [EUR/m ²] X_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA [ABSOLUTNO] V_i	ODSTUPANJE OD PROSJEKA U %	KVADRAT ODSTUPANJA [ABSOLUTNO] V_i^2
1	164/6	TRNJE	6,06	0,46	8,28%	0,21
2	796	TRNJE	5,51	-0,09	-1,56%	0,01
3	69/11	TRNJE	5,05	-0,54	-9,71%	0,29
4	69/11	TRNJE	5,51	-0,08	-1,52%	0,01
5	69/11	TRNJE	5,58	-0,01	-0,19%	0,00
6	164/6	TRNJE	5,86	0,26	4,69%	0,07
ARITMETIČKA SREDINA \bar{X}			5,59		$\sum V_i^2$	0,59

Nakon provedbe statističkog izračuna nema izbačenih poredbenih nekretnina te se proračun zaključuje sa 6 poredbenih nekretnina te prosječnom cijenom zakupa vanjskog parkirnog mjesta od 5,59 EUR/m².

15.5. PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA

Sukladno podacima u dokumentu stručno-znanstvene literature „Eine Kosten-Nutzen-Analyse für den Parkplatz“ Ansätze und Methoden, Julian Ulrich, ETH Zurich iz 2017. godine održivi vijek korištenja vanjskih parkirnih mjesta je 20 godina. Za datum građenja uzeta je godina rekonstrukcije 2012. godina.

Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) izračunat je prema tablicama i formulama danim u tablici Priloga 10. Pravilnika te on iznosi 11 godina.

PREDVIDIVI OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA	
GODINA GRADNJE/ADAPTACIJE	2012
GODINA PROCJENE	2024
STAROST ZGRADE	12
ODRŽIVI VIJEK KORIŠTENJA (OVK)	20
FK MATRICA	
A - lokacija / tržište	1,0
B - zgrada općenito	2,0
C - stanje zgrade	1,0
FK ODABRANO	2,0
RELATIVNA STAROST NEKRETNINE (G / OVK)	60%
OOVK u % (OČITANO)	54%
OSTATAK ODRŽIVOG VIJEKA KORIŠTENJA OOVK (OOVK u % x OVK)	11

15.6. IZRAČUN KAMATNE STOPE NA VANJSKA PARKIRNA MJESTA

Kamatne stope na nekretnine su jedan od nužnih podataka koje su upravna tijela županija, Grada Zagreba odnosno velikoga grada dužna osigurati na svom području temeljem odredbe članka 16. stavak 1. podstavak 3. ZPVN.

Nadalje, odredbom članka 24. Pravilnika kamatne stope utvrđuju se na temelju prikladnih kupoprodajnih cijena i njima odgovarajućih čistih prihoda koji se mogu ostvariti od najma ili zakupa nekretnine za istovrsno izgrađene i korištene nekretnine uzimajući u obzir predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja zgrade prema osnovama prihodovne metode.

Bitno je napomenuti da je to uvijek lokalni podatak za pojedinu županiju, Grad Zagreb odnosno veliki grad. Budući da u pravilu niti jedan veliki grad, ne raspolaže kamatnim stopama na nekretnine, izračun kamatne stope na Nekretninu odrediti će se prema Prilogu 13. Pravilnika, sukladno članku 24. stavak 3. istog Pravilnika.

Dakle, radi se o podatku koji ne mora nužno precizno odražavati lokalne promjene općih vrijednosnih odnosa kamatnih stopa hotela na području Grada Zagreba. Primjena orijentacijskih stopa je supsidijarne naravi u nedostatku lokalno izvedenih nužnih podataka.

Orijentacijska kamatna stopa u Prilogu 13. Pravilnika za poslovne zgrade dana je u rasponu od 5,0 – 6,0%, dok je Komisija izabrala krajnju vrijednost od 6,0% kao baznu kamatnu stopu zbog činjenice da je globalno cijela građevina u potpuno derutnom i zapuštenom stanju.

Slijedom svega navedenog za potencijalnog kupca sve navedeno predstavlja svojevrsan rizik koji se reflektira kroz povećanu kamatnu stopu na nekretninu kako bi se financijski nadomjestili navedeni rizici.

Nadalje bazna kamatna stopa prilagođena je prema dodatnim faktorima: položaju nekretnine, kvalitete građevine, gospodarske situacije te razvojnog potencijala nekretnine.

Prema položaju nekretnine

Nekretnina se nalazi na križanju Savske ceste i Zagrebačke Avenije što ju svrstava u izvrstan položaj, budući da kod vanjskih parkirnih mjesta položaj ima presudnu važnost. Odabran je izvrstan položaj sa ograničenim rizicima te korekcijom kamatne stope od -1,00%.

Kvaliteta građevine

Kvaliteta građevine je prosječna za ovakav tip građevine te je odabrana korekcija od 0,00%.

Gospodarska situacija

Gospodarska situacija u Hrvatskom gospodarstvu te općenito svijetu je problematična zbog visoke stope inflacije, povećanih kamatnih stopa u bankama te rata u Ukrajini i Gazi, stoga je uzeta ocjena kao naročito loša i odabrana je korekcija od 1,00%.

Razvojni potencijal nekretnine

Razvojni potencijal Nekretnine ne postoji, stoga je odabrana korekcija od 0,00 %.

Slijedom svega navedenoga bazna kamatna stopa od 6,00% je korekcijama za ovu Nekretninu korigirana na stopu od 6,00%.

KAMATA NA NEKRETNINU		
NEKRETNINA	BAZNA KAMATA	
Vjesnik – poslovna građevina	6,00%	
PRILAGODAVANJE KAMATNIH STOPA NA NEKRETNINE OD PROSJEČNIH PODATAKA		
OPIS	KAMATA	ODABRANO
PREMA POLOŽAJU NEKRETNINE		
Vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici	-0.50% do -1.00%	-1,00%
Dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	0,00%	
Loš do dobar, povećani rizici	+0.50% do +1.00%	
KVALITETA GRAĐEVINE		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	0,00%
Naročito loša	do +1.00%	
GOSPODARSKA SITUACIJA		
Naročito dobra	do -0.50%	
Prosječna	0,00%	
Naročito loša	do +1.00%	1,00%
RAZVOJNI POTENCIJAL NEKRETNINE		
Ne postoji (dug period ishodovanja dozvola - baština)	0,00%	0,00%
Uočljiv	do -1.00%	
Visok	do -2.00%	
UKUPNA STOPA KAPITALIZACIJE		6,00%

15.7. IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA

IZRAČUN ČISTOG GODIŠNJEG PRIHODA			
PRIHODI NEKRETNINE			
VRSTA PROSTORA	POVRŠINA [m ²]	ZAKUPNINA [EUR/m ²]	UKUPNO
VPM	62,50	5,59 €	349,60 €
Ukupni mjesečni prihod nekretnine	62,50	5,59 €	349,60 €
UKUPNI GODIŠNJI PRIHOD			4.195,20 €
TROŠKOVI GOSPODARENJA			
OPIS	POVRŠINA [m ²]	TROŠAK	UKUPNO
Troškovi upravljanja		2,00%	6,99 €
Troškovi održavanja		2,00%	6,99 €
Nepredviđeni troškovi		5,00%	17,48 €
Ukupni mjesečni troškovi nekretnine		9,00%	31,46 €
UKUPNI GODIŠNJI TROŠKOVI			377,57 €
ČISTI GODIŠNJI PRIHOD			3.817,63 €

15.8. PRIVREMENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA

OPĆA PRIHODOVNA METODA	
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK)	11
Stopa prinosa nekretnine	6,00%
Vrijednost zemljišta	19.075,74 €
Čisti godišnji prihod	3.817,63 €
Oportunitetni trošak zemljišta	1.144,54 €
Čisti prihod bez oportunitetnog troška zemljišta	2.673,09 €
M faktor	7,78396
Sadašnja vrijednost prihoda od zgrade	20.807,19 €
Vrijednost zemljišta	19.075,74 €
UKUPNA VRIJEDNOST	39.882,93 €
CIJENA po m ²	638,13 €
UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	39.900,00 €

16. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE I OPREMANJA

Sukladno očevidu na terenu, uredski di i skladišni dio Nekretnine je derutan i mora se osuvremeniti, adaptirati te dovesti u operativno stanje, sukladno navedenom, Komisija je izračunala troškove koji su potrebni da se Nekretnina dovede u operativno stanje, odnosno kako bi mogla stvarati tržišne prihode.

Za potrebe izračuna troškova adaptacije i osuvremenjivanja dijela Nekretnine te izračuna udjela pojedinih vrsta radova i inženjerskih usluga korišteni su dokumenti „pokazatelji troškova građenja“ Hrvatske komore arhitekata iz 12/2022. godine te „jednostavnog cjenika usluga za arhitekte i investitore“ također Hrvatske komore Arhitekata čiji troškovi gradnje za poslovne zgrade srednjeg standarda iznose 1.499 EUR/m² te za skladišne građevine srednjeg standarda iznose 732,00 EUR/m² bruto površine.

Omjer preračunavanje bruto u neto za poslovne zgrade je uzet kao 1,20, dok je za skladišne građevine uzet kao 1,10.

Međuvremensko izjednačenje između troškova gradnje u jednom vremenskom periodu i usklađivanjem sa troškovima gradnje na dan vrednovanja kojim se sukladno odredbi članaka 4., stavak 1., podstavak 18., ZPVN uzimaju u obzir promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina provest će se pomoću Harmoniziranog indeksa potrošačkih cijena Državnog zavoda za statistiku (dalje u tekstu „HICP“). U metodološkom smislu HICP se izrađuje sukladno metodologiji Eurostata, ali za područje cijele države.

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS	XII. 2022.	I. 2023.	II. 2023.	III. 2023.	IV. 2023.	V. 2023.	VI. 2023.	VII. 2023.	VIII. 2023.	IX. 2023.	X. 2023.	XI. 2023.	XII. 2023.	I. 2024.
Indeksi (Ø 2015. = 100)														
Harmonizirani indeks potrošačkih cijena – ukupno	122,03	122,34	122,68	123,73	125,16	125,88	127,91	129,36	130,00	129,15	129,52	128,95	128,56	128,19

16.1. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE POSLOVNOG DIJELA NEKRETNINE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE TROŠKA GRADENJA				
OPIS	CIJENA 12/2022	INDEKS 12/2022	INDEKS 01/2024	CIJENA 01/2024
Poslovne zgrade	1.499,00 €	122,0300	128,1900	1.574,67 €

TROŠKOVI UREĐENJA I DOVOĐENJA U FUNKCIONALNO STANJE				
TROŠKOVI GRADNJE (TG)				
OPIS	BP [m²]	TG [EUR/m²]	%	UKUPNO
Gradska jama		26,77 €	1,70%	0,00 €
Temeljenje		129,12 €	8,20%	0,00 €
Vanjski zidovi		396,82 €	25,20%	0,00 €
Unutarnji zidovi	113,88	214,15 €	13,60%	24.387,96 €
Stropovi	113,88	203,13 €	12,90%	23.132,70 €
Krovovi		143,29 €	9,10%	0,00 €
Gradske ugradnje		15,75 €	1,00%	0,00 €
Ostale gradske konstrukcije		59,84 €	3,80%	0,00 €
Odvodnja, vodovod, plin		50,39 €	3,20%	0,00 €
Grijanje	113,88	92,91 €	5,90%	10.580,07 €
Instalacije za obradu zraka	113,88	36,22 €	2,30%	4.124,43 €
Jaka struja		125,97 €	8,00%	0,00 €
Telekomunikacijske i informacijske instalacije	113,88	48,81 €	3,10%	5.559,02 €
Transportni uređaji		11,02 €	0,70%	0,00 €
Posebna postrojenja za korištenje		6,30 €	0,40%	0,00 €
Automatika zgrade		14,17 €	0,90%	0,00 €
Ostale instalacije		0,00 €	0,00%	0,00 €
	113,88	1.574,67 €	100,00%	67.784,19 €

UZGREDNI TROŠKOVI (UT)				
OPIS	STUPANJ	IZNOS	%	UKUPNO
Arhitektonski projekti	II	67.784,19 €	4,00%	2.711,37 €
Projekti vodovoda i kanalizacije	II	0,00 €	0,00%	0,00 €
Projekti strojarских instalacija	III	14.704,51 €	16,00%	2.352,72 €
Projekti elektrotehničkih instalacija	III	5.559,02 €	20,00%	1.111,80 €
Stručni nadzor		67.784,19 €	2,50%	1.694,60 €
			11,61%	7.870,50 €
UKUPNO	113,88	664,34 €		75.654,69 €
PDV			25,00%	18.913,67 €
SVEUKUPNO				94.568,36 €

16.2. IZRAČUN TROŠKOVA ADAPTACIJE SKLADIŠNOG DIJELA NEKRETNINE

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE TROŠKA GRADENJA				
OPIS	CIJENA 12/2022	INDEKS 12/2022	INDEKS 01/2024	CIJENA 01/2024
Skladišne zgrade	732,00 €	122,0300	128,1900	768,95 €

TROŠKOVI UREĐENJA I DOVOĐENJA U FUNKCIONALNO STANJE				
TROŠKOVI GRADNJE (TG)				
OPIS	BP [m²]	TG [EUR/m²]	%	UKUPNO
Građevna jama		19,99 €	2,60%	0,00 €
Temeljenje		146,10 €	19,00%	0,00 €
Vanjski zidovi		211,46 €	27,50%	0,00 €
Unutarnji zidovi	1.068,79	37,68 €	4,90%	40.270,62 €
Stropovi		13,84 €	1,80%	0,00 €
Krovovi		192,24 €	25,00%	0,00 €
Građevinske ugradnje	1.068,79	10,77 €	1,40%	11.505,89 €
Ostale građevinske konstrukcije		24,61 €	3,20%	0,00 €
Odvodnja, vodovod, plin	1.068,79	24,61 €	3,20%	26.299,18 €
Grijanje		19,99 €	2,60%	0,00 €
Instalacije za obradu zraka		3,08 €	0,40%	0,00 €
Jaka struja		55,36 €	7,20%	0,00 €
Telekomunikacijske i informacijske instalacije		5,38 €	0,70%	0,00 €
Transportni uređaji		0,00 €	0,00%	0,00 €
Posebna postrojenja za korištenje		3,08 €	0,40%	0,00 €
Automatika zgrade		0,77 €	0,10%	0,00 €
Ostale instalacije		0,00 €	0,00%	0,00 €
	1.068,79	768,95 €	100,00%	78.075,69 €
UZGREDNI TROŠKOVI (UT)				
OPIS	STUPANJ	IZNOS	%	UKUPNO
Arhitektonski projekti	II	78.075,69 €	3,50%	2.732,65 €
Projekti vodovoda i kanalizacije	II	26.299,18 €	6,50%	1.709,45 €
Projekti strojarskih instalacija		0,00 €	16,00%	0,00 €
Projekti elektrotehničkih instalacija		0,00 €	20,00%	0,00 €
Stručni nadzor		78.075,69 €	2,60%	2.029,97 €
			8,29%	6.472,06 €
UKUPNO	1.068,79	79,11 €		84.547,75 €
PDV			25,00%	21.136,94 €
SVEUKUPNO				105.684,69 €

17. IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Sukladno svemu navedenom u prethodnim poglavljima konačna tržišna vrijednost Nekretnine je tržišna vrijednost obnovljene i funkcionalne nekretnine umanjene za troškove adaptacije i dovođenja Nekretnine u operativno i funkcionalno stanje, kako bi bila u stanju generirati tržišne prihode na dan vrednovanja.

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE	
Privremena tržišna vrijednost ureda	150.398,10 €
Troškovi uređenja ureda	-94.568,36 €
Privremena tržišna vrijednost skladišta	838.494,78 €
Troškovi uređenja skladišta	-105.684,69 €
Tržišna vrijednost VPM	39.882,93 €
UKUPNA VRIJEDNOST	828.522,75 €
UKUPNA VRIJEDNOST ZAOKRUŽENO	829.000,00 €

Sukladno zadatku Naručitelja ukupna tržišna vrijednost Nekretnine na dan vrednovanja 27. ožujka 2024. godine, iznosi: **829.000,00 EUR**. Tržišna vrijednost uključuje porez na dodanu vrijednost (PDV), ali ne uključuje porez na promet nekretnina (PPN).

Zbog pojašnjenja, ukupna tržišna vrijednost Nekretnine, iskazana bez PDV-a, na dan vrednovanja 27. ožujka 2024. godine iznosi 662.818,16 EUR, odnosno zaokruženo 663.000,00 EUR, također neto vrijednost ne uključuje porez na promet nekretnina (PPN).

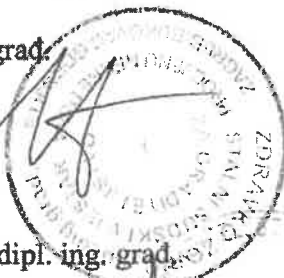
Prilikom procjene vrijednosti Nekretnine uzeta su u obzir sva obilježja nekretnine koja utječu na njezinu vrijednost na dan kakvoće te svi parametri koji određuju njezinu tržišnu vrijednost na dan vrednovanja.

Procjenitelji:

Dino Brčić, dipl. ing. građ.



Zdravko Zorić, dipl. ing. građ.



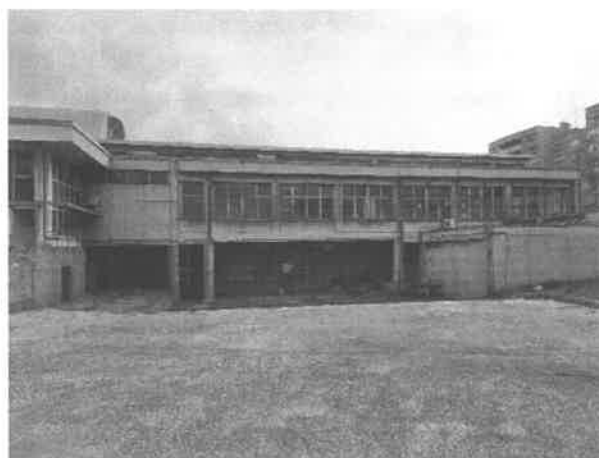
doc. dr. sc. Dean Čizmar, dipl. ing. građ.



