

PROCJEMBENI ELABORAT TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

- Rekreativni centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište u Zagrebu -



LOKACIJA: Klanječka 37A, predio: Trešnjevka, Grad Zagreb
NARUČITELJ: KONČAR TURS d.o.o.,
Zagreb, Klanječka 37A, OIB: 16776970993
SVRHA: Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja
OZNAKA ELABORATA: PE 01 – 11 – 2023

OZNAKA NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Rekreativni centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište, sve upisano u ZK.ul.br. 9275, k.o. Trešnjevka, ukupne površine 6934 m ²	Tv = 3.316.593,27 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68. Pravilnika (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja proc. vrij. povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	Tv = 3.320.000,00 €

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.

Zagreb, studeni 7 2023



SADRŽAJ

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM	3
2. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE.....	4
3. ZADATAK	5
4. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PREDMETNIH NEKRETNINA	9
5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	15
6. ODABIR METODE	16
7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA	19
8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA	19
8.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE	19
8.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA	20
9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH OBJEKATA	23
9.1. REKREACIJSKI CENTAR: RESTORAN, KAFIĆ, SVLAČIONICA.....	23
9.2. SPORTSKA HALA	25
9.3. PARKIRALIŠTE	27
9.4. TENISKI TERENI	28
10. ZAKLJUČAK	29
12. PRILOZI:	30

1. RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM



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

Broj: 4 Su-614/2020
Zagreb, 6. srpnja 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Ante Leko, 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

Ante Leko (OIB 63218188634), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Nikole Tomašića 8, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Ante Leko, podnio je zahtjev za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom 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.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.



O tome obavijest:

1. Ante Leko
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

2. POPIS PRIMIJEJENIH PROPISA TE KORIŠTENE STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE

Elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima i normama koje reguliraju područje izračuna procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

- **Građevinski propisi:**

Zakon o prostornom uređenju	(NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o gradnji	(NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama	(NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)

- **Propisi o vrednovanju:**

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina	(NN 78/15)
Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina	(NN 105/15)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja	(NN 100/12, 59/20)
Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m ³ etalonske građevine	(NN 59/10)

- **Propisi o vlasništvu**

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima	(NN 152/14)
Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade	(NN 74/14, 69/17, 98/19)

- **Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju**

(NN 79/14, 48/2014, 88/17)

- **Uredba o visini vodnog doprinosa**

(NN 78/10, 76/11, 18/12, 151/13, 83/15, 49/19)

- **Posebni propisi jedinica lokalne samouprave**

Generalni urbanistički plan Grada Zagreba – izmjene i dopune iz 2016.

- **Stručna literatura:**

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.

Publikacija "Financijska stabilnost", br. 20 od svibnja 2019., HNB, www.hnb.hr

Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.

3. ZADATAK

Na zahtjev naručitelja, KONČAR TURS d.o.o., Zagreb, Klanječka 37A, OIB: 16776970993, zadatak stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina je izvršiti procjenu tržišne vrijednosti nekretnina u vlasništvu ovršenika, i to:

NEKRETNINE UPISANE U ZK.UL. 9275, K.O. TREŠNJEVKA:

- ZK.Č.BR. 2814/1, KLANJEČKA ULICA (dvorište i kuća br. 37A), POVRŠINE 776 m²
- ZK.Č.BR. 2814/7, KLANJEČKA (put), POVRŠINE 28 m²
- ZK.Č.BR. 2814/12, KLANJEČKA ULICA (igralište, dvorište), POVRŠINE 2882 m²
- ZK.Č.BR. 2814/13, KLANJEČKA ULICA (igralište), POVRŠINE 1261 m²
- ZK.Č.BR. 2814/14, KLANJEČKA ULICA (igralište), POVRŠINE 696 m²
- ZK.Č.BR. 2814/15, KLANJEČKA ULICA (parkiralište), POVRŠINE 841 m²
- ZK.Č.BR. 2814/16, KLANJEČKA ULICA (dvorište), POVRŠINE 450 m²

1. VLASNIČKI DIO: 1/1

TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB

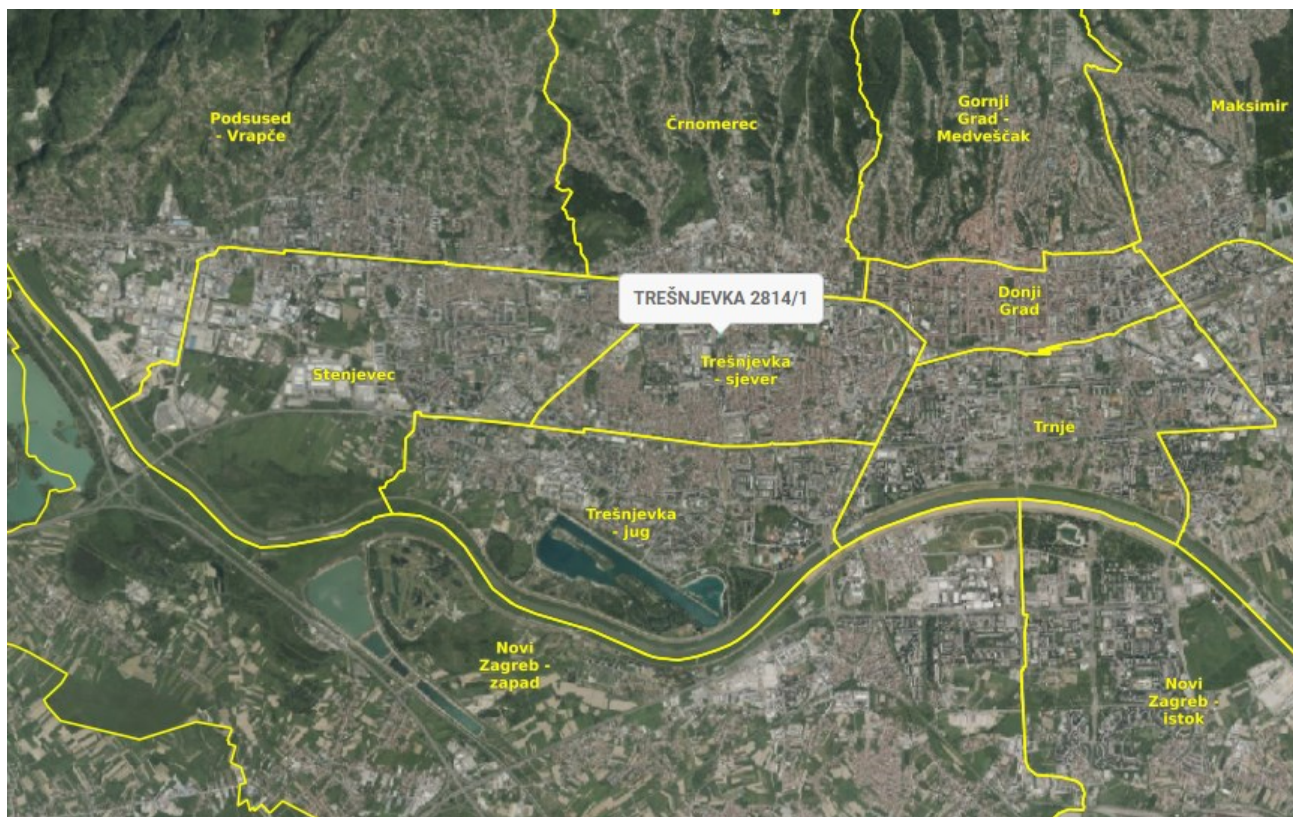
Napomena: Izvadak ZK uložka se nalazi u prilogu procjemenog elaborata

Dan kakvoće: 02.11.2023.

Dan vrednovanja: 22.11.2023.



Slika 1. Lokacija predmetnih nekretnina s obzirom na uže okolno područje



Slika 2. Lokacija predmetne nekretnine s obzirom na šire okolno područje

PODACI O VLASNIŠTVU

Pregledom podataka dostupnih na stranicama Državne geodetske uprave, zaključuje se da su predmetne nekretnine u vlasništvu treće osobe - TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB.

IZRAČUN GEOMETRIJSKIH PODATAKA I IDENTIFIKACIJA

Pregledom dostavljene dokumentacije, kao i na osnovu podataka prikupljenih na očevidu, zaključuje se da su oznake čestica i površine usklađene u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi.

Tablica 1. Identifikacija čestica

ZEMLJIŠNA KNJIGA			ZEMLJIŠNA KNJIGA		
čestica	čestica	površina (m ²)	čestica	općina	površina (m ²)
k.č.br. 2814/1	Trešnjevka	776	zk.č.br. 2814/1	Trešnjevka	776
k.č.br. 2814/7	Trešnjevka	28	zk.č.br. 2814/7	Trešnjevka	28
k.č.br. 2814/12	Trešnjevka	2882	zk.č.br. 2814/12	Trešnjevka	2882
k.č.br. 2814/13	Trešnjevka	1261	zk.č.br. 2814/13	Trešnjevka	1261
k.č.br. 2814/14	Trešnjevka	696	zk.č.br. 2814/14	Trešnjevka	696
k.č.br. 2814/15	Trešnjevka	841	zk.č.br. 2814/15	Trešnjevka	841
k.č.br. 2814/16	Trešnjevka	450	zk.č.br. 2814/16	Trešnjevka	450

UKUPNO

6934 m²

6934 m²

ISKAZ POVRŠINE PREDMETNIH NEKRETNINA

Za izračun površina primjenjuje se norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/2015). Za izračun volumena stambene zgrade primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12). Dimenzije objekata su provjerene na licu mjesta.

