

PROCJEMBENI ELABORAT – 2663/20

3. PONOVA PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE prema procjembenom elaboratu 1852/16 izrađenom od HPB - nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine



Nekretnina: **Građevinsko zemljište**

Lokacija: **Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb**

Naručitelj: **HPB d.d. - SUN (ČVOR d.o.o.)**

Svrha: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine**

Procjenitelj:
HPB – nekretnine d.o.o.
Amruševa 8, Zagreb

Zagreb, 2.12.2020. godine

VLASNIK: Prema priloženom zk. izvratku
IZVRŠITELJ: HPB - nekretnine d.o.o., 10000 Zagreb, Amruševa 8

SAŽETAK VAŽNIH ČINJENICA

| Nekretnina | Građevinsko zemljište |
|------------------------------|----------------------------------------|
| Lokacija: | Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb |
| Zemljišnoknjižni uložak: | 25233 |
| Zemljišnoknjižna čestica: | 7905/21 |
| ZK katastarska općina: | Grad Zagreb |
| Katastarska čestica: | 2370/2 |
| Katastarska općina: | Maksimir |
| Namjena: | Građevinsko zemljište |
| Datum pregleda građevine: | 14.10.2016. |
| Svrha procjenjivanja: | Određivanje tržišne vrijednosti |
| Pretpostavka procjenjivanja: | Potrebe naručitelja |

Pokazatelji vrijednosti

Mišljenja sam da tržišna vrijednost
za nekretnine : Građevinsko zemljište
na adresi: Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb
iznosi zaokruženo:

570.000,00 kn

ili po tečaju 1 € = 7,534162 kn

75.751,34 €

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine uvjetovana je trenutnim stanjem tržišta nekretnina i podložna je promjenama. Navedena vrijednost procijenjena je na promatrani rok u trajanju šest mjeseci do jedne godine i to ukoliko ne dođe do značajnih promjena na tržištu nekretnina uvjetovanih drugim parametrima, kao što su ekonomski, politički i drugi, trenutno neprocjenjivi parametri.



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

Broj: 4 Su-1069/2019
Zagreb, 2. siječnja 2020.

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, temeljem članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne Novine" 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19), donosi:

RJEŠENJE
o izmjeni rješenja

I Rješenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1069/2019 od 6. rujna 2019., kojim je pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o. odobreno obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnine, izmjenjuje se u obrazloženju rješenja, na način da se iz drugog odlomka obrazloženja briše:

"Tomislav Zadro – imenovan rješanjem Županijskog suda u Zagrebu".

II Ostali dijelovi rješenja ostaju nepromijenjeni.

Obrazloženje

Rješanjem predsjednika Županijskog suda u Zagrebu broj 4 Su-1221/2018 od 6. rujna 2019., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne Novine" br. 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, pravnoj osobi HPB-NEKRETNINE d.o.o., odobreno je obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U obrazloženju rješenja broj 4Su-1069/2019 navedeni su stalni sudski vještaci koji su zaposleni u HPB-nekretnine d.o.o.: Kristijan Erić, Tomislav Zadro i Saša Đipalo, a koji su, sukladno izreci rješenja, ovlašteni za obavljanje poslova sudskog vještačenja u navedenoj pravnoj osobi.

Podneskom od 20. prosinca 2019. pravna osoba HPB-nekretnine d.o.o. obavijestila je predsjednika Županijskog suda u Zagrebu da stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislav Zadro više nije zaposlen u HPB-nekretnine d.o.o.

Slijedom iznijetog, na temelju članka 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA:

Ivan Turudić, univ.spec.crim.



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa RH u roku od 15 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje predsjedniku Županijskog suda pismenim putem u dva istovjetna primjerka.

Dostaviti:

1. HPB-nekretnine d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa Republike Hrvatske
3. U spis

SADRŽAJ:

- 1. Popis primijenjenih propisa i literature**
- 2. Zadatak procjemenog elaborata**
- 3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji**
- 4. Nalaz na osnovi očevida**
- 5. Prikaz površina**
- 6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina**
- 7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina**
- 8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine**
- 9. Rekapitulacija procjene - zaključak**
- 10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti**
- 11. Prilozi**
 - fotografije
 - dokumentacija

1. Popis primijenjenih propisa i literature

Procjembeni elaborat je izrađen u skladu s pozitivnim zakonskim propisima koji reguliraju područje procjene vrijednosti nekretnina i to osobito:

• Zakoni:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19)

• Podzakonski akti:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 36/19, 98/19, 31/20)
Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju (NN 88/17)
Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine zgrade (NN 93/17)
Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 42/19, 73/20)
Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
Posebni propisi jedinica područne (regionalne) i lokalne samouprave
HRN ISO 9836:2011 Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora

• Stručna literatura:

Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, V. Krtalić, Zagreb, 05.2007.
Bilten 259, Hrvatska narodna banka, svibanj 2020.
Priručnik za procjenu nekretnina, Uhlir-Majčica, Zagreb, 2016.
Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut, Zagreb, lipanj 2020.
Indeksi cijena stambenih objekata za drugo tromjesečje 2020. Državni zavod za statistiku, Zagreb

• Popis priložene dokumentacije:

1. Izvadak iz zemljišne knjige, stanje na dan 1.12.2020. - neslužbena kopija
2. Prijepis posjedovnog lista broj 583, stanje na dan 1.12.2020. - neslužbena kopija
3. Izvod iz katastarskog plana od 2.12.2020. - neslužbena verzija

Napomene i ograde:

Pri izradi procjene korištena je od naručitelja dostavljena dokumentacija i dostupni web podaci. Pretpostavka procjene je ispravnost korištenih i u procjeni primijenjenih dokumenata i podataka.