18. PRILOZI

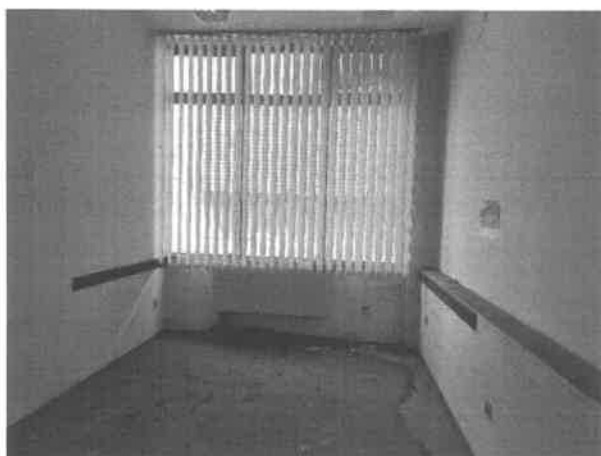
18.1. FOTOGRAFIJE

Okoliš

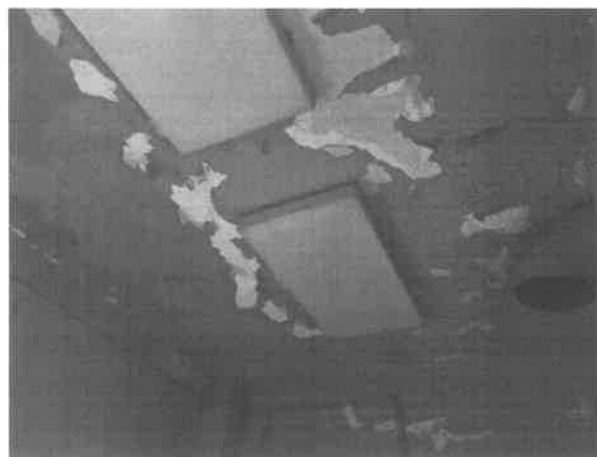




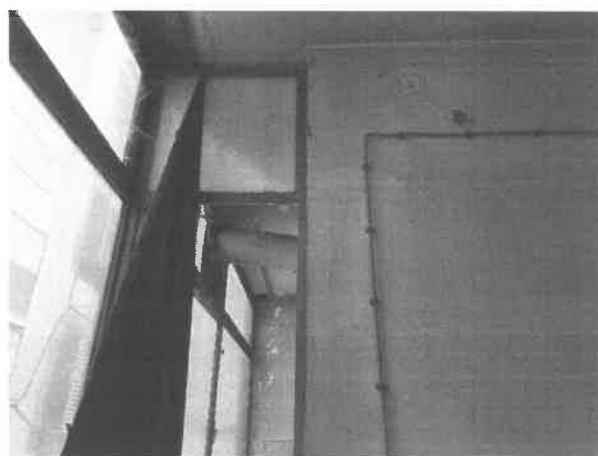
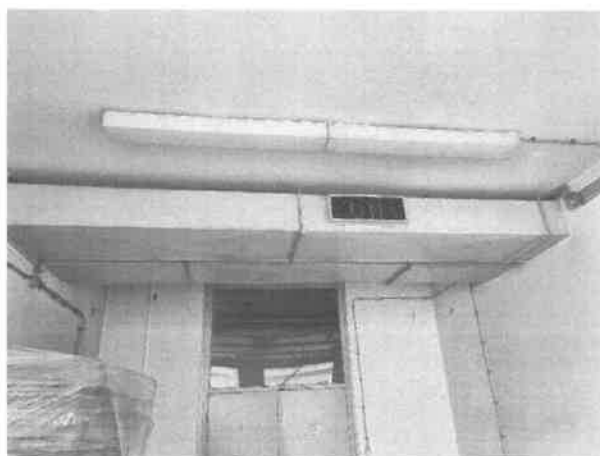
Uredi



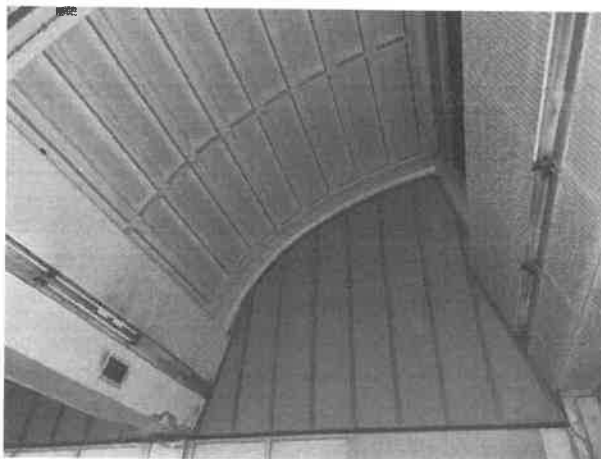
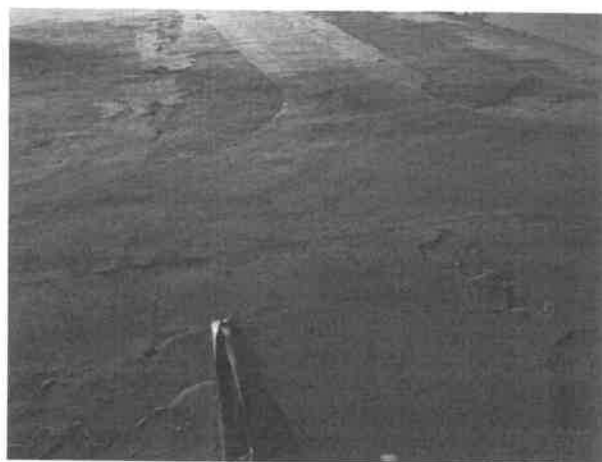
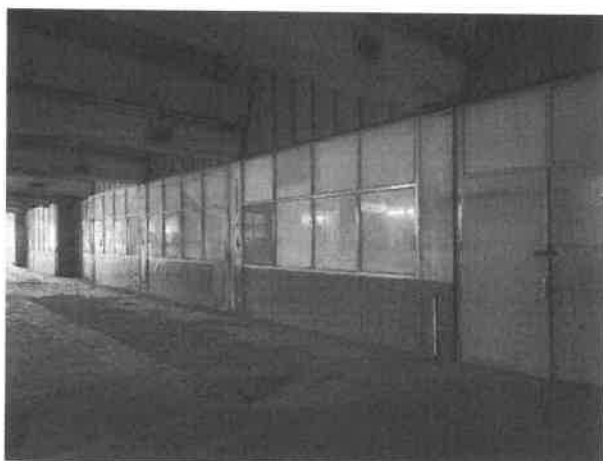
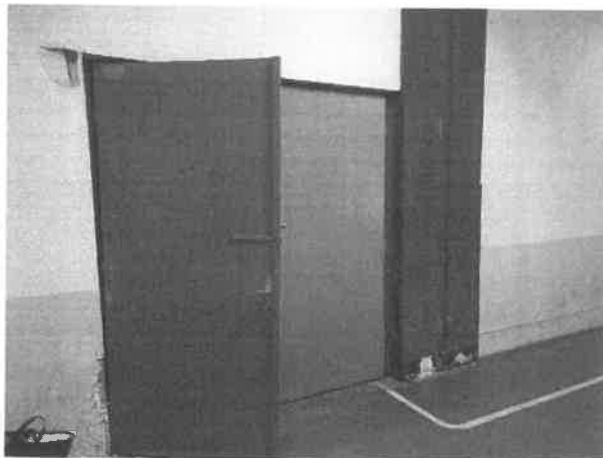






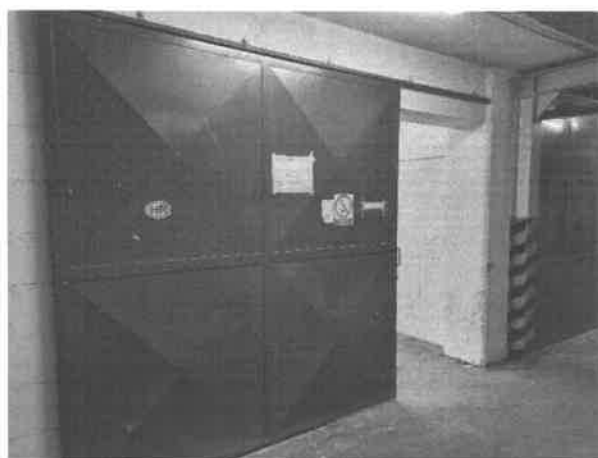


Skladište

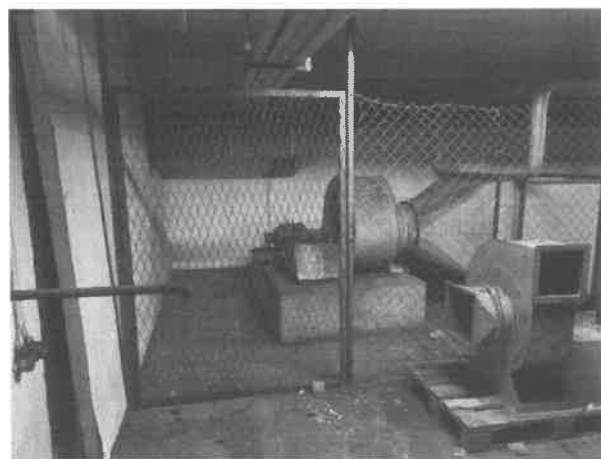


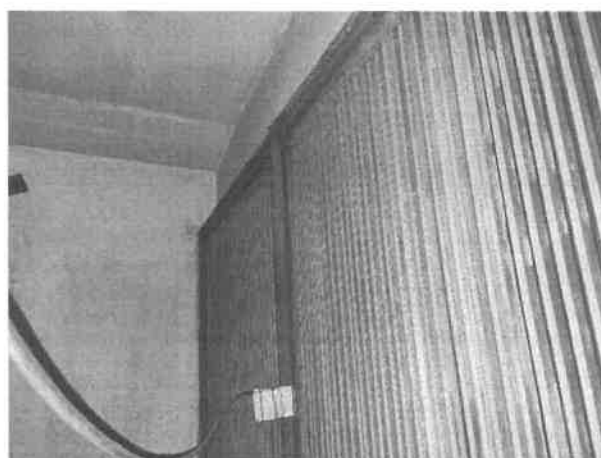












Vanjska parkirna mjesta



18.2. ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.03.2024. 15:25

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 25814

Broj zadnjeg dnevnika: Z-6092/2024

Aktivne plombe: Z-59190/2023, Z-59260/2023, Z-1553/2024, Z-1555/2024

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4712/1	SLAVONSKA AVENIJA - ODRANSKA ULICA			32558	
		DVORIŠTE			508	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			1118	
		GOSPODARSKO DVORIŠTE			12319	
		NADSTREŠNICA			283	
		GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Odranska ulica 1, 1/1, Zagreb, Slavonska avenija 2, 4			18330	
		UKUPNO:			32558	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-30063/2020	
3.1	ZABILJEŽBA, da je za upis gospodarske zgrade, Zagreb, Odranska ulica 1/1, Zagreb, Odranska ulica 1, Zagreb, Slavonska avenija 4, Zagreb, Slavonska avenija 2 površine 18330 m2 i nadstrešnice površine 283 m2, sagrađenih na kčbr. 4712/1, priloženo rješenje o izvedenom stanju, klasa: UP/I 350-05/2013-007/15147, urbroj: 251-13-21/125-2014-11 od 22.04.2014.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Suvlasnički dio: 2236/10000		
	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
3. Suvlasnički dio: 1096/10000		
	KONZUM PLUS D.O.O., OIB: 62226620908, ULICA MARIJANA ČAVIĆA 1A, 10000 ZAGREB	
4. Suvlasnički dio: 1089/10000		
	VLM CVJETNO NEKRETNINE D.O.O., OIB: 03524100126, OREŠKOVIĆEVA ULICA 6H/1, 10000 ZAGREB	
5. Suvlasnički dio: 277/10000		
	MULTIPRINT D.D. U STEČAJU, OIB: 51258045194, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 4	
6. Suvlasnički dio: 132/10000		
	CULJAK KREŠO, OIB: 71250934945, TRNJANSKE LEDINE III. 24, 10000 ZAGREB	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 25814

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
7. Suvlasnički dio: 95/10000	PLAVI RADIO D.O.O., OIB: 00625856183, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 2	
8. Suvlasnički dio: 20/10000	VLM CVJETNO NEKRETNINE D.O.O., OIB: 03524100126, OREŠKOVIĆEVA ULICA 6H/1, 10000 ZAGREB	
9. Suvlasnički dio: 3860/10000	REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	
11. Suvlasnički dio: 6/10000	PLAVI RADIO D.O.O., OIB: 00625856183, SLAVONSKA AVENIJA 2, 10000 ZAGREB	
12. Suvlasnički dio: 706/10000	ALLEGHENY FINANCIAL D.O.O., OIB: 56388790507, TRAKOŠĆANSKA ULICA 4, 10000 ZAGREB	
13. Suvlasnički dio: 483/10000	HRVATSKI OLIMPIJSKI ODBOR, OIB: 10754964172, TRG KREŠIMIRA ČOSIĆA 11, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
19. Na suvlasnički dio: 3 (1096/10000)			
19.1	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-54297/2019 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 06.11.2019, PUNOMOĆ 12.08.2019, OVJERENI PRIJEVOD PUNOMOĆI S ENGLESKOG JEZIKA 14.08.2019, IZVADAK IZ REGISTRA DRUŠTAVA 12.08.2019, OVJERENI PRIJEVOD IZVATKA IZ REGISTRA DRUŠTAVA S ENGLESKOG JEZIKA 14.08.2019, uknjižuje se založno pravo u iznosu od 1.187.000.000,00 EUR (slovima: milijarda sto osamdeset sedam milijuna eura) uvećano za kamate, zajedno sa svim troškovima i naknadama te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, za korist: KROLL TRUSTEE SERVICES LIMITED, OIB: 03390511719, THE NEWS BUILDING, LEVEL 6, LONDON BRIDGE STREET 3, SE1 9SG LONDON, VELIKA BRITANIJA, VELIKA BRITANIJA	1.187.000.000,0 0 EUR	sporedni uložak vezano uz B 3 (3.5)
19.2	Zaprimljeno 15.11.2019.g. pod brojem Z-54297/2019 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se glavni uložak zk.ul.br. 6826 k.o. Grad Zagreb		na 19.1
25. Na suvlasnički dio: 3 (1096/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 25814

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
25.1	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-23611/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR BROJ 2 O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA 19.04.2021, OVJERENI PRIJEVOD PUNOMOĆI LUCID TRUSTEE SERVICES LIMITED S OVJEROM I NADOVJEROM (APOSTILLE) S ENGLESKOG JEZIKAI PRIJEVOD 06.04.2021, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA OVJERENI PRIJEVOD S OVJEROM I NADOVJEROM (APOSTILLE) S ENGLESKOG JEZIKA 06.04.2021, PUNOMOĆ 26.03.2021, radi osiguranja svih novčanih tražbina Založnog vjerovnika, koje proizlaze iz izdavanja i upisa Obveznica Tranše C, na temelju Paralelnog duga i u skladu s Ugovorom o upisu obveznica, i na temelju bilo kojeg Dokumenta o financiranju prema bilo kojem Obvezniku (ili društvu Fortenova TopCo) u iznosu od 385.000.000,00 EUR (tristoosamdeset pet milijuna eura) uvećano za kamate, u svakom slučaju, zajedno sa: (i) svim troškovima, naknadama i izdacima koji nastanu Založnom vjerovniku u vezi sa zaštitom, očuvanjem i izvršavanjem svojih prava koji proizlaze iz bilo kojeg Dokumenta o financiranju; (ii) svim novčanim sredstvima, obvezama i tražbinama koje nastanu ili proizađu iz bilo kojih izmjena ili povećanja broja ili sadržaja Obveznica izdanih u skladu s bilo kojim Dokumentom o financiranju ili obezbe i odgovornosti povezanih s tim dokumentima, za korist: KROLL TRUSTEE SERVICES LIMITED, OIB: 03390511719, THE NEWS BUILDING, LEVEL 6, LONDON BRIDGE STREET 3, SE1 9SG LONDON, VELIKA BRITANIJA, VELIKA BRITANIJA	385.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 3 (3.5)
25.2	Zaprimljeno 29.04.2021.g. pod brojem Z-23611/2021 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zkul. 6826 k.o. Grad Zagreb		na 25.1
27. Na suvlasnički dio: 6 (132/10000)			
27.1	Zaprimljeno 16.12.2021.g. pod brojem Z-66826/2021 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE 16.12.2021, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 3.860.000,00 HRK (slovima: tri miliona osamstošezdeset tisuća HRK), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora, za korist: ADRIATIC OSIGURANJE D.D., OIB: 94472454976, LISTOPADSKA ULICA 2, 10000 ZAGREB	3.680.000,00 HRK	vezano uz B 6 (6.2)
36. Na suvlasnički dio: 1 (2236/10000)			
36.1	Zaprimljeno 11.05.2022.g. pod brojem Z-26349/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZALOŽNOM PRAVU 06.05.2022, iznosu od 3.144.319,85 KN-a, s pripadajućom budućom kamatom, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ZAGREB, OIB: 18683136487, AVENIJA DUBROVNIK 32, 10000 ZAGREB	3.144.319,85 KN	vezano uz B 1 (1.1), (2.1)
36.2	Zaprimljeno 11.05.2022.g. pod brojem Z-26349/2022 ZABILJEŽBA, OVRŠIVOST TRAŽBINE		na 36.1
42. Na suvlasnički dio: 3 (1096/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 25814