K.Č.BR. 2814/1:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m ²)	VOLUMEN (m ³)
REKREACIJSKI CENTAR	998,55	3494,90
SVEUKUPNO	998,55	3494,90

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m ²)	VOLUMEN (m ³)
DVORIŠTE	252,0	-
SVEUKUPNO	252,0	-

K.Č.BR. 2814/12:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
3 TENISKA TERENA	2215,0	-
DVORIŠTE	667,0	-
SVEUKUPNO	2882,0	-

K.Č.BR. 2814/13:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
2 TENISKA TERENA	1261,0	-
SVEUKUPNO	1261,0	-

K.Č.BR. 2814/14:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
SPORTSKA HALA	687,20	4810,40
SVEUKUPNO	687,20	4810,40

K.Č.BR. 2814/15:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
PARKIRALIŠTE	841,0	-
SVEUKUPNO	841,0	-

K.Č.BR. 2814/16:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
DVORIŠTE	450,0	-
SVEUKUPNO	450,0	-

K.Č.BR. 2814/7:

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m2)	VOLUMEN (m3)
PUT	38,0	-
SVEUKUPNO	38,0	-

4. REZULTATI OČEVIDA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PREDMETNIH NEKRETNINA

Očevidom na licu mjesta, koji je obavljen dana 02.11.2023. godine, identificirana je predmetna nekretnina na temelju katastarskog plana te je utvrđena lokacija i konfiguracija terena, smještaj i tehničko stanje građevina, legalnost građevina, pristup na javnu prometnu površinu i ostale odlučne činjenice. Dio fotografija priložen je u ovom elaboratu, a ostatak se nalazi pohranjen u arhivu vještaka.

Predmet procjene je izgrađeno građevinsko zemljište upisano u ZK uložak br. 9275, k.o. Trešnjevka. Nekretnine se sukladno važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji (GUP Grada Zagreba) nalaze u izgrađenom dijelu građevinskog područja naselja, športsko-rekreacijske namjene (šport s gradnjom – oznaka R1), urbana pravila 2.4. Na tim se površinama mogu graditi sportske dvorane i stadioni i druge zatvorene i otvorene sportske građevine, s gledalištem ili bez gledališta, te drugi prostori što upotpunjuju i služe osnovnoj djelatnosti koja se obavlja na tim površinama i u građevinama. Najveća ukupna površina prostora koji upotpunjuju osnovnu namjenu iznosi 30% ukupno izgrađenog GBP-a osnovne namjene, osim za stadione, gdje udio može biti i veći.

Dio čestice k.č.br. 2814/13 k.o. Trešnjevka, površine cca 530 m², na kojem se nalaze teniski tereni, se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi na liniji na kojoj je planiran koridor javne prometnice. Na istom koridoru nalazi se i dio k.č.br. 2814/15 k.o. Trešnjevka površine cca 320 m², na kojem se trenutno nalazi popločano parkiralište.



Slika 3. Prikaz predmetnih nekretnina preklopljenih s prostorno-planskom dokumentacijom

Čestica oznake k.č.br. 2814/1, k.o. Trešnjevka

Na čestici broj 2814/1, k.o. Trešnjevka nalazi se rekreacijski centar izgrađen 1996. godine prema procjeni vještaka. Zgrada je katnosti: podrum + prizemlje + kat. Zgrada je pravilnog tlocrta, maksimalnih dimenzija cca 29,15 x cca 27,57 m. Maksimalna visina zgrade od kote konačno uređenog terena do najviše kote dvostrešnog krovišta u blagom nagibu je cca 10,80 m. Unutar centra nalaze se restoran, kafić, svlačionica i uredski prostori. Ukupna građevinska (bruto) površina zgrade je 998,55 m². Na osnovu očevida pretpostavlja se da su objekti spojeni na instalacije struje, vode, telefona, plina i javne kanalizacije. Nije poznato da li je izrađen energetska certifikat za nekretninu (pretpostavka je da objekt ima E energetska razred).

Pretpostavlja se da su temelji i podna ploča izvedeni kao AB konstrukcija. Za vanjske zidove se pretpostavlja da su izvedeni kao zidana konstrukcija, uporabom opeke u produženom mortu ukruženi s horizontalnim i vertikalnim AB serklažima. Zidovi su obojani disperzivnim bojama. Stropna konstrukcija rekreacijskog centra pretpostavlja se dijelom je drvena, a dijelom je izvedena kao ravni krov – AB konstrukcija. Podovi u unutrašnjosti rekreacijskog centra su najvećim dijelom obloženi keramičkim pločicama. Dio unutarnjeg stepeništa je obložen drvenom podlogom. Ugrađena je PVC vanjska stolarija i unutarnja drvena stolarija. Izveden je sustav fasade sa cementnom žbukom bez toplinske izolacije.

Pregledom unutrašnjih i vanjskih dijelova građevine uočene su manje pukotine fasade te pukotine boje na najvišoj etaži kao i oštećenja od vlage na stropu. Nisu uočena vidljiva konstruktivna oštećenja ni pukotine.

Nije poznato je li za građevine izrađen energetska certifikat. Pretpostavlja se da objekt ima E energetska razred.

Čestica oznake k.č.br. 2814/7, k.o. Trešnjevka

Čestica oznake 2814/7, k.o. Trešnjevka je pravokutnog oblika, nalazi se na jugozapadnom dijelu obuhvata, a predstavlja pješački pristup kompleksu iz ulice Fallerovo šetalište.

Čestice oznake k.č.br. 2814/12 i 2814/13, k.o. Trešnjevka

Na katastarskim česticama oznake k.č.br. 2814/12 i 2814/13, sve u k.o. Trešnjevka, smješteni su teniski tereni. Nekretnina oznake k.č.br. 2814/13, k.o. Trešnjevka se nalazi u SI dijelu obuhvata dok se k.č.br. 2814/12, k.o. Trešnjevka nalazi na JI dijelu obuhvata.

Čestica oznake k.č.br. 2814/14, k.o. Trešnjevka

Odmah uz rekreacijski centar, na čestici broj 2814/14, k.o. Trešnjevka, nalazi se sportska hala koja je izgrađena od „sendvič“ panela i pokrivena jednim slojem limenog pokrova. Hala je maksimalnih tlocrtnih dimenzija cca 17,19 x 40,01 m. Maksimalna visina hale od kote konačno uređenog terena do najviše kote dvostrešnog krovišta u blagom nagibu je cca 7,34 m. Ukupna građevinska (bruto) površina hale je 687,20 m².

Pretpostavlja se da su temelji i podna ploča izvedeni kao AB konstrukcija. Krovna konstrukcija sportske hale pokrivena je limenim pokrovom. Ugrađena je vanjska PVC stolarija.

Nije poznato je li za građevine izrađen energetska certifikat. Pretpostavlja se da objekt ima E energetska razred.

Čestica oznake k.č.br. 2814/15, k.o. Trešnjevka

Na sjevernom dijelu obuhvata nalazi se parkiralište dijelom popločano betonskim kockama, a dijelom asfaltirano (k.č.br. 2814/15, k.o. Trešnjevka) koje predstavlja kolnu i pješačku vezu na javnu prometnu površinu (Klanječka ulica). Uočene su pukotine na asfaltnoj konstrukciji.

Čestica oznake k.č.br. 2814/16, k.o. Trešnjevka

Dio ovog predmeta procjene je i k.č.br. 2814/16, k.o. Trešnjevka. U naravi se radi o popločanoj/asfaltiranoj površini namijenjenoj kretanju unutar kompleksa.

U neposrednoj blizini obuhvata predmetnih nekretnina, nalazi se stajalište javnog, škola, dućani, trgovački centri, crkva, park, bolnica i ostali javni sadržaji.