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
42.1	Zaprimljeno 19.09.2023.g. pod brojem Z-44433/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O ZASNIVANJU ZALOŽNOG PRAVA NA NEKRETNINAMA I NA PRAVU GRAĐENJA. OV-9628/2023 14.09.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ, OV-8341/2023 11.08.2023, PUNOMOĆ 03.08.2023, OVJERENI PRIJEVOD PUNOMOĆI IZDANE OD DRUŠTVA KROLL TRUSTEE SERVICES LIMITED S OVJEROM I APOSTILOM S ENGLESKOG JEZIKA 08.08.2023, IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 28.07.2023, OVJERENI PRIJEVOD IZVATKA IZ REGISTRA DRUŠTAVA 28.07.2023, APOSTILE 27.07.2023, OVJERENI PRIJEVOD POTVRDE O PROMJENI TVTK DRUŠTVA KROLL TRUSTEE SERVICES LIMITED S OVJEROM I APOSTILOM S ENGLESKOG JEZIKA 28.07.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 1.200.000.000,00 EUR (slovima: milijarda i dvjesto milijuna eura), uvećano za kamate, u svakom slučaju, zajedno sa: (i) svim troškovima, naknadama i izdacima koji nastanu bilo kojoj Osiguranoj stranci u vezi sa zaštitom, očuvanjem i izvršavanjem svojih prava koji proizlaze iz bilo kojeg Dokumenta o financiranju; te (ii) svim novčanim sredstvima, obvezama i tražbinama koje nastanu ili proizađu iz bilo kojih izmjena ili povećanja broja ili sadržaja obveznica izdanih u skladu s bilo kojim Dokumentom o financiranju ili obveza i odgovornosti povezanih s tim dokumentima, za korist: KROLL TRUSTEE SERVICES LIMITED, OIB: 03390511719, THE NEWS BUILDING, LEVEL 6, LONDON BRIDGE STREET 3, SE1 9SG LONDON, VELIKA BRITANIJA	1.200.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 3 (3.5)
42.2	Zaprimljeno 19.09.2023.g. pod brojem Z-44433/2023 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul. 24281 k.o. Grad Zagreb		na 42.1
44. Na suvlasnički dio: 12 (706/10000)			
44.1	Zaprimljeno 22.11.2023.g. pod brojem Z-55877/2023 Prvenstveni red upisa: Z-67305/2022 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, UGOVOR O REVOLVING KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA 44000329 I SPORAZUMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA, 01.08.2022, ANEKS BR. 1 UGOVORA O REVOLVING KREDITU BROJ KREDITNOG RAČUNA 44000329 I SPORAZUMA RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINAMA, 14.12.2022, PUNOMOĆ 14.12.2022, PUNOMOĆ 14.12.2022, PUNOMOĆ 14.12.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 2.500.000,00 EUR (slovima: dvamilijunapetstotisuća eura) u protuvrijednosti HRK, obračunato primjenom srednjeg tečaja HNB-a za 1 EUR na dan dospijeca, uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz Ugovora i Aneksa broj 1 Ugovora, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, KLAGENFURT, AUSTRIJA	2.500.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK vezano uz B 10 (10.1)
44.2	Zaprimljeno 22.11.2023.g. pod brojem Z-55877/2023 Prvenstveni red upisa: Z-67305/2022 ZABILJEŽBA, GLAVNI ULOŽAK, zk.ul.br. 25981 k.o. Trnje.		na 44.1
46. Na suvlasnički dio: 12 (706/10000)			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 25814

C
Teretovnica

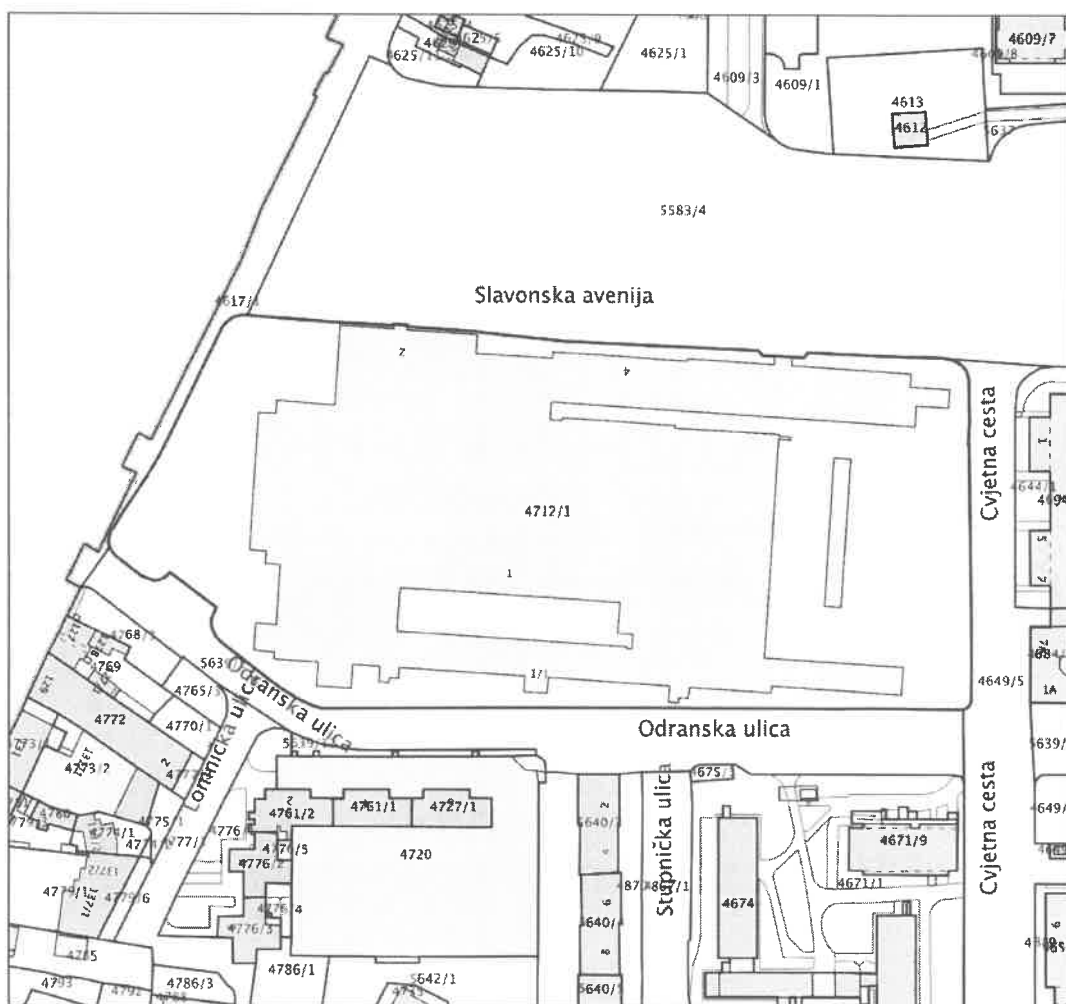
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
46.1	Zaprimljeno 22.11.2023.g. pod brojem Z-55877/2023 Prvenstveni red upisa: Z-32448/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI OD 05.06.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ OD 05.06.2023, PUNOMOĆ OD 15.03.2023. S OVJERENIM PRIJEVODOM S NJEMAČKOG JEZIKA OD 16.03.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 400.000,00 EUR (četiristotisućaeura), uvećano za ugovorene naknade, zakonske zatezne kamate za slučaj zakašnjenja te troškove prisilne naplate bilo sudske ili izvansudske prirode, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT, AUSTRIJA	400.000,00 EUR	vezano uz B 10 (10.1)
51. Na suvlasnički dio: 13 (483/10000)			
51.1	Zaprimljeno 22.11.2023.g. pod brojem Z-55877/2023 Prvenstveni red upisa: Z-3036/2023 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAJBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA (HIPOTEKE) NA NEKRETNINI 21.11.2023, SPECIJALNA PUNOMOĆ 21.11.2023, OVJERENI PRIJEVOD PUNOMOĆI OD 06.03.2023. SA NJEMAČKOG JEZIKA 15.03.2023, RJEŠENJE O UPISU POSL. BR. Z-3036/2023 20.01.2023, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 3.500.000,00 EUR uvećano za sve ugovorene kamate i troškove te prema uvjetima iz sporazuma, za korist: BKS BANK AG, OIB: 95202348925, ST. VEITER RING 43, 9020 KLAGENFURT AM WÖRTHERSEE, AUSTRIJA	3.500.000,00 EUR	vezano uz B 10 (10.1)

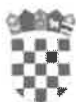
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.03.2024.

Stanje na dan: 10.03.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:2000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 10.03.2024. 15:40

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4657

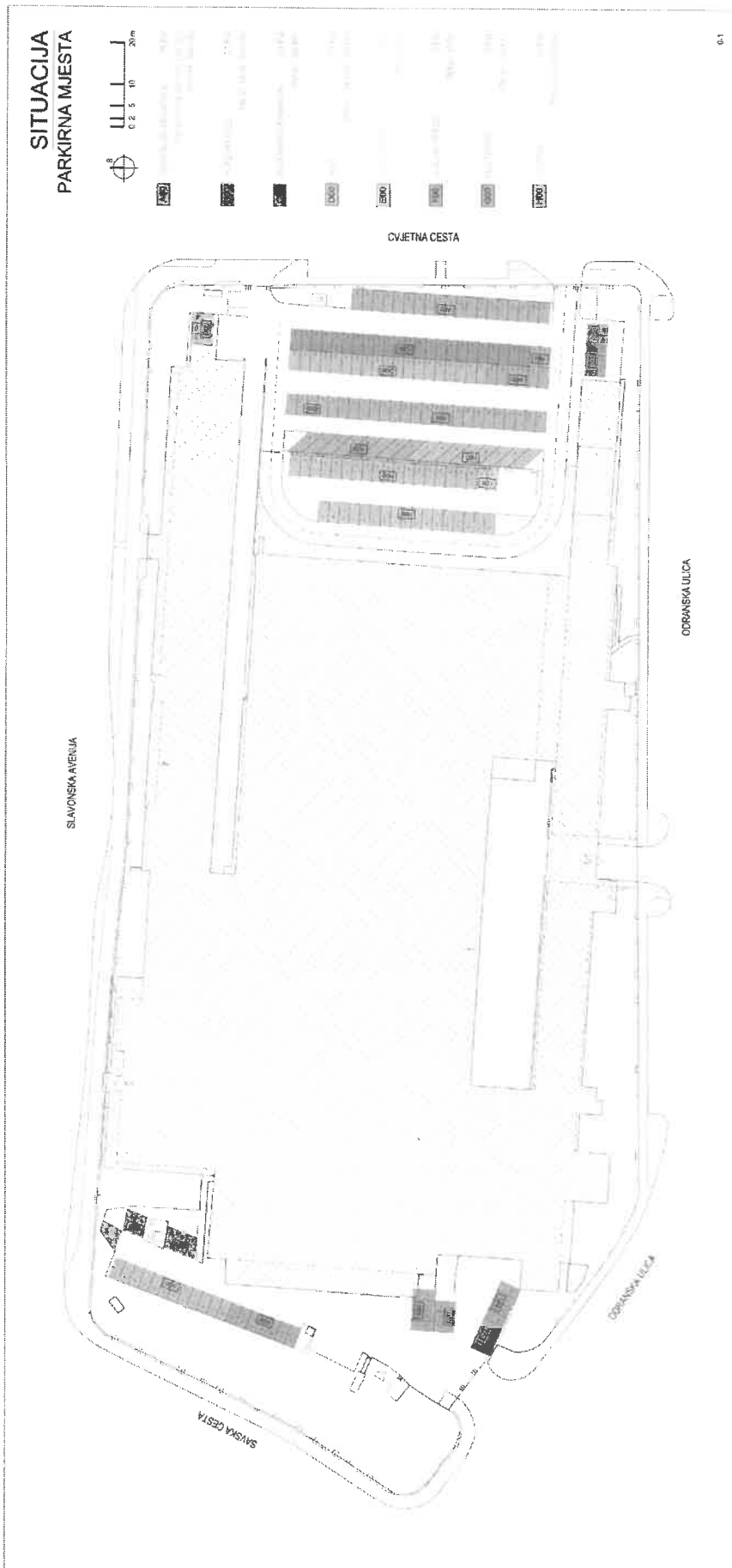
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
2236/10000	VJESNIK D.D., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 4 (VLASNIK)	83180487843
1096/10000	KONZUM PLUS D.O.O., ULICA MARIJANA ČAVIĆA 1A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	62226620908
1089/10000	VLM CVJETNO NEKRETNINE D.O.O., OREŠKOVIĆEVA ULICA 6H/1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	03524100126
277/10000	MULTIPRINT D.D. U STEČAJU, ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 4 (VLASNIK)	51258045194
132/10000	CULJAK KREŠO, TRNJANSKA CESTA 105, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	71250934945
95/10000	PLAVI RADIO D.O.O., ZAGREB, SLAVONSKA AVENIJA BR. 2 (VLASNIK)	00625856183
20/10000	VLM CVJETNO NEKRETNINE D.O.O., OREŠKOVIĆEVA ULICA 6H/1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	03524100126
3860/10000	REPUBLIKA HRVATSKA, (VLASNIK)	52634238587
1195/10000	ALLEGHENY FINANCIAL D.O.O., TRAKOŠĆANSKA ULICA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	56388790507

Podaci o katastarskim česticama

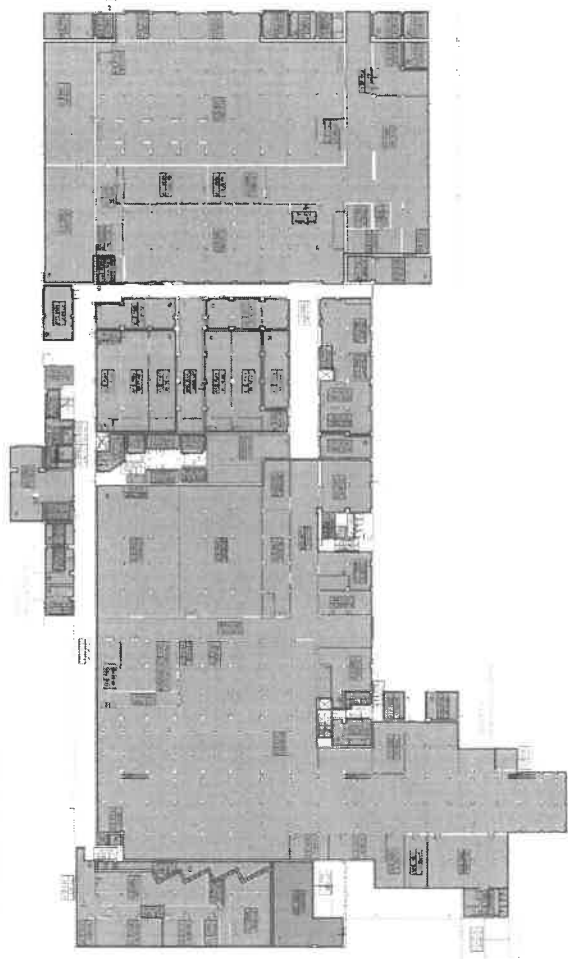
Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4712/1	SLAVONSKA AVENIJA-ODRANSKA ULICA	32558	22		
			GOSPODARSKA ZGRADA, Zagreb, Odranska ulica 1. 1/1, Zagreb, Slavonska avenija 2, 4	18330			
			NADSTREŠNICA	283			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	12319			
			DVORIŠTE	508			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	1118			
Ukupna površina katastarskih čestica				32558			

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

18.4. TLOCRTI



OBJEKT 3

[illegible]



18.5. ETAŽNI ELABORAT



Zagreb, Šenoine 3
tel: 01/4810 940
www.proing.hr
e-mail: proing@proing.hr

Predlagatelji:**REPUBLIKA HRVATSKA****KONZUM PLUS D.O.O.**, Ulica Marijana Čavića 1A, 10 000 Zagreb**ALLEGHENY FINANCIAL D.O.O.**, Trakošćanska 4, 10 000 Zagreb**VLM CVJETNO NEKRETNINE D.O.O.**, Oreškovićeve ulica 6H/1, 10 000 Zagreb**PLAVI RADIO D.O.O.**, Slavonska avenija 2, 10 000 Zagreb**MULTIPRINT D.D. U STEČAJU**, Slavonska avenija 4, 10 000 Zagreb**CULJAK KREŠO**, Trnjanske ledine III. 24, 10 000 Zagreb**VJESNIK D.D.**, Slavonska avenija 4, 10 000 Zagreb

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA
- PODJELA VLASNIČKIH DIJELOVA NA MANJE CJELINE

U POSLOVNOJ GRAĐEVINI U ZAGREBU
(SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1),
koji se sastoji od sljedećih cjelina:

1. neboder s aneksom, Slavonska avenija 2
2. press centar, Slavonska avenija 4
3. pogonski objekt, Odranska 1
4. južni (dvorišni) objekt, Odranska 1/1
5. sklonište (zapad), Odranska 1

TD 20-04/20

Ovlašteni inženjer:

Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o

Zagreb, Šenoine 3

Direktor :

Saša Gal, mag.ing.aedif.