Slika 4. Pogled na zapadno pročelje rekreacijskog centra – k.č.br. 2814/1



Slika 5. Manje pukotine žbuke na zapadnom pročelju – k.č.br. 2814/1



Slika 6. Pogled na dio sjevernog pročelja – k.č.br. 2814/1



Slika 7. Prizemlje – ulazni hodnik - k.č.br. 2814/1



Slika 8. Kat – hodnik - k.č.br. 2814/1



Slika 9. Vлага na stropu kata – k.č.br. 2814/1



Slika 10. Pukotine žbuke na stubištu – k.č.br. 2814/1



Slika 11. Pogled na sportsku dvoranu – k.č.br. 2814/14



Slika 12. Pogled na sportsku dvoranu – k.č.br. 2814/14



Slika 13. Pogled na teniski teren - k.č.br. 2814/13

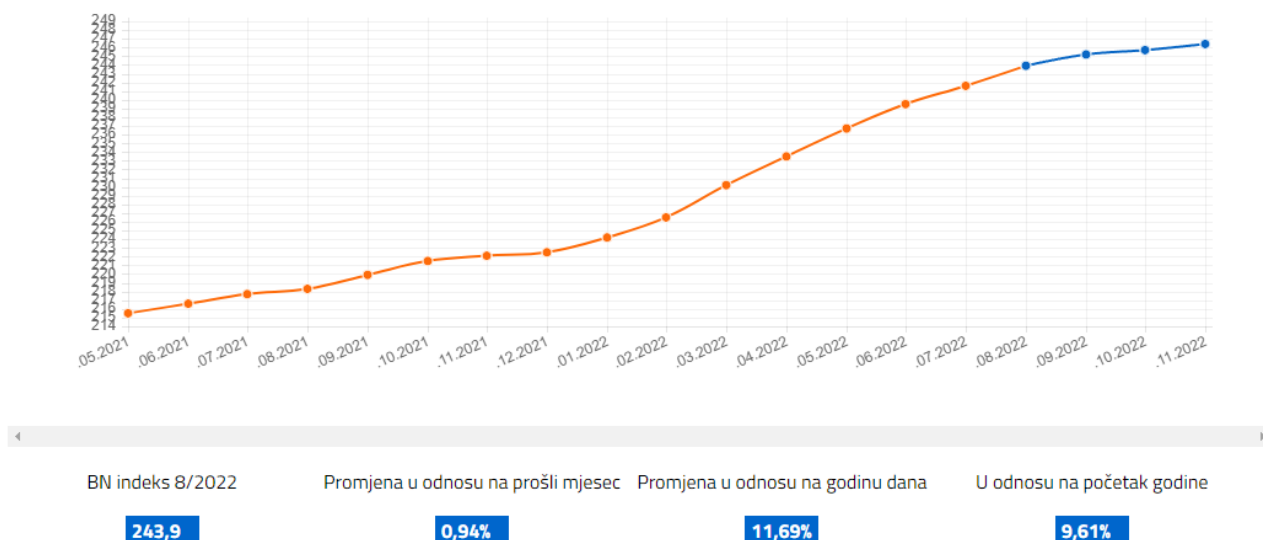


Slika 14. Pogled na parkiralište – k.č.br. 2814/15

5. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

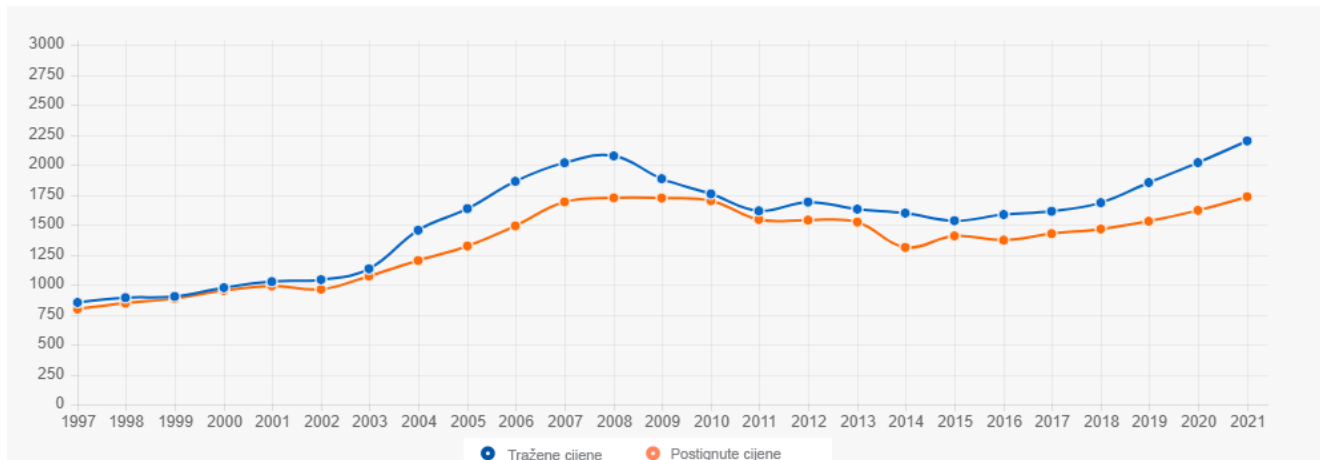
Evidentno je da pozitivna kretanja u gospodarstvu povoljno utječu i na tržište nekretnina. Prema podacima DZS zaključuje se da BDP ima kontinuirani rast što povoljno utječe na tržište nekretnina. Općenito je povećan broj transakcija, sa značajno većim brojem velikih transakcija, i dalje najviše u turističkom sektoru u brownfield investicije i renoviranje postojećih hotela, no bilo je i značajnih transakcija i u retail sektor. Pozitivni su pomaci i na tržištu stambenih nekretnina, povećan je broj novoizgrađenih stanova, povećani su prihodi od poreza na promet nekretninama te je povećan i broj izdanih građevinskih dozvola. Usvojena porezna reforma Vlade kojom je stopa poreza na promet nekretninama spuštana sa 4 % na 3 % također pozitivno utječe na tržište nekretnina. Utjecaj pandemije COVID-19 na tržište nekretnina utjecao je na način da je došlo do poskupljenja energenata te poskupljenja i nestašicu materijala, građevnih i drugih proizvoda, što je za posljedicu imalo dodatan rast cijena nekretnina.

U nastavku je prikazan BN indeks - jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina, objavljuje se jednom mjesečno (izvor – www.burza-nekretnina.com)



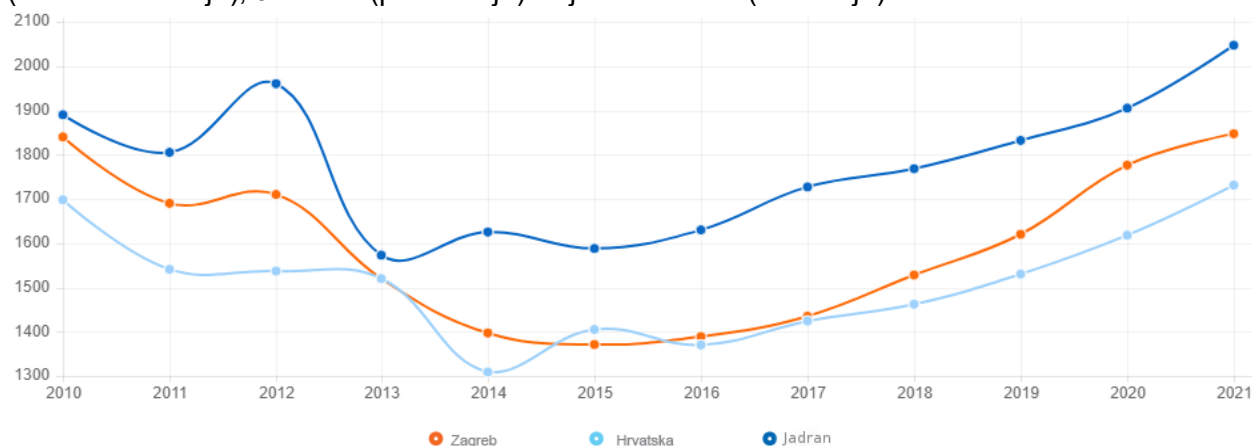
Slika 15. BM indeks

Graf u nastavku prikazuje tražene i postignute cijene na tržištu nekretnina u HR za stanogradnju, a na temelju podataka iz Burze nekretnina.



Slika 16. Tražene i postignute cijene

Prosječno postignute cijene su prikazane za stambene nekretnine na području Grada Zagreba (narančasta linija), Jadrana (plava linija) i cijele Hrvatske (siva linija).



Slika 17. Prosječno postignute cijene

6. ODABIR METODE

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

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (članak 9. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) poredbenih nekretnina. Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi utemeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima zemljištima odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

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

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

OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE

Predmetna nekretnina je kompleks **REKREACIJSKO-SPORTSKIH OBJEKATA** (sportski objekti, igrališta, parkiralište) pa je s obzirom na to, kao metoda procjene vrijednosti u skladu sa Zakonom o procjenama vrijednosti nekretnina NN 78/15 odabrana **TROŠKOVNA METODA** za izračun **tržišne vrijednosti zgrada**, dok će se **tržišna vrijednost zemljišta** utvrditi **POREDBENOM METODOM**, a sve jer poredbeni pokazatelji poredbenih nekretnina svojim obilježjima pokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivanje nekretnine.

U nastavku elaborata dana je procjena vrijednosti predmetne nekretnine poredbenom metodom. Baza podataka za izračun tržišne vrijednosti nekretnine poredbenom metodom je vjerodostojna te ima dovoljan broj kvalitetnih/usporedivih pokazatelja. Provjera dobivenih vrijednosti će biti provedena na osnovu podataka o ponudi sličnih nekretnina agencija za promet nekretninama ukoliko ih ima u ponudi.

OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE

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

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

PREDMET PROCJENE je katastarska čestica uključujući sve ono što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod ili iznad nje, a namijenjeno je da tamo trajno ostane ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili na bilo koji drugi način s njom trajno povezano, koja ima status postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i

125/19) čl.3, st.(14), te **stvarna prava** koja su povezana s vlasništvom nekretnine npr. pravo građenja i pravo služnosti.

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

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjembenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu **Zakona o gradnji** (NN153/13, 20/17, 39/19 i 125/19) čl.3, st.(14), isključivo je internog karaktera, a služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom. Ova provjera pravnog statusa ne može se koristiti u bilo kakve druge svrhe.

OPĆE PRETPOSTAVKE pod kojom je izrađen ovaj procjembeni elaborat:

- ▶ predmet procjene niti u jednom pogledu nije onečišćen,
- ▶ ukoliko u dostavljenoj dokumentaciji nije nedvojbeno razvidno postojanje nekog stvarnog prava na nekretnini koja je predmet procjene (prava prolaska, služnosti, obaveza tegobnog karaktera ili drugih ograničenja na korištenje), a koji bi imali stvarni utjecaj na vrijednost, smatra se da isti ne postoje,
- ▶ iskazana tržišna vrijednost ne sadrži troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva,
- ▶ na poredbenim nekretninama nema nedostataka i posebnih obilježja kao što su zagađenje, izrazita depresija, poplavljenost ili druga prirodna obilježja koja bitno ograničavaju mogućnost građenja
- ▶ poredbene nekretnine imaju status postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13,20/17, 39/19 i 125/19, čl.3, st.(14)

POSEBNE PRETPOSTAVKE:

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

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

7. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne poredbe transakcija ili prodaja, tj. poredbenom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama.

Prilagodbe u poredbi vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se poredbene nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni, itd.

Ukoliko se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva, kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru, što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjenjivane nekretnine se nalaze u cjenovnom bloku *Pongračevo-ciglenica*. S obzirom na nedovoljan broj relevantnih kupoprodaja u području športsko-rekreacijske namjene (R1 / R2), vještak je proširio pretragu na područja mješovite namjene (M1 / M2). Budući da u istom cjenovnom bloku nije realiziran dovoljan broj relevantnih kupoprodaja, proširena je pretraga na okolno područje izvan promatranog bloka za područje mješovite namjene. U nastavku su prikazane kupoprodaje koje su realizirane u posljednje četiri godine u blizini predmetnog cjenovnog bloka, u području mješovite namjene (podaci Ministarstva graditeljstva <https://nekretnine.mgipu.hr>).

Tablica 2. Izvadak realiziranih kupoprodaja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (EUR)	Površina (m2)	Cijena (€/m2)	Datum kupoprodaje
1	4264, k.o. Rudeš	172.811,88	244	708,25	01/2022
2	720/1, k.o. Trešnjevka	82.566,19	150	550,44	11/2019
3	720/16, k.o. Trešnjevka	108.600,00	181	600,00	02/2020
4	583/4, k.o. Trešnjevka	290.000,00	490	591,84	05/2023
5	879/3, k.o. Trešnjevka	200.148,99	356	562,22	07/2020

8. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA

8.1. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Prethodno prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine u istom/sličnom cjenovnom bloku. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina iz tablice 13.1.4. državnog zavoda za statistiku.

Tablica 3. Cijene kupoprodaje građevinskih zemljišta nakon međuvremenskog izjednačavanja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (EUR)	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (€/m ²)
1	4264, k.o. Rudeš	172.811,88	244	708,25	01/2022	838,40
2	720/1, k.o. Trešnjevka	82.566,19	150	550,44	11/2019	799,82
3	720/16, k.o. Trešnjevka	108.600,00	181	600,00	02/2020	850,71
4	583/4, k.o. Trešnjevka	290.000,00	490	591,84	05/2023	591,84
5	879/3, k.o. Trešnjevka	200.148,99	356	562,22	07/2020	795,45

8.2. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE I STATISTIČKA OBRADA

Nakon provođenja međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja, a u skladu s čl. 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), nekretnine koje značajno odstupaju od prosječne kupoprodajne cijene ($\pm 30\%$), neće se razmatrati u postupku utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina.

Prilikom interkvalitativnog izjednačenja, promatra se odstupanje u mjeri građevinskog korištenja te kategorija zemljišta.

ODSTUPANJE U MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

S obzirom da u bazi podataka webportala eNekretnine nije realiziran dovoljan broj kupoprodaja u športsko-rekreacijskoj namjeni, već su promatrana građevinska zemljišta u mješovitoj namjeni, evidentno je da postoji odstupanje u mjeri građevinskog korištenja između procjenjivanih i poredbenih nekretnina.

Sve se poredbene nekretnine nalaze u području mješovite namjene (M1 ili M2) unutar područja GUP-a Grada Zagreba (izmjene i dopune iz 2016.). S obzirom na urbana pravila definirana u važećoj prostorno-planskoj dokumentaciji, izvršena je prilagodba putem koeficijenta za preračunavanje (KP) između poredbenih nekretnina, a sve sukladno Prilogu 11. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

Koeficijent iskoristivosti (K_{in}) predmetnih nekretnina uzet je za urbana pravila 2.4. (područje predmetnih nekretnina), za mješovitu namjenu – slobodnostojeće zgrade te iznosi 1,0. Prilagodba zbog odstupanja između mješovite i športsko-rekreacijske namjene uzet će se naknadno u obzir.

Tablica 4. Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (EUR)	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Međuvremensko izjednačavanje (€/m ²)	Koeficijent iskoristivosti (Kin max)	KP	Izjednačenje po kriteriju odstupanja u mjeri građ. korištenja (€/m ²)
1	4264, k.o. Rudeš	172.811,88	244	708,25	838,40	1,00	1,00	838,40
2	720/1, k.o. Trešnjevka	82.566,19	150	550,44	799,82	3,00	1,84	434,68
3	720/16, k.o. Trešnjevka	108.600,00	181	600,00	850,71	3,00	1,84	462,34
4	583/4, k.o. Trešnjevka	290.000,00	490	591,84	591,84	3,00	1,84	321,65
5	879/3, k.o. Trešnjevka	200.148,99	356	562,22	795,45	3,00	1,84	432,31

Nakon provođenja interkvalitativnog izjednačavanja, u nastavku su prikazane kupoprodaje koje odstupaju više od 30% od prosjeka skupa kupoprodajnih cijena.

Tablica 5. Odstupanje u mjeri građevinskog korištenja

Red br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (EUR)	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremensko izjednačavanje (€/m ²)	Izjednačenje po kriteriju odstupanja u mjeri građ. korištenja (€/m ²)	Odstupanje (+/- 30%)
1	4264, k.o. Rudeš	172.811,88	244	708,25	01/2022	838,40	838,40	68,40%
2	720/1, k.o. Trešnjevka	82.566,19	150	550,44	11/2019	799,82	434,68	-12,69%
3	720/16, k.o. Trešnjevka	108.600,00	181	600,00	02/2020	850,71	462,34	-7,14%
4	583/4, k.o. Trešnjevka	290.000,00	490	591,84	05/2023	591,84	321,65	-35,40%
5	879/3, k.o. Trešnjevka	200.148,99	356	562,22	07/2020	795,45	432,31	-13,17%

ODSTUPANJE U KATEGORIJI ZEMLJIŠTA

Sve poredbene nekretnine se sukladno čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) nalaze u 1. kategoriji zemljišta - *zemljišta koja obuhvaćaju katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

Predmetne nekretnine se s obzirom na njihovu namjenu (sportsko rekreacijski centar) i prostorno-planske odredbe (R1 – šport s gradnjom) te činjenicu da su u vlasništvu iste (pravne) osobe, promatraju

kao kompleks te u skladu s time, vještak tumači da se radi o zemljištu 1. kategorije. Shodno prethodno navedenom, po kriteriju odstupanja u mjeri građevinskog korištenja nisu primijenjivani korekcijski koeficijenti.

Tablica 6. Odabrane kupoprodaje

Re d br.	k.č.br. / k.o.	Cijena (EUR)	Površina (m ²)	Cijena (€/m ²)	Datum kupoprodaje	Međuvremensk o izjednačenje (€/m ²)	Interkvalitativno izjednačenje (€/m ²)
1	720/1, k.o. Trešnjevka	82.566,19	150	550,44	11/2019	799,82	434,68
2	720/16, k.o. Trešnjevka	108.600,00	181	600,00	02/2020	850,71	462,34
3	879/3, k.o. Trešnjevka	200.148,99	356	562,22	07/2020	795,45	432,31

Prosječna jedinična cijena iz gore prikazanog skupa kupoprodajnih cijena iznosi : 443,11 EUR/m².

Kako je prethodno navedeno, postoji odstupanje u namjeni između predmetnih nekretnina koje se nalaze u području športsko-rekreacijske namjene (šport s gradnjom – R1) te poredbenih nekretnina koje se nalaze u području mješovite namjene (M1 / M2). S obzirom na smanjenu mogućnost gradnje u u području R1 namjene, u odnosu na poredbene nekretnine (M namjena), potrebno je umanjiti prethodno iskazanu jediničnu vrijednost od 443,11 EUR/m².