Zagreb, siječanj 2022.g.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-17**7. Račun postotka učešća realnih dijelova u ukupnoj površini nekretnine**

Vlasnički dio		Poslovni prostor	Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
A. REPUBLIKA HRVATSKA							
OBJEKT 1 - NEBODER S ANEKSOM							
A01-01	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 01	16.00	1.00	16.00	0.04	4/10.000
A01-02	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 02	39.00	1.00	39.00	0.10	10/10.000
A01-03	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 03	13.00	1.00	13.00	0.03	3/10.000
A02-04	Republika Hrvatska	prizemlje: poslovni prostor 04	74.80	1.00	74.80	0.19	19/10.000
A03-05	Republika Hrvatska	1. kat: poslovni prostor 05	15.87	1.00	15.87	0.04	4/10.000
A03-06	Republika Hrvatska	1. kat: poslovni prostor 06	22.62	1.00	22.62	0.06	6/10.000
A03-07	Republika Hrvatska	1. kat: poslovni prostor 07	24.36	1.00	24.36	0.06	6/10.000
A03-08	Republika Hrvatska	1. kat: poslovni prostor 08	9.84	1.00	9.84	0.03	3/10.000
A03-09	Republika Hrvatska	1. kat: poslovni prostor 09	5.58	1.00	5.58	0.01	1/10.000
A03-10	Republika Hrvatska	1. kat: poslovni prostor 10	309.61	1.00	309.61		
		PM 01	12.765	0.20	2.55		
		PM 02	12.765	0.20	2.55		
		ukupno:			314.72	0.82	82/10.000
A04-11	Republika Hrvatska	7. kat: poslovni prostor 11	411.65	1.00	411.65		
		PM 03	12.765	0.20	2.55		
		PM 04	12.765	0.20	2.55		
		ukupno:			416.78	1.08	108/10.000
A05-12	Republika Hrvatska	8. kat: poslovni prostor 12	410.02	1.00	410.02		
		PM 05	12.765	0.20	2.55		
		PM 06	20.173	0.20	4.03		
		ukupno:			416.61	1.08	108/10.000
A06-13	Republika Hrvatska	9. kat: poslovni prostor 13	411.80	1.00	411.80		
		PM 07	12.50	0.20	2.50		
		PM 08	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			416.80	1.08	108/10.000
A07-14	Republika Hrvatska	15. kat: poslovni prostor 14	412.61	1.00	412.61		
		PM 09	12.50	0.20	2.50		
		PM 10	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			417.61	1.09	109/10.000
ukupno:					2.203.56	5.73	573/10.000
OBJEKT 2 - PRESS CENTAR							
A08-01	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 01	273.20	1.00	273.20		
		PM 85	17.60	0.20	3.52		
		ukupno:			276.72	0.72	72/10.000
A09-02	Republika Hrvatska	2. kat: poslovni prostor 02	971.40	1.00	971.40		
		PM 86	17.60	0.20	3.52		
		PM 87	17.60	0.20	3.52		
		PM 88	17.60	0.20	3.52		
		PM 89	17.60	0.20	3.52		
		PM 90	17.60	0.20	3.52		
		ukupno:			989.00	2.57	257/10.000
A09-03	Republika Hrvatska	2. kat: poslovni prostor 03	14.60	1.00	14.60	0.04	4/10.000
A10-04	Republika Hrvatska	"D" razizemlje: poslovni prostor 04	1.163.20	1.00	1.163.20		
		PM 91	17.60	0.20	3.52		
		PM 92	17.60	0.20	3.52		
		PM 109	12.50	0.20	2.50		
		PM 110	12.50	0.20	2.50		
		PM 111	12.50	0.20	2.50		
		PM 112	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			1.180.24	3.07	307/10.000
ukupno:					2.460.56	6.40	640/10.000
OBJEKT 3 - POGONSKI OBJEKT							
A11-01	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 01	385.60	1.00	385.60		
		PM 168	12.50	0.20	2.50		
		PM 169	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			390.60	1.02	102/10.000
A11-02	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 02	4.83	1.00	4.83	0.01	1/10.000
A11-03	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 03	61.28	1.00	61.28	0.16	16/10.000
A11-04	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 04	4.91	1.00	4.91	0.01	1/10.000
A11-05	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 05	3.944.73	1.00	3.944.73		
		PM 83	12.50	0.20	2.50		
		PM 94	12.50	0.20	2.50		
		PM 95	12.50	0.20	2.50		
		PM 96	12.50	0.20	2.50		
		PM 97	12.50	0.20	2.50		
		PM 98	12.50	0.20	2.50		

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-18

		PM 99	12.50	0.20	2.50	
		PM 100	12.50	0.20	2.50	
		PM 101	12.50	0.20	2.50	
		PM 102	12.50	0.20	2.50	
		PM 103	12.50	0.20	2.50	
		PM 104	12.50	0.20	2.50	
		PM 105	12.50	0.20	2.50	
		PM 106	12.50	0.20	2.50	
		PM 107	12.50	0.20	2.50	
		PM 108	12.50	0.20	2.50	
		PM 120	12.50	0.20	2.50	
		PM 121	12.50	0.20	2.50	
		PM 122	12.50	0.20	2.50	
		PM 123	12.50	0.20	2.50	
		ukupno:		3 994.73	10.39	1.039/10.000
A11-06	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 06	33.39	1.00	33.39	0.09 9/10.000
A11-07	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 07	12.51	1.00	12.51	0.03 3/10.000
A11-08	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 08	19.85	1.00	19.85	0.05 5/10.000
A11-09	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 09	29.12	1.00	29.12	0.08 8/10.000
A11-10	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 10	15.50	1.00	15.50	0.04 4/10.000
A11-11	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 11	17.78	1.00	17.78	0.05 5/10.000
A11-12	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 12	12.27	1.00	12.27	0.03 3/10.000
A11-13	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 13	26.28	1.00	26.28	0.07 7/10.000
A11-14	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 14	28.44	1.00	28.44	0.07 7/10.000
A11-15	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 15	35.61	1.00	35.61	0.09 9/10.000
A11-16	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 16	21.24	1.00	21.24	0.06 6/10.000
A11-17	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 17	17.18	1.00	17.18	0.04 4/10.000
A11-18	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 18	114.30	1.00	114.30	0.30 30/10.000
A11-19	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 19	18.28	1.00	18.28	0.05 5/10.000
A11-20	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 20	8.06	1.00	8.06	0.02 2/10.000
A11-21	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 21	6.24	1.00	6.24	0.02 2/10.000
A11-22	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 22	25.63	1.00	25.63	0.07 7/10.000
A11-23	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 23	259.27	1.00	259.27	
		PM 118	12.50	0.20	2.50	
		PM 119	12.50	0.20	2.50	
		ukupno:		264.27	0.69	69/10.000
A11-24	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 24	53.88	1.00	53.88	0.14 14/10.000
A11-25	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 25	26.08	1.00	26.08	0.07 7/10.000
A11-26	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 26	22.26	1.00	22.26	0.06 6/10.000
A11-27	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 27	23.02	1.00	23.02	0.06 6/10.000
A11-28	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 28	24.05	1.00	24.05	0.06 6/10.000
A11-29	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 29	24.75	1.00	24.75	0.06 6/10.000
A11-30	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 30	16.02	1.00	16.02	0.04 4/10.000
A11-31	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 31	43.03	1.00	43.03	0.11 11/10.000
A11-32	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 32	76.84	1.00	76.84	0.20 20/10.000
A11-33	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 33	202.72	1.00	202.72	
		PM 143	12.50	0.20	2.50	
		PM 144	12.50	0.20	2.50	
		ukupno:		207.72	0.54	54/10.000
A11-34	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 34	68.25	1.00	68.25	0.18 18/10.000
A11-35	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 35	81.05	1.00	81.05	0.21 21/10.000
A11-36	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 36	43.10	1.00	43.10	0.11 11/10.000
A11-37	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 37	228.41	1.00	228.41	
		PM 187	12.50	0.20	2.50	
		PM 188	12.50	0.20	2.50	
		ukupno:		233.41	0.61	61/10.000
A11-38	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 38	2,943.19	1.00	2,943.19	
		PM 172	12.50	0.20	2.50	
		PM 173	12.50	0.20	2.50	
		PM 174	12.50	0.20	2.50	
		PM 175	12.50	0.20	2.50	
		PM 176	12.50	0.20	2.50	
		PM 177	12.50	0.20	2.50	
		PM 178	12.50	0.20	2.50	
		PM 179	12.50	0.20	2.50	
		PM 180	12.50	0.20	2.50	
		PM 181	12.50	0.20	2.50	
		PM 182	12.50	0.20	2.50	
		PM 183	12.50	0.20	2.50	
		PM 184	12.50	0.20	2.50	
		PM 185	12.50	0.20	2.50	
		PM 186	12.50	0.20	2.50	
		ukupno:		2,980.69	7.75	775/10.000
A11-39	Republika Hrvatska	razizemlje: poslovni prostor 39	74.44	1.00	74.44	0.19 19/10.000
A12-40	Republika Hrvatska	prizemlje: poslovni prostor 40	850.96	1.00	850.96	
		PM 11	12.50	0.20	2.50	
		PM 12	12.50	0.20	2.50	

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-19

			PM 13	12.50	0.20	2.50		
			PM 14	12.50	0.20	2.50		
			PM 15	12.50	0.20	2.50		
			PM 16	12.50	0.20	2.50		
			PM 17	12.50	0.20	2.50		
			PM 18	12.50	0.20	2.50		
			ukupno:			870.96	2.27	227/10.000
A12-41	Republika Hrvatska	prizemlje: poslovni prostor 41		7.10	1.00	7.10	0.02	2/10.000
A12-42	Republika Hrvatska	prizemlje: poslovni prostor 42		297.94	1.00	297.94		
		PM 170		12.50	0.20	2.50		
		PM 171		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				302.94	0.79	79/10.000
ukupno:						10.341.89	26.91	2.691/10.000
OBJEKT 4 - JUŽNI (DVORIŠNI) OBJEKT								
A13-01	Republika Hrvatska	razemlje: poslovni prostor 01		111.62	1.00	111.62	0.29	29/10.000
A13-02	Republika Hrvatska	razemlje: poslovni prostor 02		12.48	1.00	12.48	0.03	3/10.000
ukupno:						124.10	0.32	32/10.000
A. REPUBLIKA HRVATSKA				SVEUKUPNO:		15.130.11	39.36	3.936/10.000
	Vlasnički dio	Poslovni prostor		Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
B. KONZUM PLUS								
OBJEKT 1 - NEBODER S ANEKSOM								
B01-01	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 01		115.83	1.00	115.83		
		PM 19		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				118.33	0.31	31/10.000
B01-02	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 02		339.03	1.00	339.03		
		PM 20		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				341.53	0.89	89/10.000
B01-03	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 03		113.83	1.00	113.83		
		PM 21		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				116.33	0.30	30/10.000
B01-04	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 04		101.51	1.00	101.51	0.26	26/10.000
B02-05	Konzum Plus	1. kat: poslovni prostor 05		16.27	1.00	16.27	0.04	4/10.000
B02-06	Konzum Plus	1. kat: poslovni prostor 06		117.46	1.00	117.46		
		PM 22		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				119.96	0.31	31/10.000
B03-07	Konzum Plus	2. kat: poslovni prostor 07		291.65	1.00	291.65		
		PM 23		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				294.15	0.77	77/10.000
B04-08	Konzum Plus	3. kat: poslovni prostor 08		408.29	1.00	408.29		
		PM 24		12.50	0.20	2.50		
		PM 25		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				413.29	1.08	108/10.000
B05-09	Konzum Plus	4. kat: poslovni prostor 09		408.36	1.00	408.36		
		PM 26		12.50	0.20	2.50		
		PM 27		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				413.36	1.08	108/10.000
B06-10	Konzum Plus	5. kat: poslovni prostor 10		408.85	1.00	408.85		
		PM 28		12.50	0.20	2.50		
		PM 29		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				413.85	1.08	108/10.000
B07-11	Konzum Plus	6. kat: poslovni prostor 11		408.91	1.00	408.91		
		PM 189		12.50	0.20	2.50		
		PM 190		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				413.91	1.08	108/10.000
ukupno:						2.762.49	7.19	719/10.000
OBJEKT 3 - POGONSKI OBJEKT								
B08-01	Konzum Plus	razemlje: poslovni prostor 01		140.25	1.00	140.25		
		PM 30		12.50	0.20	2.50		
		ukupno:				142.75	0.37	37/10.000
B08-02	Konzum Plus	razemlje: poslovni prostor 02		10.60	1.00	10.60	0.03	3/10.000
B09-03	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 03		91.87	1.00	91.87	0.24	24/10.000
B09-04	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 04		1.197.73	1.00	1.197.73		
		PM 31		12.50	0.20	2.50		
		PM 32		12.50	0.20	2.50		
		PM 33		12.50	0.20	2.50		
		PM 34		12.50	0.20	2.50		
		PM 35		12.50	0.20	2.50		

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-20

		PM 36	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			1 212.73	3.16	316/10.000
B09-05	Konzum Plus	prizemlje: poslovni prostor 05	14.60	1.00	14.60	0.04	4/10.000
		ukupno:			1 472.55	3.83	383/10.000
OBJEKT 4 - JUŽNI (DVORIŠNI) OBJEKT							
B10-01	Konzum Plus	razzemlje: poslovni prostor 01	151.06	1.00	151.06		
		PM 191	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			153.56	0.40	40/10.000
		ukupno:			153.56	0.40	40/10.000
B. KONZUM PLUS		SVEUKUPNO:			4 348.80	11.42	1 142/10.000
Vlasnički dio		Poslovni prostor	Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
OBJEKT 1 - NADOBIL S ANEKSOM							
C01-01	Allegheny Financial	10. kat: poslovni prostor 01	410.14	1.00	410.14		
		PM 160	12.50	0.20	2.50		
		PM 161	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			415.14	1.08	108/10.000
C02-02	Allegheny Financial	11. kat: poslovni prostor 02	412.34	1.00	412.34		
		PM 162	12.50	0.20	2.50		
		PM 163	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			417.34	1.09	109/10.000
C03-03	Allegheny Financial	12. kat: poslovni prostor 03	411.55	1.00	411.55		
		PM 164	12.50	0.20	2.50		
		PM 165	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			416.55	1.08	108/10.000
C04-04	Allegheny Financial	13. kat: poslovni prostor 04	413.55	1.00	413.55		
		PM 166	12.50	0.20	2.50		
		PM 167	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			418.55	1.09	109/10.000
		ukupno:			1 667.58	4.34	434/10.000
OBJEKT 2 - PRESS CENTAR							
C05-01	Allegheny Financial	prizemlje: poslovni prostor 01	68.97	1.00	68.97	0.18	18/10.000
C05-02	Allegheny Financial	prizemlje: poslovni prostor 02	16.87	1.00	16.87	0.04	4/10.000
C06-03	Allegheny Financial	3. kat: poslovni prostor 03	312.01	1.00	312.01		
		terasa	138.67	0.25	34.67		
		PM 156	12.50	0.20	2.50		
		PM 157	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			351.68	0.91	91/10.000
C06-04	Allegheny Financial	3. kat: poslovni prostor 04	430.96	1.00	430.96		
		terasa	162.42	0.25	40.61		
		PM 158	12.50	0.20	2.50		
		PM 159	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			476.57	1.24	124/10.000
C07-05	Allegheny Financial	*D* prizemlje: poslovni prostor 05	62.80	1.00	62.80	0.16	16/10.000
		ukupno:			878.86	2.54	254/10.000
OBJEKT 4 - JUŽNI (DVORIŠNI) OBJEKT							
C08-01	Allegheny Financial	razzemlje: poslovni prostor 01	311.37	1.00	311.37		
		predvrt	178.42	0.10	17.84		
		ukupno:			329.21	0.86	86/10.000
C08-02	Allegheny Financial	razzemlje: poslovni prostor 02	716.88	1.00	716.88		
C09-02	Allegheny Financial	prizemlje: poslovni prostor 02					
		predvrt	279.10	0.10	27.91		
		PM 145	12.50	0.20	2.50		
		PM 146	12.50	0.20	2.50		
		PM 147	12.50	0.20	2.50		
		PM 148	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			754.79	1.96	196/10.000
C09-03	Allegheny Financial	prizemlje: poslovni prostor 03	539.20	1.00	539.20		
		PM 149	12.50	0.20	2.50		
		PM 150	12.50	0.20	2.50		
		PM 151	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			546.70	1.42	142/10.000
C09-04	Allegheny Financial	prizemlje: poslovni prostor 04	626.21	1.00	626.21		
		PM 152	12.50	0.20	2.50		
		PM 153	12.50	0.20	2.50		

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-22

	Vlasnički dio	Poslovni prostor	Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
E	PLAVI RADIO						
OBJEKT 1 - NEBODER S ANEKSOM							
E01-01	Plavi Radio	16. kat: poslovni prostor 01	423.24	1.00	423.24		
		PM 57	12.50	0.30	3.75		
		PM 58	12.50	0.30	3.75		
		ukupno:			430.74	1.12	112/10.000
	ukupno:				430.74	1.12	112/10.000

E	PLAVI RADIO	SVEUKUPNO:			430.74	1.12	112/10.000
----------	--------------------	-------------------	--	--	---------------	-------------	-------------------

	Vlasnički dio	Poslovni prostor	Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
F	CULJAK KREŠO						
OBJEKT 4 - JUŽNI (DVORIŠNI) OBJEKT							
F01-01	Culjak Krešo	razizemlje: poslovni prostor 01	257.42	1.00	257.42		
		PM 37	12.50	0.20	2.50		
		PM 38	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			262.42	0.68	68/10.000
F01-02	Culjak Krešo	razizemlje: poslovni prostor 02	210.76	1.00	210.76		
		PM 39	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			213.26	0.55	55/10.000
	ukupno:				475.68	1.24	124/10.000

F	CULJAK KREŠO	SVEUKUPNO:			475.68	1.24	124/10.000
----------	---------------------	-------------------	--	--	---------------	-------------	-------------------

	Vlasnički dio	Poslovni prostor	Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
G	MULTIPRINT						
OBJEKT 3 - POGONSKI OBJEKT							
G01-01	Multiprint	razizemlje: poslovni prostor 01	112.38	1.00	112.38		
		PM 113	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			114.88	0.30	30/10.000
G01-02	Multiprint	razizemlje: poslovni prostor 02	14.00	1.00	14.00	0.04	4/10.000
G01-03	Multiprint	razizemlje: poslovni prostor 03	15.30	1.00	15.30	0.04	4/10.000
G01-04	Multiprint	razizemlje: poslovni prostor 04	5.32	1.00	5.32	0.01	1/10.000
G01-05	Multiprint	razizemlje: poslovni prostor 05	20.18	1.00	20.18	0.05	5/10.000
G01-06	Multiprint	razizemlje: poslovni prostor 06	108.25	1.00	108.25		
		PM 114	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			110.75	0.29	29/10.000
G02-07	Multiprint	prizemlje: poslovni prostor 07	696.20	1.00	696.20		
		PM 115	12.50	0.20	2.50		
		PM 116	12.50	0.20	2.50		
		PM 117	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			703.70	1.83	183/10.000
G02-08	Multiprint	prizemlje: poslovni prostor 08	15.20	1.00	15.20	0.04	4/10.000
G02-09	Multiprint	prizemlje: poslovni prostor 09	79.70	1.00	79.70	0.21	21/10.000
	ukupno:				1.079.03	2.81	281/10.000