Prema iskustvu vještaka, uzimajući u obzir mogućnosti gradnje na području mješovite namjene i mogućnosti gradnje na području predmetnih nekretnina (šport s gradnjom), te mogućnosti stvaranja prihoda prilikom eksploatacije, jedinična vrijednost zemljišta se umanjuje za 20% na ime razlike u namjeni te iznosi: **443,11 EUR/m² x 0,80 = 354,49 EUR/m².**

Dio čestica oznake k.č.br. 2814/13 i 2814/15, k.o Trešnjevka koje se nalaze u koridoru buduće prometnice (namjena IS), također se vrednuje kao i preostali dio kompleksa, a sve s obzirom na činjenicu da je trajnu površinu javne namjene potrebno odrediti načelom prethodnog učinka, odnosno da će se u budućnosti prilikom postupka izvlaštenja, njezina vrijednost utvrditi prema vrijednosti nekretnina koja je prethodila njezinom isključenju iz daljnjeg gospodarskog korištenja.

Utvrđena tržišna vrijednost građevinskog zemljišta za kompleks rekreacijskog centra iznosi: 354,49 EUR/m² x 6934 m² = 2.458.033,66 EUR.

9. IZRAČUN VRIJEDNOSTI IZGRAĐENIH OBJEKATA

9.1. REKREACIJSKI CENTAR: RESTORAN, KAFIĆ, SVLAČIONICA

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Predmetna građevina ima građevinsku dozvolu te će se u obzir uzeti troškove komunalnog i vodnog doprinosa. Komunalni doprinos za predmetnu zonu (II. zona) iznosi 108,00 kn/m³, a vodni doprinos iznosi 8,37 kn/m³. Ukupan iznos doprinosa iznosi 116,37 kn/m³ (15,44 €/m³).

Za izračun volumena građevine, primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12). Površina/volumen građevine je provjeren prilikom obavljanja očevida.

Tablica 7. Iskaz volumena rekreacijskog centra

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m ²)	VOLUMEN (m ³)
REKREACIJSKI CENTAR	998,55	3494,90
SVEUKUPNO	998,55	3494,90

$$K1 = 3494,9 \text{ m}^3 \times 15,44 \text{ €/m}^3 = \mathbf{53.961,26 \text{ €}}$$
 – trošak komunalnog i vodnog doprinosa

Vrijednost priključaka na komunalnu infrastrukturu (struja, voda, odvodnja, plin) odnosi se na cijeli kompleks te vještak istu procjenjuje na vrijednost od 15.000 €.

PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine REKREACIJSKI CENTAR. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$\mathbf{Jc = 650 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}}$$

Nova vrijednost: $\mathbf{Nv = 650 \text{ €/m}^2 \times 998,55 \text{ m}^2 = 649.057,50 \text{ €}}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je REKREACIJSKI CENTAR izgrađen 1999. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjjenja na ime starosti i trošnosti konstrukcije rekreacijskog centra.

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjjenje zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

Tablica 8. FK matrica

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvrsna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		
Starost građevine (G) - prosječno	2023	-	1999
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	24
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	70
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		god.	46
Relativna starost (G/OVK):		FK	2,0
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		%	34
		%	62

Sadašnja vrijednost rekreacijskog centra: $S_v = 0,62 \times 649.057,50 = 402.415,65 \text{ €}$

PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA

Za predmetnu građevinu se smatra da je legalna te će pri izradi procjene vrijednosti nekretnine uzeti u obzir troškove izrade projektne dokumentacije i stručnog nadzora gradnje u iznosu od 4% od vrijednosti izgradnje objekta tj. $0,03 \times 649.057,50 \text{ €} = 19.471,73 \text{ €}$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Sukladno članku 33. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i opisa u knjizi "Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina" (V. Krtalić 2007. god.), razmatrane su i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost nekretnina, a nisu obuhvaćene sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Prema gore navedenom Pravilniku i literaturi u poslovnoj praksi razvijen je sustav korektivnih faktora, odnosno koeficijenata, kojima se korigira procijenjena vrijednost s nekim utjecajnim vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	$F_l = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,25$	0,00
Faktor korisne površine	$F_{KP} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor za poslovne zgrade	$F_{PZ} = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,30$	0,00
Faktor kvaliteta	$F_{KV} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,20$	0,00
Faktor usklađenosti/održavanja	$F_U = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor ponude/potražnje	$F_{PP} = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,20$	0,00
SVEUKUPNO		0,00

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine ocijenjena je jednakom utvrđenoj cijeni po opisanim troškovnim kriterijima.

9.2. SPORTSKA HALA

PROCJENA VRIJEDNOSTI PRIKLJUČAKA

Predmetna građevina ima građevinsku dozvolu te će se u obzir uzeti troškove komunalnog i vodnog doprinosa. Komunalni doprinos za predmetnu zonu (II. zona) iznosi 108,00 kn/m³, a vodni doprinos iznosi 8,37 kn/m³. Ukupan iznos doprinosa iznosi 116,37 kn/m³ (15,44 €/m³).

Za izračun volumena građevine, primjenjuje se Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12). Površina/volumen građevine je provjeren prilikom obavljanja očevida.

Tablica 9. Iskaz volumena sportske hale

OZNAKA NEKRETNINE	POVRŠINA - GBP (m ²)	VOLUMEN (m ³)
SPORTSKA HALA	687,20	4810,40
SVEUKUPNO	687,20	4810,40

$$K1 = 4810,40 \text{ m}^3 \times 15,44 \text{ €/m}^3 = 74.272,58 \text{ €} - \text{trošak komunalnog i vodnog doprinosa}$$

PROCJENA SADAŠNJE GRAĐEVINSKE VRIJEDNOSTI

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine SPORTSKA HALA. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$Jc = 430 \text{ €/m}^2 \text{ BGP}$$

Nova vrijednost: $Nv = 430 \text{ €/m}^2 \times 687,20 \text{ m}^2 = \mathbf{295.496,00 \text{ €}}$

Na osnovu očevida se procjenjuje da je SPORTSKA HALA izgrađena 2014. te ću tu godinu uzeti za izračun umanjjenja na ime starosti i trošnosti konstrukcije sportske hale.

Izračun **Sadašnje vrijednosti (Sv)** uzimajući u obzir umanjjenje zbog starosti i trošnosti zgrade, utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjjenje vrijednosti kao postotak troška gradnje, a sve u skladu sa člankom 59. Pravilnika o metodama procjene nekretnina (NN 105/15).

Tablica 10. FK matrica

FK Matrica	A - lokacija/tržište	B - Zgrada općenito	C - Stanje zgrade
1 Uporabivost u potpunosti i dugoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> izvršna lokacija* velika potražnja za vrstom objekta skoro nema/nema ponude 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura vrlo dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija visoka fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> nema oštećenja puna stabilnost puna uporabivost daljnje korištenje nije smanjeno
2 Uporabivost dovoljna i dugoročnije dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra lokacija* redovita potražnja za vrstom objekta mala ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> vrlo dobra infrastruktura dobro oblikovanje dobra prostorna organizacija dovoljna fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> mala oštećenja puna stabilnost još dobra uporabivost daljnje korištenje jedva smanjeno
3 Uporabivost smanjena, ali srednjoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> dobra lokacija* još postoji potražnja za vrstom objekta dovoljna ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura prosječno oblikovanje prosječna prostorna organizacija umjerena fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost prosječna uporabivost daljnje korištenje smanjeno
4 Uporabivost ograničeno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> umjerena lokacija* mala potražnja za vrstom objekta bogata ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> dovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje umjerena prostorna organizacija mala fleksibilnost 	<ul style="list-style-type: none"> jasna oštećenja smanjena stabilnost smanjena uporabivost daljnje korištenje jasno smanjeno
5 Uporabivost kratkoročno dana/osigurana	<ul style="list-style-type: none"> loša lokacija* jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda 	<ul style="list-style-type: none"> nedovoljna infrastruktura umjereno oblikovanje nedovoljna prostorna organizacija bez fleksibilnosti 	<ul style="list-style-type: none"> znatna oštećenja smanjena stabilnost nedovoljna uporabivost daljnje korištenje samo kratkoročno
Odabir klasifikacije	2,0	2,0	2,0
Odabrani faktor korištenja zgrade (FK)	2,0		
Starost građevine (G) - prosječno	2023 - 2014	god.	9
Održivi vijek korištenja (OVK) - prilog 9		god.	40
Preostali vijek korištenja (OVK-G)		god.	31
Faktor korištenja - odabrani iz FK MATRICE		FK	2,0
Relativna starost (G/OVK):		%	23
Ostatak održivog vijeka korištenja (OOVK) - Prilog 10		%	66

Sadašnja vrijednost sportske hale: $Sv = 0,66 \times 295.496 = \mathbf{195.027,36 \text{ €}}$

PROCJENA TROŠKOVA PROJEKTNE DOKUMENTACIJE I NADZORA

Za predmetnu građevinu se smatra da je legalna te će pri izradi procjene vrijednosti nekretnine uzeti u obzir troškove izrade projektne dokumentacije i stručnog nadzora gradnje u iznosu od 4% od vrijednosti izgradnje objekta tj. $0,03 \times 295.496 \text{ €} = 8.864,88 \text{ €}$

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Sukladno članku 33. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i opisa u knjizi "Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina" (V. Krtalić 2007. god.), razmatrane su i ostale okolnosti koje utječu na tržišnu vrijednost nekretnina, a nisu obuhvaćene sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15). Prema gore navedenom Pravilniku i literaturi u poslovnoj praksi razvijen je sustav korektivnih faktora, odnosno koeficijenata, kojima se korigira procijenjena vrijednost s nekim utjecajnim vrijednostima radi utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina:

OPIS KOREKTIVNOG FAKTORA	RASPON	USVOJENO
Faktor lokacije	$F_L = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,25$	0,00
Faktor korisne površine	$F_{KP} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor za poslovne zgrade	$F_{PZ} = \text{od } 0,00 \text{ do } +0,30$	0,00
Faktor kvaliteta	$F_{KV} = \text{od } -0,20 \text{ do } +0,20$	0,00
Faktor usklađenosti/održavanja	$F_U = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,10$	0,00
Faktor ponude/potražnje	$F_{PP} = \text{od } -0,10 \text{ do } +0,20$	0,00
SVEUKUPNO		0,00

Tržišna vrijednost predmetne nekretnine ocijenjena je jednakom utvrđenoj cijeni po opisanim troškovnim kriterijima.