G	MULTIPRINT	UKUPNO:			1.079.03	2.81	281/10.000
----------	-------------------	----------------	--	--	-----------------	-------------	-------------------

	Vlasnički dio	Poslovni prostor	Površina (m ²)	Koeficijent	Korisna površina (m ²)	Udio (%)	Idealni dio
H	VJESNIK						
OBJEKT 3 - POGONSKI OBJEKT							
H01-01	Vjesnik	razizemlje: poslovni prostor 01	2,131.10	1.00	2,131.10		
H02-01		prizemlje: poslovni prostor 01					
		PM 40	12.50	0.20	2.50		
		PM 41	12.50	0.20	2.50		
		PM 42	12.50	0.20	2.50		
		PM 43	12.50	0.20	2.50		
		PM 44	12.50	0.20	2.50		
		PM 45	12.50	0.20	2.50		
		PM 46	12.50	0.20	2.50		
		PM 47	12.50	0.20	2.50		
		PM 48	12.50	0.20	2.50		
		PM 49	12.50	0.20	2.50		
		PM 50	12.50	0.20	2.50		

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-23

		PM 51	12.50	0.20	2.50		
		ukupno:			2,161.10	5.62	562/10.000
H01-02	Vjesnik	razzemlje: poslovni prostor 02	3,749.56	1.00	3,749.56		
H02-02		prizemlje: poslovni prostor 02					
		PM 52	12.50	0.20	2.50		
		PM 53	12.50	0.20	2.50		
		PM 54	12.50	0.20	2.50		
		PM 55	12.50	0.20	2.50		
		PM 56	12.50	0.20	2.50		
		PM 59	12.50	0.30	3.75		
		PM 60	12.50	0.30	3.75		
		PM 61	12.50	0.30	3.75		
		PM 62	12.50	0.30	3.75		
		PM 63	12.50	0.30	3.75		
		PM 64	12.50	0.30	3.75		
		PM 65	12.50	0.30	3.75		
		PM 66	12.50	0.30	3.75		
		PM 67	12.50	0.30	3.75		
		PM 68	12.50	0.30	3.75		
		PM 69	12.50	0.30	3.75		
		PM 70	12.50	0.30	3.75		
		PM 71	12.50	0.30	3.75		
		PM 72	12.50	0.30	3.75		
		PM 73	12.50	0.30	3.75		
		PM 74	12.50	0.30	3.75		
		ukupno:			3,822.06	9.94	994/10.000
H02-03	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 03	1,316.56	1.00	1,316.56		
		PM 76	12.50	0.30	3.75		
		PM 77	17.60	0.20	3.52		
		PM 78	17.60	0.20	3.52		
		PM 79	17.60	0.20	3.52		
		PM 80	17.60	0.20	3.52		
		PM 81	17.60	0.20	3.52		
		PM 82	17.60	0.20	3.52		
		ukupno:			1,341.43	3.49	349/10.000
H02-04	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 04	30.56	1.00	30.56	0.08	8/10.000
H02-05	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 05	54.83	1.00	54.83	0.14	14/10.000
H02-06	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 06	39.60	1.00	39.60	0.10	10/10.000
H02-07	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 07	30.65	1.00	30.65	0.08	8/10.000
H02-08	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 08	28.10	1.00	28.10	0.07	7/10.000
H02-09	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 09	102.99	1.00	102.99		
		PM 75	12.50	0.30	3.75		
		ukupno:			106.74	0.28	28/10.000
H02-10	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 10	94.25	1.00	94.25	0.25	25/10.000
H02-11	Vjesnik	prizemlje: poslovni prostor 11	47.30	1.00	47.30	0.12	12/10.000
H03-12	Vjesnik	1. kat: poslovni prostor 12	253.95	1.00	253.95		
		PM 63	17.60	0.20	3.52		
		PM 64	17.60	0.20	3.52		
		ukupno:			260.99	0.68	68/10.000
		ukupno:			8,817.61	28.86	2,086/10.000
H.	VJESNIK	UKUPNO:			8,817.61	28.86	2,086/10.000
		UKUPNO:	POSLOVNI PROSTORI:		38,438.09	100.00	10,000/10.000
Z	ZAJEDNIČKI PROSTOR	SVEUKUPNO:			7,188.91		
		SVEUKUPNO:			45,627.00		

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-24**8. Prijedlog za uknjižbu**

Na temelju utvrđenih činjenica, a sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim pravnim stvarima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14), poslovna građevina sastoji se od kuća i zgrada:

1. NEBODER S ANEKSOM, Slavonska avenija 2
2. PRESS CENTAR, Slavonska avenija 4
3. POGONSKI OBJEKT, Odranska 1
4. JUŽNI (DVORIŠNI) OBJEKT, Odranska 1/1,

Te zgrade i nadstrešnica, sve izgrađene na k.č.br. 4712/1, k.o. Trnje, površine 32.558 m², sadrže dijelove zgrada kao posebne (etažne) dijelove te se

PREDLAŽE:

da se u zemljišnoj knjizi z.k.ul. 25814, z.k.č.br. 4712/1, k.o. Trnje, upiše sljedeće:

u listu A (popisni list): gospodarske zgrade na Slavonskoj aveniji 2 i 4 i na Odranskoj 1 i 1/1 te nadstrešnica

u listu B (vlasnički list): pravo vlasništva na posebnom dijelu zgrade i to:

- 1.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u NEBODERU S ANEKSOM, u razzemlju, ukupne površine 16,00 m², u elaboratu označeno s A01-01 i svijetlo plavom bojom.
- 2.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 10/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u NEBODERU S ANEKSOM, u razzemlju, ukupne površine 39,00 m², u elaboratu označeno s A01-02 i svijetlo plavom bojom.
- 3.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u NEBODERU S ANEKSOM, u razzemlju, ukupne površine 13,00 m², u elaboratu označeno s A01-03 i svijetlo plavom bojom.
- 4.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 19/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u NEBODERU S ANEKSOM, u prizemlju, ukupne površine 74,80 m², u elaboratu označeno s A02-04 i svijetlo plavom bojom.
- 5.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 15,87 m², u elaboratu označeno s A03-05 i svijetlo plavom bojom.
- 6.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 22,62 m², u elaboratu označeno s A03-06 i svijetlo plavom bojom.
- 7.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 24,36 m², u elaboratu označeno s A03-07 i svijetlo plavom bojom.
- 8.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 9,84 m², u elaboratu označeno s A03-08 i svijetlo plavom bojom.
- 9.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 1/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 5,58 m², u elaboratu označeno s A03-09 i svijetlo plavom bojom.
- 10.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 82/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 10 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 309,61 m², u elaboratu označeno s A03-10 i svijetlo plavom bojom. kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 01 površine 12,765 m² i PM 02 površine 12,765 m².

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

TD 20-04/20
1-25

- 11.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 11 u NEBODERU S ANEKSOM, na 7. katu, ukupne površine 411,65 m², u elaboratu označeno s A04-011 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 03 površine 12,765 m² i PM 04 površine 12,765 m².
- 12.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 12 u NEBODERU S ANEKSOM, na 8. katu, ukupne površine 410,02 m², u elaboratu označeno s A05-12 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 05 površine 12,765 m² i PM 06 površine 20,173 m².
- 13.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 13 u NEBODERU S ANEKSOM, na 9. katu, ukupne površine 411,80 m², u elaboratu označeno s A06-13 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 07 površine 12,50 m² i PM 08 površine 12,50 m².
- 14.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 109/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 14 u NEBODERU S ANEKSOM, na 15. katu, ukupne površine 412,61 m², u elaboratu označeno s A07-14 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 09 površine 12,50 m² i PM 10 površine 12,50 m².
- 15.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 72/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u PRESS CENTRU, u razzemlju, ukupne površine 273,20 m², u elaboratu označeno s A08-01 i svijetlo plavom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 85 površine 17,60 m².
- 16.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 257/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u PRESS CENTRU, na 2. katu, ukupne površine 971,40 m², u elaboratu označeno s A09-02 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 86 površine 17,60 m², PM 87 površine 17,60 m², PM 88 površine 17,60 m², PM 89 površine 17,60 m² i PM 90 površine 17,60 m².
- 17.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u PRESS CENTRU, na 2. katu, ukupne površine 14,60 m², u elaboratu označeno s A09-03 i svijetlo plavom bojom.
- 18.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 307/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u PRESS CENTRU, u razzemlju („D“), ukupne površine 1.163,20 m², u elaboratu označeno s A10-04 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 91 površine 17,60 m², PM 92 površine 17,60 m², PM 109 površine 12,50 m², PM 110 površine 12,50 m², PM 111 površine 12,50 m² i PM 112 površine 12,50 m².
- 19.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 102/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 385,60 m², u elaboratu označeno s A11-01 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 168 površine 12,50 m² i PM 169 površine 12,50 m².
- 20.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 1/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 4,83 m², u elaboratu označeno s A11-02 i svijetlo plavom bojom.
- 21.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 16/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 61,28 m², u elaboratu označeno s A11-03 i svijetlo plavom bojom.
- 22.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 1/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 4,91 m², u elaboratu označeno s A11-04 i svijetlo plavom bojom.
- 23.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 1.039/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 3.944,73 m², u elaboratu označeno s A11-05 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 93 površine 12,50 m², PM 94 površine 12,50 m², PM 95 površine 12,50 m², PM 96 površine 12,50 m², PM 97 površine 12,50 m², PM 98 površine 12,50 m², PM 99 površine 12,50 m², PM 100 površine 12,50 m², PM 101 površine 12,50 m², PM 102 površine 12,50 m², PM 103 površine 12,50 m², PM 104 površine 12,50 m², PM 105 površine 12,50 m², PM 106 površine 12,50 m², PM 107 površine 12,50 m², PM 108 površine 12,50 m², PM 120 površine 12,50 m², PM 121 površine 12,50 m², PM 122 površine 12,50 m² i PM 123 površine 12,50 m².

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-26

- 24.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 9/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 33,39 m², u elaboratu označeno s A11-06 i svijetlo plavom bojom.
- 25.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 12,51 m², u elaboratu označeno s A11-07 i svijetlo plavom bojom.
- 26.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 19,85 m², u elaboratu označeno s A11-08 i svijetlo plavom bojom.
- 27.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 8/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 29,12 m², u elaboratu označeno s A11-09 i svijetlo plavom bojom.
- 28.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 10 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 15,50 m², u elaboratu označeno s A11-10 i svijetlo plavom bojom.
- 29.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 11 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 17,78 m², u elaboratu označeno s A11-11 i svijetlo plavom bojom.
- 30.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 12 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 12,27 m², u elaboratu označeno s A11-12 i svijetlo plavom bojom.
- 31.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 7/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 13 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 26,28 m², u elaboratu označeno s A11-13 i svijetlo plavom bojom.
- 32.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 7/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 14 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 28,44 m², u elaboratu označeno s A11-14 i svijetlo plavom bojom.
- 33.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 9/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 15 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 35,61 m², u elaboratu označeno s A11-15 i svijetlo plavom bojom.
- 34.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 16 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 21,24 m², u elaboratu označeno s A11-16 i svijetlo plavom bojom.
- 35.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 17 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 17,18 m², u elaboratu označeno s A11-17 i svijetlo plavom bojom.
- 36.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 30/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 18 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 114,30 m², u elaboratu označeno s A11-18 i svijetlo plavom bojom.
- 37.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 19 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 18,28 m², u elaboratu označeno s A11-19 i svijetlo plavom bojom.
- 38.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 2/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 20 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 8,06 m², u elaboratu označeno s A11-20 i svijetlo plavom bojom.
- 39.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 2/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 21 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 6,24 m², u elaboratu označeno s A11-21 i svijetlo plavom bojom.
- 40.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 7/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 22 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 25,63 m², u elaboratu označeno s A11-22 i svijetlo plavom bojom.
- 41.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 69/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 23 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 259,27

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-27

m², u elaboratu označeno s A11-23 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 118 površine 12,50 m² i PM 119 površine 12,50 m².

- 42.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 14/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 24 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 53,88 m², u elaboratu označeno s A11-24 i svijetlo plavom bojom.
- 43.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 7/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 25 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 26,08 m², u elaboratu označeno s A11-25 i svijetlo plavom bojom.
- 44.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 26 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 22,26 m², u elaboratu označeno s A11-26 i svijetlo plavom bojom.
- 45.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 27 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 23,02 m², u elaboratu označeno s A11-27 i svijetlo plavom bojom.
- 46.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 28 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 24,05 m², u elaboratu označeno s A11-28 i svijetlo plavom bojom.
- 47.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 6/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 29 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 24,75 m², u elaboratu označeno s A11-29 i svijetlo plavom bojom.
- 48.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 30 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 16,02 m², u elaboratu označeno s A11-30 i svijetlo plavom bojom.
- 49.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 11/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 31 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 43,03 m², u elaboratu označeno s A11-31 i svijetlo plavom bojom.
- 50.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 20/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 32 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 76,84 m², u elaboratu označeno s A11-32 i svijetlo plavom bojom.
- 51.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 54/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 33 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 202,72 m², u elaboratu označeno s A11-33 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 143 površine 12,50 m² i PM 144 površine 12,50 m².
- 52.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 18/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 34 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 68,25 m², u elaboratu označeno s A11-34 i svijetlo plavom bojom.
- 53.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 21/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 35 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 81,05 m², u elaboratu označeno s A11-35 i svijetlo plavom bojom.
- 54.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 11/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 36 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 43,10 m², u elaboratu označeno s A11-36 i svijetlo plavom bojom.
- 55.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 61/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 37 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 228,41 m², u elaboratu označeno s A11-37 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 187 površine 12,50 m² i PM 188 površine 12,50 m².
- 56.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 775/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 38 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 2.943,19 m², u elaboratu označeno s A11-38 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 172 površine 12,50 m², PM 173 površine 12,50 m², PM 174 površine 12,50 m², PM 175 površine 12,50 m², PM 176 površine 12,50 m², PM 177 površine 12,50 m², PM 178 površine 12,50 m², PM 179 površine 12,50 m², PM 180 površine 12,50 m², PM 181 površine 12,50 m², PM 182 površine 12,50 m², PM 183 površine 12,50 m², PM 184 površine 12,50 m², PM 185 površine 12,50 m² i PM 186 površine 12,50 m².

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

TD 20-04/20
1-28

- 57.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 19/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 39 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 74,44 m², u elaboratu označeno s A11-39 i svijetlo plavom bojom.
- 58.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 227/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 40 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 850,96 m², u elaboratu označeno s A12-40 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 11 površine 12,50 m², PM 12 površine 12,50 m², PM 13 površine 12,50 m², PM 14 površine 12,50 m², PM 15 površine 12,50 m², PM 16 površine 12,50 m², PM 17 površine 12,50 m² i PM 18 površine 12,50 m².
- 59.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 2/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 41 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 7,10 m², u elaboratu označeno s A12-41 i svijetlo plavom bojom.
- 60.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 79/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 42 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 297,94 m², u elaboratu označeno s A12-42 i svijetlo plavom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 170 površine 12,50 m² i PM 171 površine 12,50 m².
- 61.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 29/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 111,62 m², u elaboratu označeno s A13-01 i svijetlo plavom bojom.
- 62.) **REPUBLIKA HRVATSKA**, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 12,48 m², u elaboratu označeno s A13-02 i svijetlo plavom bojom.
- 63.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 31/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u NEBODERU S ANEKSOM, u prizemlju, ukupne površine 115,83 m², u elaboratu označeno s B01-01 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 19 površine 12,50 m².
- 64.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 89/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u NEBODERU S ANEKSOM, u prizemlju, ukupne površine 339,03 m², u elaboratu označeno s B01-02 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 20 površine 12,50 m².
- 65.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 30/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u NEBODERU S ANEKSOM, u prizemlju, ukupne površine 113,83 m², u elaboratu označeno s B01-03 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 21 površine 12,50 m².
- 66.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 26/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u NEBODERU S ANEKSOM, u prizemlju, ukupne površine 101,51 m², u elaboratu označeno s B01-04 i crvenom bojom.
- 67.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 16,27 m², u elaboratu označeno s B02-05 i crvenom bojom.
- 68.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 31/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 117,46 m², u elaboratu označeno s B02-06 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 22 površine 12,50 m².
- 69.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 77/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u NEBODERU S ANEKSOM, na 2. katu, ukupne površine 291,65 m², u elaboratu označeno s B03-07 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 23 površine 12,50 m².
- 70.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u NEBODERU S ANEKSOM, na 3. katu, ukupne površine 408,29 m², u elaboratu označeno s B04-08 i crvenom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 24 površine 12,50 m² i PM 25 površine 12,50 m².
- 71.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u NEBODERU S ANEKSOM, na

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

TD 20-04/20
1-29

4. katu, ukupne površine 408,36 m², u elaboratu označeno s B05-09 i crvenom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 26 površine 12,50 m² i PM 27 površine 12,50 m².
- 72.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 10 u NEBODERU S ANEKSOM, na 5. katu, ukupne površine 408,85 m², u elaboratu označeno s B06-10 i crvenom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 28 površine 12,50 m² i PM 29 površine 12,50 m².
- 73.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 11 u NEBODERU S ANEKSOM, na 6. katu, ukupne površine 408,91 m², u elaboratu označeno s B07-11 i crvenom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 189 površine 12,50 m² i PM 190 površine 12,50 m².
- 74.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 37/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 140,25 m², u elaboratu označeno s B08-01 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 30 površine 12,50 m².
- 75.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 10,60 m², u elaboratu označeno s B08-02 i crvenom bojom.
- 76.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 24/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 91,87 m², u elaboratu označeno s B09-03 i crvenom bojom.
- 77.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 316/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 1.197,73 m², u elaboratu označeno s B09-04 i crvenom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 31 površine 12,50 m², PM 32 površine 12,50 m², PM 33 površine 12,50 m², PM 34 površine 12,50 m², PM 35 površine 12,50 m² i PM 36 površine 12,50 m².
- 78.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 14,60 m², u elaboratu označeno s B09-05 i crvenom bojom.
- 79.) **KONZUM PLUS** iz Zagreba, Ulica Marijana Čavića 1A, u 40/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razzemlju, ukupne površine 151,06 m², u elaboratu označeno s B10-01 i crvenom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 191 površine 12,50 m².
- 80.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u NEBODERU S ANEKSOM, na 10. katu, ukupne površine 410,14 m², u elaboratu označeno s C01-01 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 160 površine 12,50 m² i PM 161 površine 12,50 m².
- 81.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 109/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u NEBODERU S ANEKSOM, na 11. katu, ukupne površine 412,34 m², u elaboratu označeno s C02-02 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 162 površine 12,50 m² i PM 163 površine 12,50 m².
- 82.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u NEBODERU S ANEKSOM, na 12. katu, ukupne površine 411,55 m², u elaboratu označeno s C03-03 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 164 površine 12,50 m² i PM 165 površine 12,50 m².
- 83.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 109/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u NEBODERU S ANEKSOM, na 13. katu, ukupne površine 413,55 m², u elaboratu označeno s C04-04 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 166 površine 12,50 m² i PM 167 površine 12,50 m².
- 84.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 18/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u PRESS CENTRU, u prizemlju, ukupne površine 68,97 m², u elaboratu označeno s C05-01 i sivom bojom.
- 85.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u PRESS CENTRU, u prizemlju, ukupne površine 16,87 m², u elaboratu označeno s C05-02 i sivom bojom.