9.3. PARKIRALIŠTE

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine PARKIRALIŠTE. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$J_c = 65 \text{ €/m}^2$$

Nova vrijednost: $N_v = 65 \text{ €/m}^2 \times 841,00 \text{ m}^2 = 54.665 \text{ €}$

S obzirom na utvrđeno stanje (udarne rupe, pukotine i ostala oštećenja koja je potrebno sanirati), za izračun sadašnje vrijednosti preuzima se koeficijent predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja od 31% (relativna starost cca 75%, faktor matrice 4)

SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE $= 0,31 \times 54.665 = 16.946,15 \text{ €}$

9.4. TENISKI TERENI

Vještak vrednuje vrijednost komunalnih priključaka u iznosu od 600 € po teniskom terenu.

Na temelju pregleda građevine, tipa konstrukcije, izvedenih radova te utvrđivanja činjeničnog stanja izvršena je procjena sadašnje građevinske vrijednosti građevine TENISKI TEREN. Na temelju podataka o etalonskoj cijeni građenja te pokazatelja troškova građenja, procjenjuje se jedinična cijena izgradnje ekvivalentne građevine na sljedeći iznos:

$$J_c = 22.000 \text{ €/kom}$$

Za izračun sadašnje vrijednosti preuzima se umanjeње kao za sportsku halu.

$$\text{SADAŠNJA VRIJEDNOST GRAĐEVINE (1 teniski teren)} = 0,66 \times 22.000 = \mathbf{14.520 \text{ €}}$$

REKAPITULACIJA

Red. br.	Oznaka nekretnine (k.o. Trešnjevka)	Zemljište			Građevina			UKUPNO (€)
		Jed. vrij. (€/m ²)	Površina (m ²)	Ukupno (€)	Komunalni doprinos (€)	Građevina (€)	Projekti i nadzor (€)	
1	2814/1	354,49	776	275.084,24	53.961,26	402.415,65	19.471,73	750.932,88
2	2814/7	354,49	28	9.925,72	74.272,58	195.027,36	8.864,88	288.090,54
3	2814/12	354,49	2882	1.021.640,18	-	43.560,00	-	1.065.200,18
4	2814/13	354,49	1261	447.011,89	-	29.040,00	-	476.051,89
5	2814/14	354,49	696	246.725,04	-	-	-	246.725,04
6	2814/15	354,49	841	298.126,09	-	16.946,15	-	315.072,24
7	2814/16	354,49	450	159.520,50	-	-	-	159.520,50
Priključak na komunalnu infrastrukturu								15.000,00
SVEUKUPNO								3.316.593,27

10. ZAKLJUČAK

Nekretnina: Rekreativski centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište

Adresa: Klanječka ulica 37A, predio: Trešnjevka, Grad Zagreb

Naručitelj: Končar Turs d.o.o., Zagreb, Klanječka 37A, OIB: 16776970993

Vlasnik: 1. Vlasnički dio: 1/1
TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB

Opći podaci:

Vrsta nekretnine: Sportsko-rekreativski kompleks

Površina: prema izvatku iz ZK uložka

Starost građevine: cca 24 godine rekreativski centar i 9 godina sportska hala

Predmet procjene: Rekreativski centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište, upisano u ZK ul.br. 9275, k.o. Trešnjevka

Svrha procjene: utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine za potrebe naručitelja

OZNAKA NEKRETNINA	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
Rekreativski centar, sportska hala, teniski tereni, parkiralište, put i dvorište, sve upisano u ZK.ul.br. 9275, k.o. Trešnjevka, ukupne površine 6934 m ²	Tv = 3.316.593,27 €
Zaokruženo, sukladno čl. 68. Pravilnika (NN 105/15) i Uputi o načinu zaokruživanja proc. vrij. povodom uvođenja eura kao službene valute u RH	Tv = 3.320.000,00 €

Napomena: tržišna vrijednost nekretnine je iskazana s porezom na dodanu vrijednost.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnina izrađena je po očevidu nekretnina u naravi, te pregledom posjedovnog lista i ZK uložka. Prilikom izrade ovog elaborata - procjene kao relevantni su korišteni podaci iz aplikacije Ministarstva graditeljstva e-nekretnine, te vještak ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđena tržišna vrijednost predmetne nekretnine procijenjena je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnine (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), kao i svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnine.

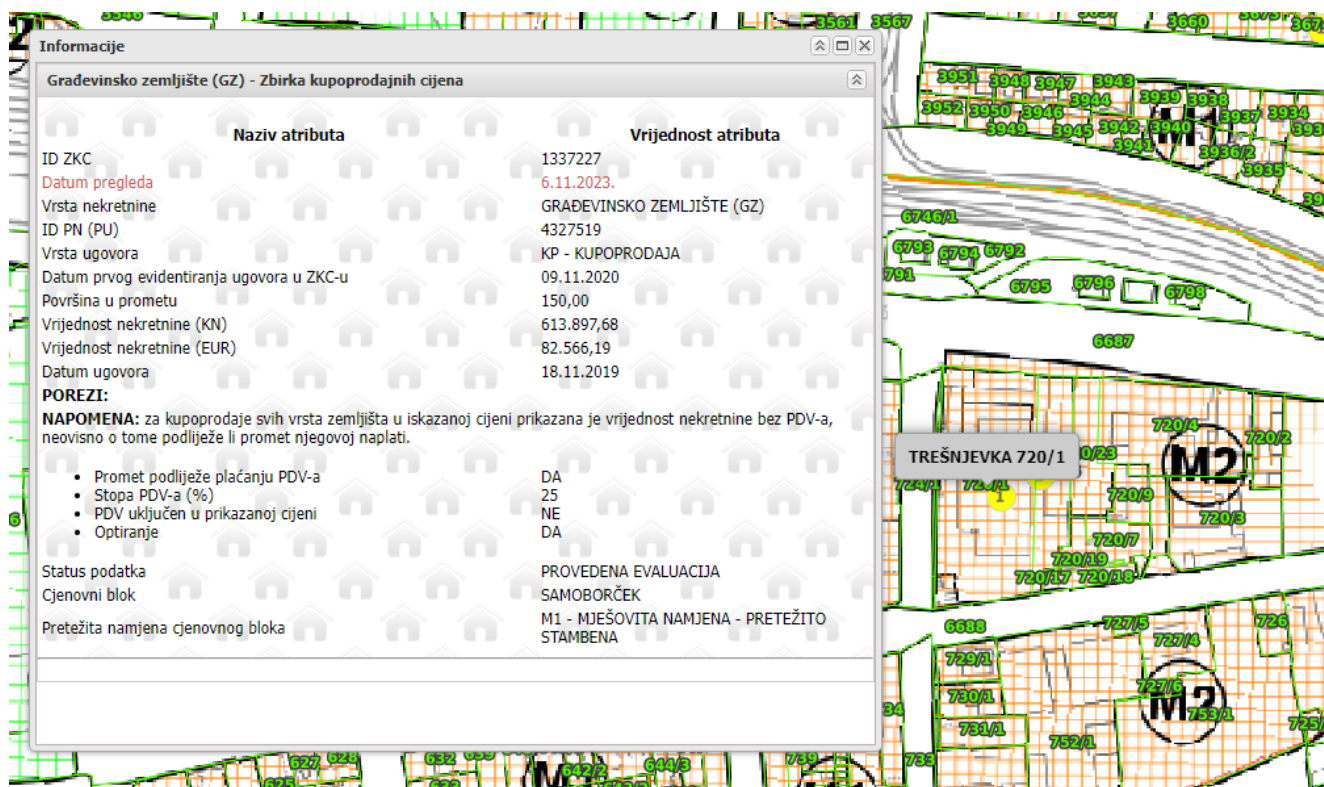
U Zagrebu, studeni / 2023. god.

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina:

Ante Leko, dipl.ing.građ.