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-30

- 86.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 91/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u PRESS CENTRU, na 3. katu, ukupne površine 312,01 m², u elaboratu označeno s C06-03 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 156 površine 12,50 m² i PM 157 površine 12,50 m² te terasa površine 138,67 m².
- 87.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 124/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u PRESS CENTRU, na 3. katu, ukupne površine 430,96 m², u elaboratu označeno s C06-04 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 158 površine 12,50 m² i PM 159 površine 12,50 m² te terasa površine 162,42 m².
- 88.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 16/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 62,80 m², u elaboratu označeno s C07-05 i sivom bojom.
- 89.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 86/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 311,37 m², u elaboratu označeno s C08-01 i sivom bojom, kojem pripada predvrt površine 178,42 m².
- 90.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 196/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razizemlju i prizemlju, ukupne površine 716,88 m², u elaboratu označeno s C08-02 i C09-02 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 145 površine 12,50 m², PM 146 površine 12,50 m², PM 147 površine 12,50 m² i PM 148 površine 12,50 m² te predvrt površine 279,10 m².
- 91.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 142/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 539,20 m², u elaboratu označeno s C09-03 i sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 149 površine 12,50 m², PM 150 površine 12,50 m² i PM 151 površine 12,50 m².
- 92.) **ALLEGHENY FINANCIAL** iz Zagreba, Trakošćanska 4, u 166/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 626,21 m², u elaboratu označeno s C09-04 sivom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 152 površine 12,50 m², PM 153 površine 12,50 m², PM 154 površine 12,50 m² i PM 155 površine 12,50 m².
- 93.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 10,30 m², u elaboratu označeno s D01-01 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 94.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 9/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 32,89 m², u elaboratu označeno s D01-02 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 95.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 7/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 28,58 m², u elaboratu označeno s D01-03 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 96.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 20,28 m², u elaboratu označeno s D01-04 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 97.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 12/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 47,81 m², u elaboratu označeno s D01-05 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 98.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 16,67 m², u elaboratu označeno s D01-06 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 99.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 66/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 251,16 m², u elaboratu označeno s D01-07 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 192 površine 12,50 m².

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

TD 20-04/20
1-31

- 100.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u NEBODERU S ANEKSOM, na 1. katu, ukupne površine 15,42 m², u elaboratu označeno s D01-08 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 101.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 108/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u NEBODERU S ANEKSOM, na 14. katu, ukupne površine 411,55 m², u elaboratu označeno s D02-09 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 193 površine 12,50 m² i PM 194 površine 12,50 m².
- 102.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 28/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u PRESS CENTRU, u razzemlju, ukupne površine 104,15 m², u elaboratu označeno s D03-01 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 124 površine 12,50 m².
- 103.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 22/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u PRESS CENTRU, u prizemlju, ukupne površine 85,86 m², u elaboratu označeno s D04-02 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 104.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 39/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u PRESS CENTRU, u prizemlju, ukupne površine 146,01 m², u elaboratu označeno s D04-03 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 125 površine 12,50 m².
- 105.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 140/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u PRESS CENTRU, u prizemlju, ukupne površine 531,25 m², u elaboratu označeno s D04-04 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 126 površine 12,50 m², PM 127 površine 12,50 m² i PM 128 površine 12,50 m².
- 106.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 255/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u PRESS CENTRU, na 1. katu, ukupne površine 966,37 m², u elaboratu označeno s D05-05 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 129 površine 12,50 m², PM 130 površine 12,50 m², PM 131 površine 12,50 m², PM 132 površine 12,50 m², PM 133 površine 12,50 m² i PM 134 površine 12,50 m².
- 107.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u PRESS CENTRU, na 1. katu, ukupne površine 13,91 m², u elaboratu označeno s D05-06 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 108.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 45/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 169,67 m², u elaboratu označeno s D06-07 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 135 površine 12,50 m² i PM 136 površine 12,50 m².
- 109.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 2/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 9,59 m², u elaboratu označeno s D06-08 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 110.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 22/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 98,01 m², u elaboratu označeno s D06-09 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 137 površine 12,50 m².
- 111.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 19/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 10 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 59,11 m², u elaboratu označeno s D06-10 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripada terasa površine 60,65 m².
- 112.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 11 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 20,54 m², u elaboratu označeno s D06-11 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 113.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 3/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 12 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 11,17 m², u elaboratu označeno s D06-12 i svijetlo ljubičastom bojom.

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

TD 20-04/20
1-32

- 114.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 13 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 19,53 m², u elaboratu označeno s D06-13 i svijetlo ljubičastom bojom.
- 115.) **VLM CVJETNO NEKRETNINE** iz Zagreba, Oreškovićeve ulica 6H/1, u 228/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 14 u PRESS CENTRU, u prizemlju („D“), ukupne površine 864,96 m², u elaboratu označeno s D07-14 i svijetlo ljubičastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 138 površine 12,50 m², PM 139 površine 12,50 m², PM 140 površine 12,50 m², PM 141 površine 12,50 m² i PM 142 površine 12,50 m².
- 116.) **PLAVI RADIO** iz Zagreba, Slavonska avenija 2, u 112/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u NEBODERU S ANEKSOM, na 16. katu, ukupne površine 423,24 m², u elaboratu označeno s E01-01 i zelenom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 57 površine 12,50 m² i PM 58 površine 12,50 m².
- 117.) **CULJAK KREŠO** iz Zagreba, Trnjanske ledine III. 24, u 68/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 257,42 m², u elaboratu označeno s F01-01 i tamno ljubičastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 37 površine 12,50 m² i PM 38 površine 12,50 m².
- 118.) **CULJAK KREŠO** iz Zagreba, Trnjanske ledine III. 24, u 55/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u JUŽNOM (DVORIŠNOM) OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 210,76 m², u elaboratu označeno s F01-02 i tamno ljubičastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 39 površine 12,50 m².
- 119.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 30/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 112,38 m², u elaboratu označeno s G01-01 i narančastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 113 površine 12,50 m².
- 120.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 14,00 m², u elaboratu označeno s G01-02 i narančastom bojom.
- 121.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 15,30 m², u elaboratu označeno s G01-03 i narančastom bojom.
- 122.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 1/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 5,32 m², u elaboratu označeno s G01-04 i narančastom bojom.
- 123.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 5/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 20,18 m², u elaboratu označeno s G01-05 i narančastom bojom.
- 124.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 29/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u POGONSKOM OBJEKTU, u razizemlju, ukupne površine 108,25 m², u elaboratu označeno s G01-06 i narančastom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 114 površine 12,50 m².
- 125.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 183/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 696,20 m², u elaboratu označeno s G02-07 i narančastom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 115 površine 12,50 m², PM 116 površine 12,50 m² i PM 117 površine 12,50 m².
- 126.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 4/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 15,20 m², u elaboratu označeno s G02-08 i narančastom bojom.
- 127.) **MULTIPRINT** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 21/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 79,70 m², u elaboratu označeno s G02-09 i narančastom bojom.

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-33

- 128.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 562/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 01 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju i prizemlju, ukupne površine 2.131,10 m², u elaboratu označeno s H01-01 i H02-01 žutom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 40 površine 12,50 m², PM 41 površine 12,50 m², PM 42 površine 12,50 m², PM 43 površine 12,50 m², PM 44 površine 12,50 m², PM 45 površine 12,50 m², PM 46 površine 12,50 m², PM 47 površine 12,50 m², PM 48 površine 12,50 m², PM 49 površine 12,50 m², PM 50 površine 12,50 m² i PM 51 površine 12,50 m².
- 129.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 994/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 02 u POGONSKOM OBJEKTU, u razzemlju i prizemlju, ukupne površine 3.749,56 m², u elaboratu označeno s H01-02 i H02-02 i žutom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 52 površine 12,50 m², PM 53 površine 12,50 m², PM 54 površine 12,50 m², PM 55 površine 12,50 m², PM 56 površine 12,50 m², PM 59 površine 12,50 m², PM 60 površine 12,50 m², PM 61 površine 12,50 m², PM 62 površine 12,50 m², PM 63 površine 12,50 m², PM 64 površine 12,50 m², PM 65 površine 12,50 m², PM 66 površine 12,50 m², PM 67 površine 12,50 m², PM 68 površine 12,50 m², PM 69 površine 12,50 m², PM 70 površine 12,50 m², PM 71 površine 12,50 m², PM 72 površine 12,50 m², PM 73 površine 12,50 m² i PM 74 površine 12,50 m².
- 130.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 349/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 03 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 1.316,56 m², u elaboratu označeno s H02-03 i žutom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 76 površine 12,50 m², PM 77 površine 17,60 m², PM 78 površine 17,60 m², PM 79 površine 17,60 m², PM 80 površine 17,60 m², PM 81 površine 17,60 m² i PM 82 površine 17,60 m².
- 131.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 8/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 04 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 30,56 m², u elaboratu označeno s H02-04 i žutom bojom.
- 132.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 14/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 05 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 54,83 m², u elaboratu označeno s H02-05 i žutom bojom.
- 133.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 10/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 06 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 39,60 m², u elaboratu označeno s H02-06 i žutom bojom.
- 134.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 8/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 07 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 30,65 m², u elaboratu označeno s H02-07 i žutom bojom.
- 135.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 7/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 08 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 28,10 m², u elaboratu označeno s H02-08 i žutom bojom.
- 136.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 28/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 09 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 102,99 m², u elaboratu označeno s H02-09 i žutom bojom, kojem pripada u prizemlju vanjsko parkirno mjesto PM 75 površine 12,50 m².
- 137.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 25/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 10 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 94,25 m², u elaboratu označeno s H02-10 i žutom bojom.
- 138.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 12/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 11 u POGONSKOM OBJEKTU, u prizemlju, ukupne površine 47,30 m², u elaboratu označeno s H02-11 i žutom bojom.
- 139.) **VJESNIK** iz Zagreba, Slavonska avenija 4, u 68/10.000 dijela i to na nekretninama u A1 povezano sa vlasništvom poslovnog prostora 12 u POGONSKOM OBJEKTU, na 1. katu, ukupne površine 253,95 m², u elaboratu označeno s H03-12 i žutom bojom, kojem pripadaju u prizemlju vanjska parkirna mjesta PM 83 površine 17,60 m² i PM 84 površine 17,60 m².

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

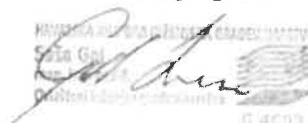
TD 20-04/20
1-34

Napomena: Ovom prijedlogu prilaže planovi posebnih dijelova nekretnine

Zagreb, siječanj 2022. god.

Ovlašteni inženjer:

Saša Gal, mag.ing.aedif.



ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
ZagrebElaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)TD 20-04/20
1-35

REKAPITULACIJA_POSLOVNI PROSTORI

	A REPUBLIKA HRVATSKA	B KONZUM PLUS	C ALLEGHENY FINANCIAL	D VLM CVJETNO NEKRETNINE	E PLAM RADIO	F CULJAK KREŠO	G MULTI PRINT	H VJESNIK	UKUPNO POSLOVNI PROSTORI	Z ZAJEDNIČKO	SVEUKUPNO
1. NEBODER S ANEKSOM	2.203.56	2.762.49	1.667.58	842.16	430.74	/	/	/	7.906.53	3.158.22	11.064.75
2. PRESS CENTAR	2.460.56	/	976.88	3.162.79	/	/	/	/	6.600.23	1.928.72	8.528.95
3. POGONSKI OBJEKT	10.341.89	1.472.55	/	/	/	/	1.079.03	8.017.61	20.911.08	1.658.72	22.569.80
4. JUŽNI (DVORIŠNI) OBJEKT	124.10	153.56	2.266.91	/	/	475.68	/	/	3.020.25	349.69	3.369.94
5. SKLONIŠTE	/	/	/	/	/	/	/	/	0.00	93.56	93.56
UKUPNO:	15.130.11	4.388.60	4.911.37	4.004.95	430.74	475.68	1.079.03	8.017.61	38.438.09	7.188.91	45.627.00
m ²											
%	39.36%	11.42%	12.78%	10.42%	1.12%	1.24%	2.81%	20.86%	100.00%	/	/

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

PROING d.o.o.
Zagreb

Elaborat posebnih dijelova (etažiranja) poslovne
građevine u Zagrebu (Slavonska avenija 2 i 4 i Odranska 1 i 1/1)

TD 20-04/20
1-36

9. Zaključak

Ovaj elaborat izrađen je na temelju činjeničnog stanja i očitovanja volje predlagatelja, u skladu s građevinsko-tehničkim propisima i normativima RH i „Zakonom 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, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14). Za isti je potrebno ishoditi potvrdu kod Gradske uprave za graditeljstvo prema članku 73. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Zagreb, siječanj 2022. god.

Ovlašteni inženjer:

Saša Gal, mag.ing.aedif.

The image shows a circular official stamp of the Republic of Croatia, Ministry of Construction, Urban Planning and Architectural Heritage. The stamp contains the text 'REPUBLIKA HRVATSKA', 'Ministarstvo graditeljstva, prostornog uređenja i zaštite okoliša', and 'POSREDOVANJE U PROMETU NEPOKRETNOSTI'. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

ELABORAT POSEBNIH DIJELOVA (ETAŽIRANJA) POSLOVNE GRAĐEVINE
U ZAGREBU (SLAVONSKA AVENIJA 2 I 4 I ODRANSKA 1 I 1/1)

Ovlašteni inženjer:
Saša Gal, mag.ing.aedif.

18.6. UPORABNA DOZVOLA 1966

SKUPŠTINA GRADA ZAGREBA
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO
I KOMUNALNE POSLOVE

Broj: 05/1-3-10509/2-1966. (54-1966) od 29.4.1966.

Predmet: Dozvola za upotrebu trafostanice
u poduzeću "Vjesnik" Odranska bb.

RJEŠENJE

Na zahtjev poduzeća "Vjesnik" Zagreb osnovana je rješenjem Sekretarijata za građevinarstvo i komunalne poslove Skupštine grada Zagreba broj 05/1-3-10509/1-1966. Komisija za tehnički pregled trafostanice u Odranskoj ul. bb. koja je dan 29.4.1966. izvršila pregled trafostanice pa se na osnovu prijedloga Komisije, a temeljem čl. 32. Zakona o izgradnji investicijskih objekata izdaje investitoru Novinsko izdavačko i štamparsko poduzeće "Vjesnik" Zagreb, Odranska bb.

DOZVOLA ZA UPOTREBU

izdane trafostanice 10/0,4 KV sa transformatorima 2 x 400 KVA sa svim kablovima priključnicama u poduzeću "Vjesnik" Odranska bb.

Gradovna dozvola za ugradnju izdana je po 50 Trzsko pod brojem 05/1-3-10509/1-1966.

Zapisnik komisije o tehničkom pregledu prilaže se ovom rješenju i čini njegov sastavni dio.

Nalaze se investitoru da nedostaci navedeni u zapisniku Komisije pod tač. 4/a - 4/f i 5 ukloni do 1.5.1966.

Također marka u iznosu od Din. 7.250 po Tbr. 1,3 i 6l. z.o.s.t. naljepljena je i propisno poništena na molbi.

Obrazloženje

Na osnovu rješenja Sekretarijata za građevinarstvo i komunalne poslove Skupštine grada Zagreba broj 05/1-3-10509/1-1966. Komisija za tehnički pregled trafostanice u poduzeću "Vjesnik" Odranska bb. pregledala je 29.4.1966. i.s i ustanovila da se može izdati dozvola za upotrebu a da se uklone nedostaci do 1.5.1966.

Na temelju gore izloženog donijeto je rješenje kao u dispozitivu.

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba na građevinski inspektorat Republički sekretarijat za poslove SRH u roku od 15 dana po primitku rješenja. Žalba se predaje pismeno putem ovog Sekretarijata, a bilježi se sa Din 300.- po Tbr. 2.z.o.s.t.

O TOM GRAĐEVINARSTVO

1. "Vjesnik", Odranska bb.

GRAĐEVINSKI INSPEKTOR SAG-a
Šren Mirko dipl. ing.

276

DRŽAVNI ARHIV U ZAGREBU

18.7. UPORABNA DOZVOLA 1971

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb
SEKRETARIJAT ZA KOMUNALNE POSLOVE
GRADJEVINARSTVO I SAOBRAĆAJ.

Broj: UP/I-05/4-2-567/4-1971. od 24. V 1971.

Predmet: NIP "Vjesnik" odobrenje za upotrebu
objekta Tiskare VI dilatacije u Ulici
Lj. Gerovac 1.

Sekretarijat za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj Grada Zagreba, u rješenju prijedloga Komisije za tehnički pregled u zapisniku od 25. II 1971. o izvršenom tehničkom pregledu investicionog objekta u Zagrebu, tiskare VI dilatacije NIP "Vjesnik" ulica Ljubice Gerovac, na temelju člana 35. Osnovnog zakona o izgradnji investicionih objekata (Sl.list SFRJ br. 20/67) i člana 26. i 33. Zakona o izgradnji investicionih objekata i objekata građana i građanskih pravnih osoba (Narodne novine BRH br. 9/69) izdaje slijedeće

ODOBRENJE ZA UPOTREBU

Tiskare VI dilatacije NIP "Vjesnik" u ulici Ljubice Gerovac br.1 za koju je izdano odobrenje za gradnju rješenjem Sekretarijata za komunalne poslove, građevinarstvo i saobraćaj, Odjela za građevinarstvo i urbanizam, Odsjeka za odobrenja za izgradnju investicionih objekata broj UP/I-05/15-6133/9-1969. od 9.XI 1969.

2. Investitor objekta je Novinsko izdavačko poduzeće "Vjesnik".

Radovi su izvedeni po građevnom poduzeću "Tempo" iz Zagreba.

3. Zapisnik Komisije za tehnički pregled prilaže se ovom rješenju i čini njegov sastavni dio.

4. Nalaze se investitoru da dađe otkloniti nedostatke navedene u zapisniku Komisije u roku od 30 dana.

O b r a z l o ž e n j e

Komisija za tehnički pregled je dne 25.II 1971. izvršila tehnički pregled navedenog investicionog objekta, kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na gradjenje, pa je o tome sastavljena zapisnik u kojem je među inim ustanovljeno, da je objekt izveden na osnovu odobrene investicione tehničke dokumentacije u skladu s uvjetima odobrenja za gradnju, a ispunjeni su i uvjeti stabilnosti i uporabivosti objekta.

Nedostaci koje je komisija ustanovila nisu takve prirode da bi ugrožavali stabilnost i uporabivost objekta, pa je stoga Komisija donijela zaključak da se odobrenje za upotrebu može izdati.

Obzirom na izloženo, valjalo je riješiti kao u dispozitivu ovog rješenja.

UPUTA O ZALBI:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba na Republički sekretarijat za privredu BiH Zagreb, putem ovog Inspektorata, u roku od 15 dana po primitku pismenog otpiravka rješenja, a bilježi se po Zbr. 3. Republičkog zakona o administrativnim taksama sa din 5,00.- taksene marke.

- 2 -

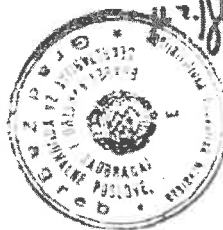
Taksa po Tbr. 1 i 3. Odluke o administrativnim taksama
1 po Tbr. 34. iste Odluke od dinara 2.500 naplaćena je na račun
301-840-31101/098.

Po ovl. sekretara
NACELNIK

inž. arh. Anđelko Pivac

DOSTAVITI:

1. NIP "Vjesnik" Ulica
Ljubice Gerovaca 1
2. GP "Tempo" Boškovićeve ul. 5
3. Građevinski inspektorat-ovdje-
4. Arhiva - ovdje -



18.8. IZVATCI IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/211
URBROJ: 251-11-31/011-24-3
Zagreb, 18.3.2024.

DINO BRČIĆ
FDE MURTIĆA 8
ZAGREB 10 000

Predmet: Zemljište, k.č. 4712/1 k.o. Trnje, Slavonska avenija 2

- ID zahtjeva: 63240
- Izvadak iz ZKC-a ID: 46261
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake k.č. 4712/1 k.o. Trnje, Slavonska avenija 2.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Savski kuti. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu: K1 – gospodarska namjena - poslovna, 1.kategorija, koeficijent iskoristivosti od 1,2 do 2,80 dan vrednovanja 06.03.2024.

Obzirom da na predmetnom području ne raspolažemo kupoprodajnim cijenama zemljišta zatražene namjene, dostavljaju se podatci s područja cijelog Grada Zagreba.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjembenog elaborata u ime i za račun Republike Hrvatske, procjenitelj je oslobođen plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl.ing.građ.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/211 251-11-31/011-24-"
Kontrolni broj:	jHnhWbxFykasGXdQjwoakg
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi: https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica
Napomena	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi: https://e-pisarnica.zagreb.hr/e-pisarnica

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatratzko/la: DINO BRAC (27689835709)

1	K.B.R. NEKRETNOSTI	1	1	1	1	1	1
2	VISTA UGOVORA	17	17	17	17	17	17
3	ADRESA	KAMPENSKA CESTA GRAD ZAGREB	ŠKOLJEVA ULICA GRAD ZAGREB	ULICA TUMA 14 DUNTOVICA GRAD ZAGREB	KAMPENSKA CESTA GRAD ZAGREB	KAMPENSKA CESTA GRAD ZAGREB	ČULIBEKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	17	17	17	17	17	17
5	K.C.	17/17	17/17	17/17/17/17/17/17	17/17	17/17	17/17
6	K.D.	GRAD ZAGREB	ZAGREBSKI OTOK	TRINIL TRINIL	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZKAZ. (m²)	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
8	POVRŠINA U PROJEKTU (m²)	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
9	SLAŽANOSTI UOČ EEN K U PROJEKTU						
10	K.C.	17/17	17/17	17/17/17/17/17/17	17/17/17/17/17/17	17/17/17/17/17/17	17/17/17/17/17/17
11	K.D.	GRAD ZAGREB	ZAGREBSKI OTOK	TRINIL	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
12	POSREDOVANJE	K1	K1	K1	K1	K1	K1
13	KATEGORIJA POSREDOVANJE	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
15	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
16	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
17	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
18	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
19	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
21	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
22	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
23	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
24	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
25	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
26	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
27	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
28	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
29	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
30	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
31	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
32	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
33	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
34	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
35	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
36	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
37	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
38	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
39	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
40	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
41	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
42	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
43	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
44	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
45	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17
46	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17	17/17

ID IZVATA: 46261

1	RED. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5
2	VRSTA UPORABNE	40	40	40	40	40
3	ADRESA	1. STJAMENČE DAVOI GRAD ZAGREB	SLAVONSKA PULJKA 290 GRAD ZAGREB	DUBRAVA GRAD ZAGREB	ULICA RUČICA KOLARA GRAD ZAGREB	RIJEČKA ULICA GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	00	00	00	00	00
5	E.C.	1720/79	1088/24	3075	2388/1460	758
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZEM. (m ²)	9710	2888	1710	38118	388
8	POVRŠINA U POSREDOVANJU (m ²)	9710	2888	1710	38118	388
9	SUHLASNOŠĆI POSREDOVANJU				1553/18128	
10	E.C.	128/9	840/20	6054	3211/2	758
11	K.O.	POSREDOVANJU	POSREDOVANJU	POSREDOVANJU	POSREDOVANJU	POSREDOVANJU
12	NAZIV	02	03	02	01	02
13	KATEGORIJA POSREDOVANJU	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	POSREDOVANJU (POSREDOVANJU)	02 max			2	
		Min max	2	2	2	2
15	CENA PO m ² POSREDOVANJU (EUR/m ²)	14000	23700	23000	38000	31000
16	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	DA	DA	NE	DA	DA
17	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
18	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
19	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
20	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
21	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
22	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
23	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
24	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
25	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
26	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
27	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
28	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
29	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
30	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
31	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
32	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
33	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
34	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
35	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
36	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
37	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
38	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
39	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
40	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
41	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
42	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
43	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
44	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
45	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
46	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
47	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
48	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
49	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
50	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
51	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
52	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
53	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
54	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
55	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
56	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
57	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
58	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
59	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
60	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
61	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
62	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
63	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
64	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
65	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
66	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
67	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
68	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
69	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
70	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
71	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
72	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
73	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
74	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
75	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
76	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
77	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
78	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
79	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
80	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
81	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
82	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
83	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
84	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
85	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
86	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
87	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
88	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
89	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
90	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
91	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
92	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
93	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
94	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
95	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
96	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
97	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
98	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
99	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE
100	POSREDOVANJU POSREDOVANJU	NE	NE	NE	NE	NE

№. РЕГИСТРАЦИОННОГО	В.С.	НАПОМИНА
1	в.с. 2861/2 в.с. 1711/10	ПОПРАВКА, ЗДАНА 02
2	в.с. 2710/10, 2710/10, 2710/10 в.с. 2861/2	У НАРАВИ ДО РАДИ ДО В.С. 2710/10-14, 2710/10 КОЈЕ НИСУ ИДЕНТИФИКАЦИЈЕ И НЕ ИДЕНТИФИКАЦИЈЕ
3	в.с. 2710/10 в.с. 2861/2	ПОПРАВКА, ЗДАНА ИДЕНТИФИКАЦИЈЕ ДОЗВОЛА ЗА ОДРАЗНАЈ ИДЕНТИФИКАЦИЈЕ ПОСЛОВНЕ ДОДАТЕКЕ - ПРОЦЕДУРАЦИЈЕ 2861/2
4	в.с. 2861/2 в.с. 1711/10	НА ПАНЕЛИ И ДОПУНСКА ДОПОПУНСКА ДОПУНСКА
5	в.с. 2861/2 в.с. 1711/10	ЗНАКА ИДЕНТИФИКАЦИЈЕ

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti. Svakim zahtjevom, izvješćem i obavijesti iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

ODDERIC/ODDERIL-

ZAGREB, 18.3.2024.

[illegible][illegible]



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/218
URBROJ: 251-11-31/011-24-3
Zagreb, 18.3.2024.

DINO BRČIĆ
EDE MURTIĆA 8
ZAGREB 10 000

Predmet: Zakup poslovnog prostora, k.č. 4712/1 k.o. Trnje, Slavonska avenija 2

- ID zahtjeva: 63241
- Izvadak iz ZKC-a ID: 46270
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zakupa poslovnog prostora na adresi Slavonska avenija 2, k.č. 4712/1 k.o. Trnje.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Savski kuti. Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu: površina 94,90 m², prizemlje, godina izgradnje zgrade 1966., namjena – uređ. dan vrednovanja 06.03.2024.

Obzirom da na predmetnom području ne raspoložemo dovoljnim brojem usporedivih zakupa dostavljaju se podatci o zakupu poslovnih prostora usporedivih površina na području cijele k.o. Trnje.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjembenog elaborata u ime i za račun Republike Hrvatske, procjenitelj je oslobođen plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama ("Narodne novine", br. 115/16).

S poštovanjem

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/218 251-11-31/011-24-3
Kontrolni broj:	4JroIV8ga00Gns1uEaQcGg
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i unudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zahtjev/a: DINO BRČK (27089845709)

ID Izvodka: 46270

1	2. SL. POSREDOVANJE	3	4	5	6	7	8
2	VISTA LUGOVORA	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	KADNICKA CESTA 14. GRAD ZAGREB	ODRANSKA ULICA 2. GRAD ZAGREB	ULICA TRAVA TOMIŠKOVIĆ 10. GRAD ZAGREB	KADNICKA CESTA 48. GRAD ZAGREB	KADNICKA CESTA 21. GRAD ZAGREB	ULICA CVJETI ZUBORČIĆ GRAD ZAGREB
4	VISTA POSREDOVANJE	FF	FF	34	FF	FF	34
5	K.C.	1/1	4761/2	2045/3	164/8	49/1	2187/10
6	K.O.	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE
7	POVRŠINA U PROJEKTU (m²)	67	101,50	100	98,50	95	101,68
8	POVRŠINA PP (m²)	67	101,50	100	98,50	95	101,68
9	VISTA PRIPRIJETA - POVRŠINA (m²)						
10	ODRANA ZIDNOG ZIDA	1965	1979	1979	2004	1970	1975
11	ENERGETSKO RAZRED PREMA EN ISO (kWh/m²/yr)						
12	ENERGETSKO RAZRED PREMA EN ISO (kWh/m²/yr)						
13	POSREDOVANJE						
14	POSREDOVANJE						
15	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	2	8	5	10	8	10
16	POSREDOVANJE	28	28	28	28	28	28
17	POSREDOVANJE PP		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
18	POSREDOVANJE PP	1/20	1/20	1/20	1/20 BANKA	1/20	1/20
19	POSREDOVANJE POSREDOVANJE (POSREDOVANJE)	817,50	827,45	825,00	830,00	845,33	857,50
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	DA	DA	DA	NE	DA	DA
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	DA	DA	DA	NE	DA	DA
21	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	27.06.2021	27.11.2021	05.04.2021	14.06.2021	03.01.2021	27.04.2021
22	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1 GODINA	5 GODINA	1 GODINA	5 GODINA	NEODREĐENO	5 GODINA
23	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE
24	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	POSREDOVANJE POSREDOVANJE

3	KLASIFIKACIJA	7	8	9	10	11	12	13
4	VRIJEDNOST	1	2	3	4	5	6	7
5	ADRESA	BOGOMOLSKA ULICA 10, GRAD ZAGREB	KORNATIĆEVA ULICA 6, GRAD ZAGREB	KARDIELA CESTA 1A, GRAD ZAGREB	KOTURSKI CESTA 11, GRAD ZAGREB	MADINEVA CESTA 10, GRAD ZAGREB	MADINEVA CESTA 30, GRAD ZAGREB	MADINEVA CESTA 34, GRAD ZAGREB
6	VRIJEDNOST	10	10	10	10	10	10	10
9	S.C.	100/1	100/1	1/2	100/1	100/1	100/1	100/1
8	K.O.	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1
7	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	91,08	90,00	87,50	91,08	106,15	106,15	106,15
8	POVRŠINA PP (m ²)	91,08	90,00	87,50	91,08	106,15	106,15	106,15
9	VRIJEDNOSTI - POVRŠINA (m ²)					106,15	106,15	
10	ADRESA KONTAKTA	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1
11	ENERGETSKI RAZRED PREMA EN ISO (kWh/m ² ·a)							
12	ENERGETSKI RAZRED PREMA EN ISO (kWh/m ² ·a)							
13	KLASIFIKACIJA							
14	KLASIFIKACIJA							
15	BR. ZA KLASIFIKACIJU STARA ZEMALJA	1	2	3	4	5	6	7
16	STARA (DAT)	10	10	10	10	10	10	10
17	POLOŽAJ PP	10	10	10	10			
18	POSREDAVAČ	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1
19	UKUPNA POSREDAVAČA ZAKUPNA CENA	100,00	100,00	100,00	100,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
20	POSREDAVAČ POSREDAVAČA	10	10	10	10	10	10	10
21	POSREDAVAČ POSREDAVAČA	10	10	10	10	10	10	10
22	DATUM SLOŽENJA POSREDAVAČA	10.01.2011	10.01.2011	10.01.2011	10.01.2011	10.01.2011	10.01.2011	10.01.2011
23	POSREDAVAČ POSREDAVAČA	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1
24	POSREDAVAČ POSREDAVAČA	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1	100/1

1	KLASIFIKACIJA	34
2	VRSTA UGOVORA	1
3	ADRESA	ULICA TRISTE ZAGREB 101 GRAD ZAGREB
4	VRSTA POSREDOVANJE	PP
5	K.C.	2187/11
6	K.L.	TRNJE
7	POSREDOVANJE PROMETU (m ²)	63,00
8	POSREDOVANJE (m ²)	63,00
9	VRSTA POSREDOVANJE - POSREDOVANJE (m ²)	
10	POSREDOVANJE (POSREDOVANJE)	1000
11	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE (m ²)	
12	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE (m ²)	
13	POSREDOVANJE	
14	POSREDOVANJE	
15	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10
16	POSREDOVANJE (POSREDOVANJE)	PP
17	POSREDOVANJE PP	
18	POSREDOVANJE PP	1000
19	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE (m ²)	1000
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	100
21	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	100
22	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
23	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
24	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
25	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
26	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
27	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
28	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
29	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
30	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
31	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
32	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
33	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
34	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
35	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
36	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
37	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
38	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
39	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
40	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
41	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
42	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
43	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
44	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
45	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
46	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
47	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
48	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
49	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
50	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
51	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
52	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
53	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
54	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
55	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
56	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
57	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
58	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
59	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
60	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
61	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
62	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
63	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
64	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
65	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
66	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
67	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
68	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
69	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
70	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
71	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
72	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
73	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
74	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
75	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
76	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
77	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
78	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
79	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
80	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
81	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
82	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
83	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
84	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
85	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
86	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
87	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
88	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
89	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
90	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
91	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
92	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
93	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
94	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
95	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
96	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
97	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
98	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
99	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000
100	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE	1000

Napomene:

POSREDOVANJE	ADRESA	NAPOMENA
11	KARDIELA CEST 33 GRAD ZAGREB	NEPOSREDOVANJE ZA UREDBO PROSTOR IZNOS 16,23 TURIZMA ZA POSREDOVANJE UREDBO
12	KARDIELA CEST 33 GRAD ZAGREB	NEPOSREDOVANJE ZA UREDBO PROSTOR IZNOS 16,23 TURIZMA ZA POSREDOVANJE UREDBO

Ovaj Izvadak Izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi SLAVONSKA AVENIJA 2, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 4712/1 k.o. TRNJE, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SAVSKI KUT.

S osobnim podacima iz ovog Izvodka procjenitelji su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u ILPIRS su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24-026/218

URBROJ: 231/11-31/011/24-2

IZRADIO/IZRADILA:
ELENA TARČAJ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 18.3.2024.