11. PRILOZI:

1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)
2. IZVOD IZ PROSTORNOG PLANA UREĐENJA GRADA SAMOBORA
3. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA
4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

1. PODACI IZ WEB-PORTALA e-NEKRETNINE (<https://nekretnine.mgipu.hr>)


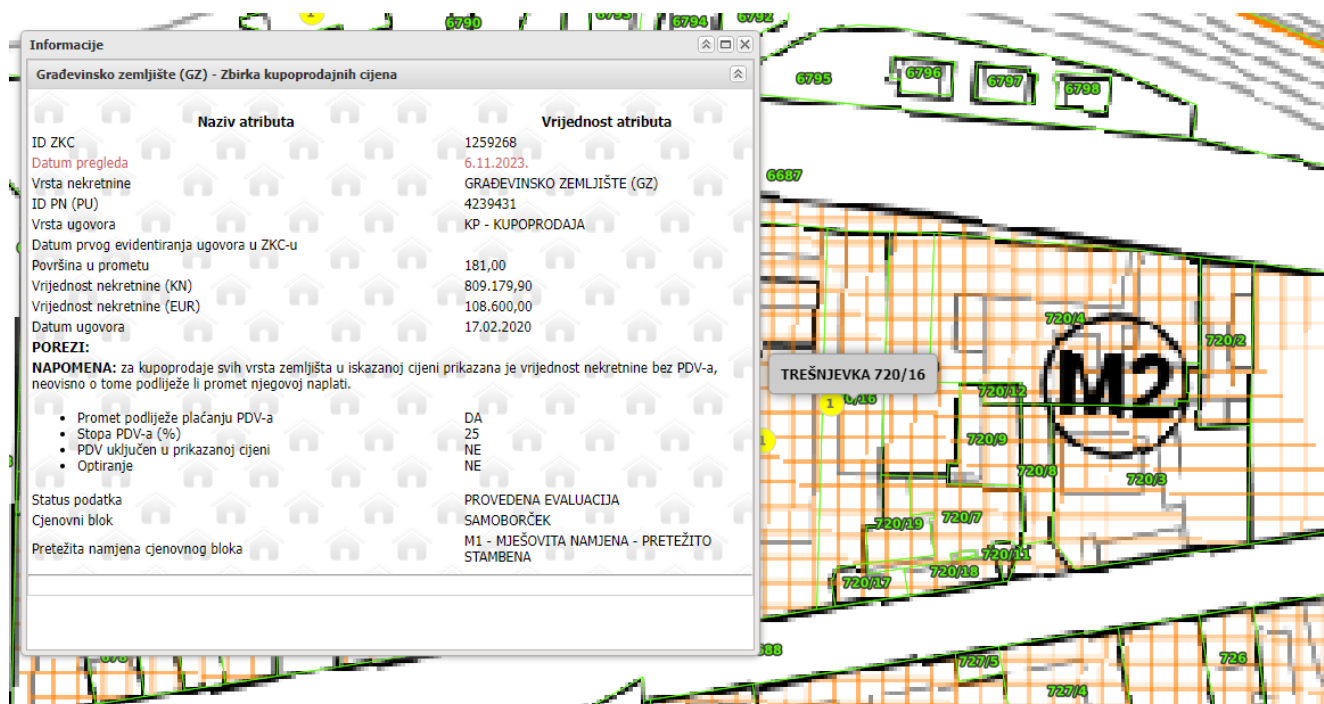
Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1337227
Datum pregleda	6.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4327519
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.11.2020
Površina u prometu	150,00
Vrijednost nekretnine (KN)	613.897,68
Vrijednost nekretnine (EUR)	82.566,19
Datum ugovora	18.11.2019

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: SAMOBORČEK
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Slika 18. Kupoprodaja 1 – Građevinsko zemljište – 150,00 m², kupoprodajna cijena: 82.566,19 EUR, datum ug.: 18.11.2019.


Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

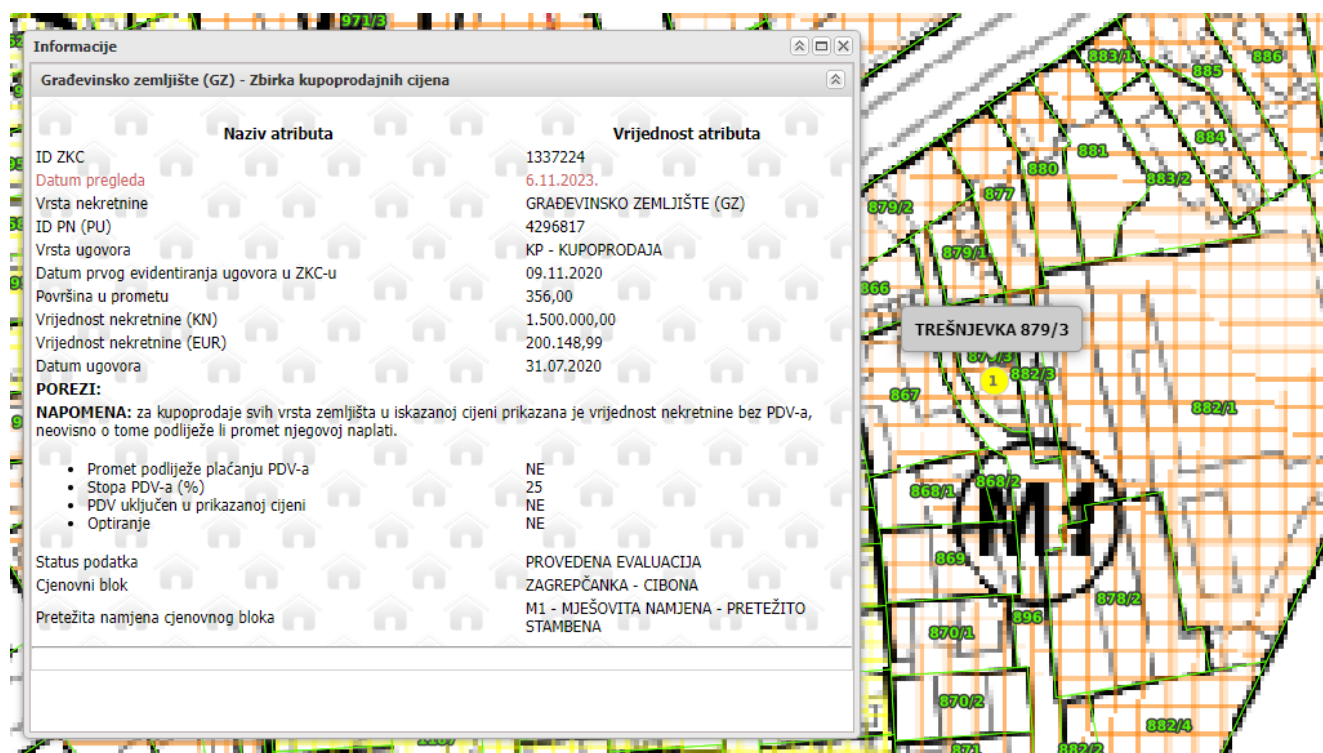
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1259268
Datum pregleda	6.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4239431
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	
Površina u prometu	181,00
Vrijednost nekretnine (KN)	809.179,90
Vrijednost nekretnine (EUR)	108.600,00
Datum ugovora	17.02.2020

POREZI:
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

Status podatka: PROVEDENA EVALUACIJA
Cjenovni blok: SAMOBORČEK
Pretežita namjena cjenovnog bloka: M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Slika 19. Kupoprodaja 2 – Građevinsko zemljište – 181,00 m², kupoprodajna cijena: 108.600,00 EUR, datum ug.: 17.02.2020.



Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1337224
Datum pregleda	6.11.2023.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4296817
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	09.11.2020
Površina u prometu	356,00
Vrijednost nekretnine (KN)	1.500.000,00
Vrijednost nekretnine (EUR)	200.148,99
Datum ugovora	31.07.2020

POREZI:

- Promet podliježe plaćanju PDV-a
- Stopa PDV-a (%)
- PDV uključen u prikazanoj cijeni
- Optiranje