POJASNITELJNA SKRAĆENJA NAZIVA

VISTA UGOVORA: KP – kopopredaj, R – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PO – pravo građenja, ZS – zakup na pravo služnosti, ZPD – zakup na pravo građenja

VISTA NEKRETNOSTI: KZ – poljoprivredna zemljište, GZ – građevinska zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodna neposredna zemljište, SP – stan/apartman, G – garaža, PDM – parkirno-garajsko mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-odstajalište, KPZ – stambena zgrada-kula sa privremeni koracima, PP – poslovni prostor, GZO – gospodarska zgrada, PZO – poslovna zgrada, VZO – vikendovna zgrada, SKZ – skladiste, SP – spremište, RN – posredna nekretnost, OS – ostalo, RJ – rubljevo

ETAŽA (kat): PD – podrum, prvihisto ukopano, S – vukeren, PR – prizemlje, nadzemlje, nula / usko prizemlje, MR – mezzanin, podkat, mezzanin, UK – vukeren kat, PR – potkrovlje, mansarda, kavan, galerija, VE – vrtne staze

POPADAK: L – lodijski, B – balkon, T – terasa, TV – tavani, SP – spremište, VPM – vanjsko parkirno mjesto, PDM – parkirno garažno mjesto, G – garaža, V – vrh

POLOŽAJ PP: U – ulazni, O – dvorski



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01.24-028/217
URBROJ: 251-11-31.011-24-3
Zagreb, 18.3.2024.

DINO BRČIĆ
EDJE MURTIĆA 8
ZAGREB 10 000

Predmet: Zakup skladišta, k.o. 4712/1 k.o. Trnig, Slavenska avenija 2

- ID zahtjeva: 63242
- Izvadak iz ZKC-a ID: 46265
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavak 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti ("Narodne novine", br. 78/15) prema Vašem zahtjevu, u prilogu dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za potrebe utvrđivanja tržišne vrijednosti zakupa skladišta na adresi Slavenska avenija 2, k.č. 4712/1 k.o. Trnje.

Predmetna nekretnost se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Savski kuti. Obilježja nekretnosti navedena u zahtjevu: skladište, površina 971,63 m², prizemlje, godina izgradnje zgrade 1966., dan vrednovanja 06.03.2024.

Obzirom da na predmetnom području ne raspolažemo dovoljnim brojem usporedivih zakupa dostavljaju se podatci o zakupu svih skladišta većih od 100 m² na području cijele k.o. Trnje, te zakupi s područja cijelog Grada Zagreba koji su približne površine kao i predmet posjede.

Za podneseni zahtjev i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena, a u svrhu izrade procjemenog elaborata u ime i za račun Republike Hrvatske, procjenitelj je oslobođen plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S postovanjem

P O P R O Č E L N I C E
V O D I T E L J I C A S L U Ž B E

Ruža Lisac, dipl.ing.grad

 <p>RUŽA LISAC</p>	<p>Digitaly signed by: RUŽA LISAC</p> <p>Date: 19 ožuj 2024 15:11:43</p>	<p>C=HR CN=Lisac C=HR, O=Miroslav Lisac E=lisac@mirislav.hr</p>	
---	---	---	--

Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/217 251-11-31/011-24-3
Kontrolni broj:	pgd_oWMh3kqXUpdixQMYA
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka se prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

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

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

Zatvatio/ta: DINO BRČIĆ (27689835709)

ID izvatka: 46265

1	2.BR. POSREDOVANJE	3	4	5	6	7
2	MJESTO UPOKOJA	2	2	2	2	2
3	ADRESA	SLAVENKA AVENIJA 5, GRAD ZAGREB	KADNICKA CESTA 1A, GRAD ZAGREB	ČAVOTIĆEVA 17 GRAD ZAGREB	JURAJČIĆEVA 21, GRAD ZAGREB	KADNICKA CESTA 208, GRAD ZAGREB
4	MJESTO POSREDOVANJE	SKL.	SKL.	SKL.	SKL.	SKL.
5	POVRŠINA IZ ZL.IA. (m ²)	2385	941	238,84	1300	1000
6	POVRŠINA U PROJEKTU (m ²)	2385	941	238,88	1290	999
7	K.C.	2744/1	3/2	61/1	3111/1	1857/1
8	E.O.	TRAJE	TRAJE	TRAJE	STALNO	STALNO
9	ODOPNA IZOBACIVANJE	1271	1089			2011
10	ETIŽA (RAT)	24	24	24	24	24
11	USPOVJEDNA MJESEČNA ZAKUPNA (EUR)	10 415,90	2 331,25	1 942,30	8 421,00	4 006,00
12	PODLJEŽJE NAPLATA POV	DA	DA	DA	DA	DA
13	USPOVJEDNA ZAKUPNA (EUR)	10 415,90	2 331,25	1 942,30	8 421,00	4 006,00
14	USPOVJEDNA TRAJANJE ZAKUPA	3 GODINA	3 GODINE	NEODREĐENO	3 GODINA	NEODREĐENO
15	CAJNOVA BLOK	SLAVENKA KADNICKA	HEINZLOVA KADNICKA	HEINZLOVA KADNICKA	SKRIBIĆEVA ULICA	KADNICKA KIZIĆEVA PUL
16	STATUS PODATKA	ZVJEDNO UNISEN	ZVJEDNO UNISEN	ZVJEDNO UNISEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

3	KLAS. POSJEDITELJNE	1	2	3	4	5	6	7
2	VISTA UGOVORA	2	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	KOVANSKA ULICA 11, GRAD ZAGREB	DOLJE SVETIČE 117, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE 36A, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE 120, GRAD ZAGREB	TUGOTNA PODALUPSKO 4, GRAD ZAGREB	MARKSARSKA CESTA 120/A, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENUE 1, GRAD ZAGREB
4	VISTA POSJEDITELJNE	141	141	141	141	141	141	141
5	POVRŠINA S BIL. (m ²)	887			883			887,32
6	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	887	884	909,22	882	880	830	887,32
7	E.C.	2143/1	4084/1	2150/22	1420/17	84	801/8	2713/1
8	E.O.	POSUŠEČI	PEŠENICA	ŽITNAK	ŽITNAK	TRNAK	KAMENAR	TRNAK
9	DOBAVA LAGANJE	2005		1990	1990	2005		1975
10	STAJA (RAZ)					18	18	18
11	UKUPNA PLOŠĆA IZMJERENA (m ²)	4 071,38	7 641,30	5 558,75	4 024,12	7 437,50	2 275,93	4 380,80
12	POSUŠEČI KAPLJATI POV	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	POSUŠEČI POV	NE	DA	DA	DA	DA	DA	DA
13	DATUM SBLAVANJA UGOVORA	01.11.2020	13.08.2020	22.05.2022	19.07.2020	20.01.2022	21.12.2020	25.03.2022
14	UKUPNO DOBAVA DAVANJA	2 GODINE	3 GODINE	3 GODINE	3 GODINE	3 GODINE	3 GODINE	NEODREĐENO
15	POSJEDNIK BIL.	POSUŠEČI	PEŠENICA	ŽITNAK	ŽITNAK	TRNAK	KAMENAR	SLAVONSKA
16	STATUS POSJEDNIKA	POSJEDNIK	POSJEDNIK	POSJEDNIK	POSJEDNIK	POSJEDNIK	POSJEDNIK	POSJEDNIK

1	KLAS. NEKRETNOSTI	34	35	38	37
2	VISTA UGOVORA	2	2	2	2
3	ADRESA	SLAVONSKA AVENUE 1, GRAD ZAGREB	PRUGA 24, GRAD ZAGREB	RAJNOVA CESTA 37, GRAD ZAGREB	RAJNOVA CESTA 37, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	34	35	38	37
5	POVRŠINA U ZEM. (m ²)	637,38	140	103,36	100
6	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	637,38	140	103,36	100
7	K.C.	2713/2	2778	88/1	88/1
8	E.O.	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE
9	ODVANA UDRAGUJE	45/1		14/1	18/1
10	STARA (KAT)	36	26		36
11	UGOVORNA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	2.588,00	540,72	401,87	411,90
12	POSUJESE NAPLATI POV.	DA	NE	DA	DA
12	UPLAĆENI POV.	DA	NE	DA	DA
13	DATUM SLOŽAVANJA UGOVORA	18.01.2023	21.01.2023	09.03.2023	13.03.2023
14	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	8 GODINA	NEODREĐENO	NEPOZNATO	8 GODINA
15	CENOVNI RAS	SLAVONSKA - RAJNOVA	CISTINO-STOK	HERZELJINA - RAJNOVA	HERZELJINA - RAJNOVA
16	STATUS POSJEDAVANJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

№	ADRESA	INFORMACIJA
1	SLAVENSKA AVENUE 3, BRAD ZAGREB	DELADISTE U PROMETU SVILAGI IMA UPOSLOJENOST 100% MZ
2	ZAVRINKA 17, BRAD ZAGREB	OSTALI UPOSLOJENICI U SKUPU UPOSLOJENOSTI 100%, 72% PO OPOSLOJENOSTI I 100% PO MZ
3	JANKOVAC 11, BRAD ZAGREB	SLAVENSKO PROIZVODNO KOLA
4	SLAVENSKA CESTA 346, BRAD ZAGREB	U NARUŽI SLAVENSKO PROIZVODNO 882 MZ, LUKOVNO PROIZVODNO 333 MZ I PUNJIVO U OPOSLOJENOSTI 100% MZ
5	SLAVENSKA AVENUE 38A, BRAD ZAGREB	U SPREMITI 1344, 51 MZ, 422, 72 MZ I 100% MZ I 100% MZ
6	SLAVENSKA AVENUE 110, BRAD ZAGREB	U SKUPU ZAKUPNE IZ PLACATI I PROMETI PROMETNE LUKOVNE IZ MANUFAKTURNE PROMETNE IZ
7	MARŠALOVA CESTA 121/4, BRAD ZAGREB	NEPOSREDAVAO OPOSLOJENOST
8	SLAVENSKA CESTA 31, BRAD ZAGREB	NA KONSTANTNO I 3 PO SLAVENSKO U POSLOJENOST

Svaki Zahtjev, Izjava i Obavijest o čemu se radi, treba priložiti eventualne rekonstrukcije predmeta

ZAGREB, 18. 3. 2024.

[illegible]



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
Gradski ured za upravljanje
imovinom i stanovanje

KLASA: 940-01/24-028/216
URBROJ: 251-11-31/004-24-4
Zagreb, 15.3.2024.

Sudski Vještak Dino Brčić
Ede Murtića 8, Zagreb 10000

Predmet: Vanjsko parkirno mjesto, Slavonska avenija 2; k.č. 4712/1 k.o. Trnje

- izvadak iz ZKC-a ID: 46225
- zahtjev ID: 63243
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i 6. te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti vanjskog parkirnog mjesta u prizemlju, površine 62.50 m² (za 5 komada), pored zgrade izgrađene cca 1966., na adresi Slavonska avenija 2, dan vrednovanja 6. 3. 2024.

Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Savski kuti. S obzirom na nedostatak zakupa vanjskih parkirnih mjesta kako na predmetnoj lokaciji tako i u najbližoj okolini, dostavljaju se svi raspoloživi podatci na području cijele k.o. Trnje.

Prema članku 8., stavak 1., Zakona o upravnim pristojbama (NN 115/16), vještak je kao član Visokog Procjeniteljskog Povjerenstva pri Ministarstvu prostornog uređenja, graditeljstva i državne imovine, oslobođen plaćanja upravnih pristojbi za izdavanje izvatka iz ZKC.

S poštovanjem,

P.O. PROČELNICE
VODITELJICA SLUŽBE

Ruža Lisac, dipl. ing. građ.



Algoritam potpisa:	SHA 256
Broj zapisa:	940-01/24-028/216 251-11-31/004-24-4
Kontrolni broj:	vols0nFJ0EγZepYRNEtrpQ
Informacije za provjeru dokumenta:	Elektronički zapis čuva se sukladno rokovima čuvanja gradiva definiranim prema Popisu gradiva s rokovima čuvanja Grada Zagreba. Provjera elektroničkog zapisa uvidom u elektronički zapis moguća je putem broja zapisa i kontrolnog broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa. Provjera se provodi na internet stranicama Grada Zagreba na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica
Napomena:	Elektronički zapis je moguće provjeriti upisom klase i urudžbenog broja iz polja broj zapis otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa, upisom kontrolnog broja iz polja kontrolni broj otisnutog u kontrolnom dijelu elektroničkog zapisa i upisom podataka sa prikazane slike na adresi https://e-pisarnica.zagreb.hr/episarnica

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

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

Zatražio/la: DINO BRČIĆ [2 7589 835 709]

ID Izvarka: 46225

1	POS. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VRIJETA UGOVORA	1	2	3	4	5	6
3	ADRESA	ULICA PERE BUDIMIRIĆA 1 GRAD ZAGREB	KARLOVAČKA ULICA 2. GRAD ZAGREB	MAJANSKA ULICA 41. GRAD ZAGREB	RAČNIČKA ULICA 41. GRAD ZAGREB	RAČNIČKA ULICA 41. GRAD ZAGREB	ULICA PERE BUDIMIRIĆA 1 GRAD ZAGREB
4	VRIJETA NEKRETNOSTI	PM	PM	PM	PM	PM	PM
5	POVRŠINA IZ ZK. IL. (m ²)						
6	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	13	24	120	24	120	18
7	KČ	10418	786	9811	9811	9811	10418
8	K.O.	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE
9	DOBRINA IZGRADNJE	2004	2004	2006	2006	2006	2004
10	STAJA (BAT)	PM	PM	PM	PM	PM	PM
11	USLOVJENA ZAKUPNINA (EUR)	18.75	110.00	500.00	100.00	500.00	210.00
12	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
13	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
14	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
15	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
16	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
17	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
18	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
19	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
20	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
21	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
22	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
23	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
24	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
25	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
26	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
27	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
28	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
29	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
30	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
31	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
32	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
33	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
34	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
35	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
36	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
37	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
38	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
39	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
40	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
41	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
42	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
43	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
44	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
45	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
46	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
47	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
48	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
49	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
50	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
51	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
52	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
53	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
54	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
55	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
56	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
57	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
58	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
59	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
60	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
61	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
62	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
63	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
64	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
65	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
66	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
67	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
68	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
69	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
70	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
71	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
72	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
73	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
74	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
75	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
76	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
77	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
78	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
79	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
80	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
81	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
82	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
83	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
84	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
85	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
86	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
87	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
88	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
89	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
90	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
91	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
92	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
93	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
94	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
95	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
96	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
97	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
98	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
99	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA
100	POSREDOVA POS	DA	DA	DA	DA	DA	DA

1	2	3	4	5	6	7
1	IMENJE PROJEKTA	1	2	3	4	5
2	VRIJEME UGOVORA	2	2	2	2	2
3	ADRESA	ULICA KANA ZAGREB 1, GRAD ZAGREB	ULICA KANA ZAGREB 1, GRAD ZAGREB	ULICA BRD TUSKANA 16 GRAD ZAGREB	BRDAROVA ULICA 11, GRAD ZAGREB	BRDAROVA ULICA 10, GRAD ZAGREB
4	VRIJEME REZERVOIR	100	100	100	100	100
5	POVRŠINA U ZEM. (m ²)					
6	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	10	10	10	10	10
7	K.C.	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5
8	K.O.	10/1	10/2	10/3	10/4	10/5
9	POSREDOVANJE	1004	1004	1001	1001	1001
10	ETAŽA (RAT)	10	10	10	10	10
11	POSREDOVANJE POSREDOVANJE POSREDOVANJE (EUR)	11.17	11.17	10.00	11.17	11.17
12	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10	10	10	10	10
13	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10	10	10	10	10
14	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011
15	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011
16	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011
17	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011
18	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011
19	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011
20	POSREDOVANJE POSREDOVANJE	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011	10.11.2011

Napomene:

BR. POSREDOVANJE	ADRESA	NAPOМЕНА
1.	ULICA PERE BUZMANA 1, GRAD ZAGREB	TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom
2.	KODRANNA ULICA 2, GRAD ZAGREB	U ZAGUPU 2 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 22,30 m ² /kom
3.	KADNOLA CESTA 42, GRAD ZAGREB	U ZAGUPU 10 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 11,30 m ² /kom
4.	KADNOLA CESTA 42, GRAD ZAGREB	2 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom
5.	KADNOLA CESTA 41, GRAD ZAGREB	10 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom
6.	ULICA PERE BUZMANA 1, GRAD ZAGREB	1 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom
7.	ULICA KONA ZAVRKA 5, GRAD ZAGREB	1 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom
8.	ULICA KONA ZAVRKA 5, GRAD ZAGREB	1 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom
9.	ULICA BRZE TUŠKINA 18, GRAD ZAGREB	2 VPM TVĐENTRANA Približna površina parkirnog mjesta 12,30 m ² /kom, koturinom + 70V
11.	BEĐIVANNA ULICA 12, GRAD ZAGREB	U ZAGUPU 1 VPM

Ovaj izvatak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi SLAVONSKA AVENIJA 2, GRAD ZAGREB odnosno na k.č. 4712/1 k.o. TRNJE GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SAVSKI KUTI.

S osobnim podacima iz ovog izvotka procjenitelj su dužni postupiti sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podaci u o nekretnostima koji nisu evaluirani u ILPIRIS su informativni i prije konstatnje korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz nekretnosti pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/24 028/210

URBROJ: 251 11-31/004-24-5

IZRADIO/IZRADILA:
ZELIKA MANDIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 15.3.2024.

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VISTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – nasip, Z – zakup, PS – pravo upotrebe, PO – pravo gradnje, ZV – zakup uz pravo osuđenosti, ZPO – zakup uz pravo gradnje

VISTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredna zemljišta, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – posjedna neposredna zemljišta, ST – stari/kućarstvo, G – garaža, POM – posjedna granična mjesto, VPM – vanjsko-podzemno mjesto, ON – vanjska ognjela obilježja kuća, KPS – izdajena ognjela kuća sa posjednim dokazima, KP – posjedna gradnja, GZB – posjedna ognjela, KZB – posjedna ognjela, VZB – vanjska ognjela, SK – skratice, VP – skratice, BP – skratice nekretnosti, OS – skratice, NJ – skratice