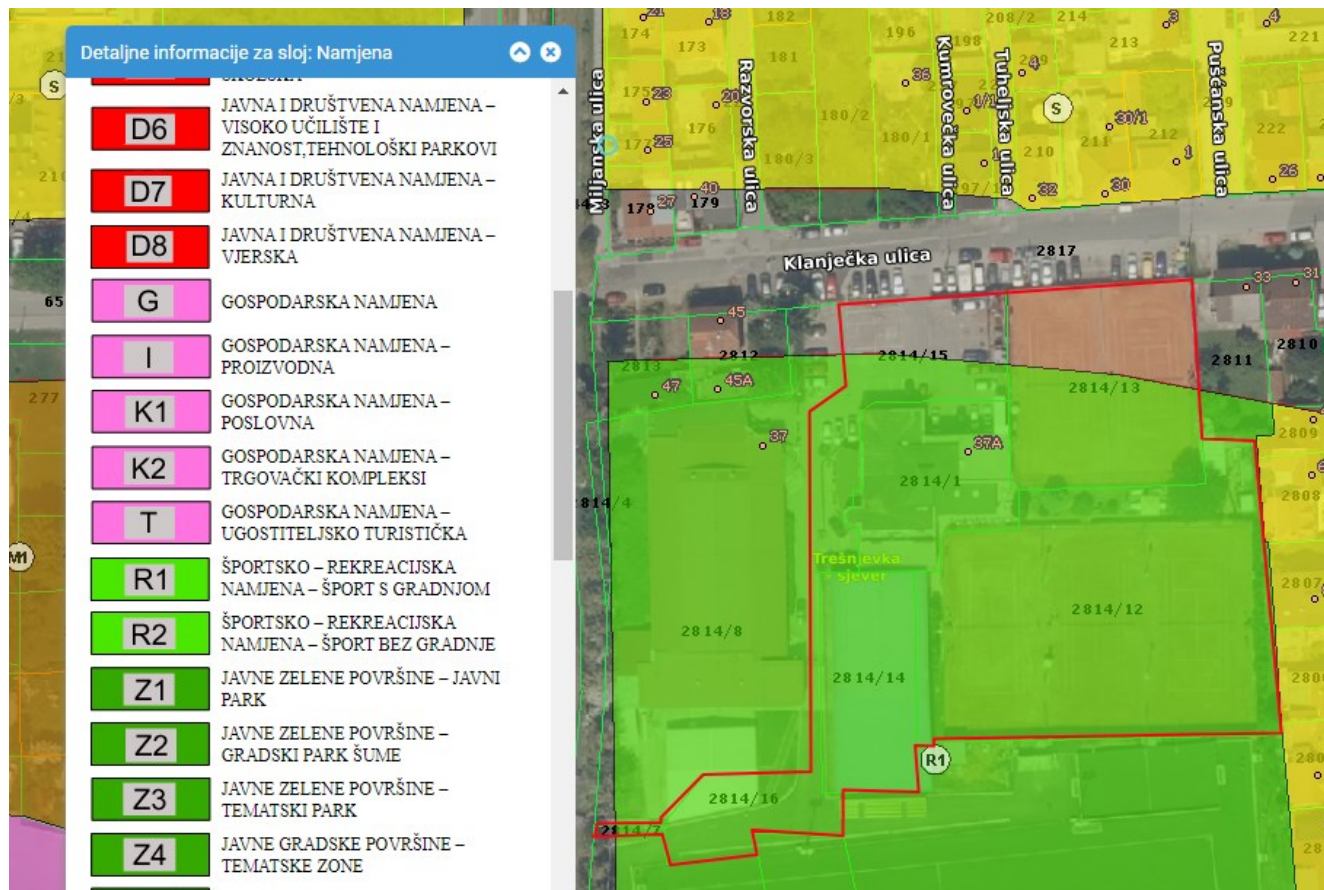
NAPOMENA: za kupoprodaje svih vrsta zemljišta u iskazanoj cijeni prikazana je vrijednost nekretnine bez PDV-a, neovisno o tome podliježe li promet njegovoj naplati.

Status podatka: Cjenovni blok

Pretežita namjena cjenovnog bloka: PROVEDENA EVALUACIJA ZAGREPCANKA - CIBONA M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Slika 20. Kupoprodaja 3 – Građevinsko zemljište – 356,00 m², kupoprodajna cijena: 200.148,99, datum ug.: 31.07.2020.

2. IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA – namjena površina predmetnih nekretnina



Slika 21. Izvod iz GUP-a Grada Zagreba - namjena površina

3. IZVADAK IZ ZK ULOŠKA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 03.11.2023. 08:12

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA

Broj ZK uložka: 9275

Broj zadnjeg dnevnika: Z-29057/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2814/1	KLANJEČKA ULICA DVORIŠTE KUĆA BR. 37A			776 252 524	
2.	2814/7	KLANJEČKA PUT			28 28	
3.	2814/12	KLANJEČKA ULICA IGRALIŠTE DVORIŠTE			2882 2215 667	
4.	2814/13	KLANJEČKA ULICA IGRALIŠTE			1261 1261	
5.	2814/14	KLANJEČKA ULICA IGRALIŠTE			696 696	
6.	2814/15	KLANJEČKA ULICA PARKIRALIŠTE			841 841	
7.	2814/16	KLANJEČKA ULICA DVORIŠTE			450 450	
		UKUPNO:			6934	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TREĆI FAKTOR D.O.O., OIB: 47564337044, ZADARSKA 77, ZAGREB	
1.2	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-70718/2008 Zaprimljeno 09.12.2008. broj Z-70718/08 Zabilježuje se da je prijenos obavljen radi osiguranja potraživanja u protuvrijednosti 1.300.000,00 EUR.	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 9275

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.3	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-435/2009 Zaprimljeno 05.01.2009. broj Z-435/09 = Ozn. Z-70718/08 Zabilježuje se da je prijenos obavljen i radi osiguranja potraživanja u protuvrijednosti u iznosu od 621.732,85 KN.	ZABILJEŽBA
1.4	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-435/2009 Zaprimljeno 05.01.2009. broj Z-435/09 = Ozn. Z-70718/08 Zabilježuje se zabrana opterećenja.	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-52070/2010 Zaprimljeno 03.11.2010. broj Z-52070/10 Temeljem tužbe tužitelja KONČAR-TURS d.o.o., Zagreb, Klanječka bb protiv tuženika M-PROFIL d.o.o., Zabok, Prilaz dr. Franje Tuđmana 11, koja je zaprimljena kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod posl. br. P-7240/10 dana 03. studenog 2010. i povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu za trgovačko društvo KONČAR-TURS d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Klanječka bb, zabilježuje se spor radi utvrđenja ništetnosti/pobijanja pravnih poslova	ZABILJEŽBA
1.6	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-42186/2012 Zaprimljeno 31.08.2012. broj Z-42186/12 Temeljem tužbe radi pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika i uspostave ranijeg zemljišno njižnog stanja, s poštanskom povratnicom od 30. kolovoza 2012., a koju tužbu je tužitelj KONČAR-TURS d.o.o. podnio Trgovačkom sudu u Zagrebu protiv I. tuženika M-PROFIL d.o.o. i II. tuženika TREĆI FAKTOR d.o.o. zabilježuje se spor	ZABILJEŽBA SPORA
1.7	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-35429/2013 Zaprimljeno 19.07.2013. broj Z-35429/13 Temeljem rješenja o ovrši Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl.br. Ovr-873/2013 od 10. srpnja 2013., zabilježuje se ovrha utvrđivanjem vrijednosti nekretnine, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz iznosa dobivenog prodajom	ZABILJEŽBA OVRHE
1.8	Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021 Prvenstveni red upisa: Z-20339/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. ST-1390/21-42 02.04.2021, zabilježba nastavka stečajnog postupka nad Stečajnom masom iz GARMENJAK d. o.o. u stečaju, OIB: 45320295918, Ulica Šandora Breščenskog 12, Zagreb (ranije TREĆI FAKTOR d.o.o., OIB: 47564337044, Zadarska 77, Zagreb).	
1.9	Zaprimljeno 24.05.2022.g. pod brojem Z-29057/2022 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE I ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR.48 ST-1390/21-57 23.05.2022, prodaja nekretnine u stečajnom postupku.	

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 335622, TREŠNJEVKA

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 9275

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	<p>Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-61778/2008</p> <p>UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO</p> <p>Zaprimljeno 29.10.2008. broj Z-61778/08</p> <p>Temeljem Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 10.10.2008. uknjižuje se založno pravo za kredit u iznosu od 1.690.000,00 EUR, za korist:</p> <p>BKS BANK AG, AUSTRIJA, KLAGENFURT-NEUER PLATZ, DR A. LEMISCH PLATZ 5</p>	1.690.000,00 EUR	
2.			
2.1	<p>Zaprimljeno 28.04.2021.g. pod brojem Z-23128/2021</p> <p>Prvenstveni red upisa: Z-21133/2011</p> <p>Zaprimljeno 22.04.2011. broj Z-21133/11</p> <p>Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. P-7240/10 od 05. travnja 2011. godine zabilježuje se zabrana otuđenja i opterećenja nekretnina M-PROFIL d.o.o.</p>		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 03.11.2023.

4. PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.11.2023. 14:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 9275

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TREĆI FAKTOR D.O.O., ZADARSKA 77, ZAGREB (VLASNIK)	47564337044

Podaci o katastarskim česticama

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2814/1	Klanječka ulica	776	8		
			KUĆA, Zagreb, Klanječka ulica 37A	524			
			DVORIŠTE	252			
		2814/7	KLANJEČKA	28	8		
			PUT	28			
		2814/12	Klanječka ulica	2882	8		
			DVORIŠTE	667			
			IGRALIŠTE	2215			
		2814/13	Klanječka ulica	1261	8		
			IGRALIŠTE	1261			
		2814/14	Klanječka ulica	696	8		
			IGRALIŠTE	696			
		2814/15	Klanječka ulica	841	8		
			PARKIRALIŠTE	841			
		2814/16	Klanječka ulica	450	8		
			DVORIŠTE	450			
Ukupna površina katastarskih čestica				6934			

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