Predmet ovog Procjembenog elaborata nije provjera imovinsko-pravnog stanja, niti provjera s upravno-pravnog naslova. Ovim se elaboratom ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da zemljište na kojem se građevina nalazi nije zagađeno niti se nalazi u zoni netolerantne razine buke - ne vrši se posebna stručna analiza zagađenja i buke.

2. Zadatak procjemenog elaborata

Zadatak ove ponovne procjene je utvrđivanje tržišne* vrijednosti nekretnine: građevinsko zemljište u Zagrebu, na temelju pregleda procjemenog elaborata 1852/16 od listopada 2016. i ponovnih procjena broj 217/18 od ožujka 2018. godine i 1696/19 od kolovoza 2019. godine, izrađenih od strane HPB - nekretnine d.o.o. i podataka dobivenih od Naručitelja. a radi periodičnog vrednovanja nekretnine.

Predmetna nekretnina je pregledana i fotografirana 14.10.2016. temeljem čega su izrađeni navedeni elaborati, na iznos:

| | | | |
|------------|---------------|-----|-------------|
| PR 1852/16 | 525.044,77 kn | ili | 70.008,21 € |
| PR 217/18 | 521.000,00 kn | ili | 70.000,00 € |
| PR 1696/19 | 554.000,00 kn | ili | 75.000,00 € |

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1852/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine, a prema očevidu koji je izvršen dana 14.10.2016. godine. Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Datum očevida: 14.10.2016.
Datum kakvoće: 14.10.2016.
Datum vrednovanja: 2.12.2020.

Procjenjuje se tržišna* vrijednost predmetne nekretnine na dan vrednovanja od strane procjenitelja, prema mogućnostima prodaje.

***Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.**

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

3. Podaci o vlasništvu nekretnina i lokaciji

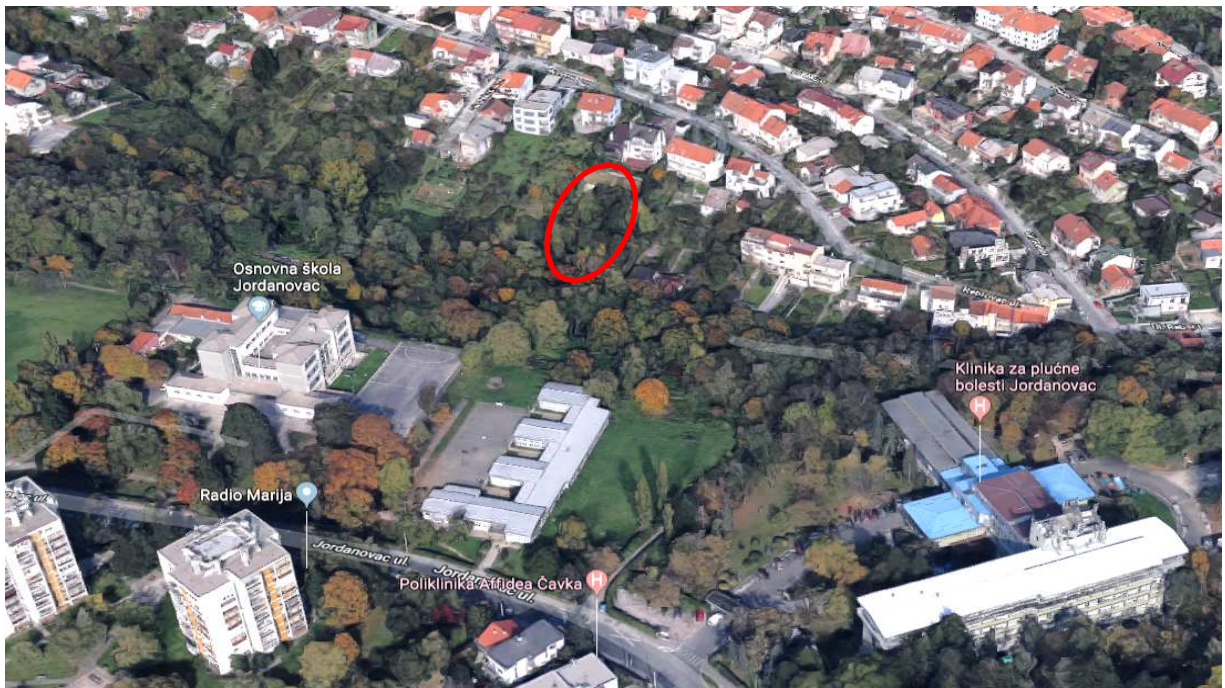
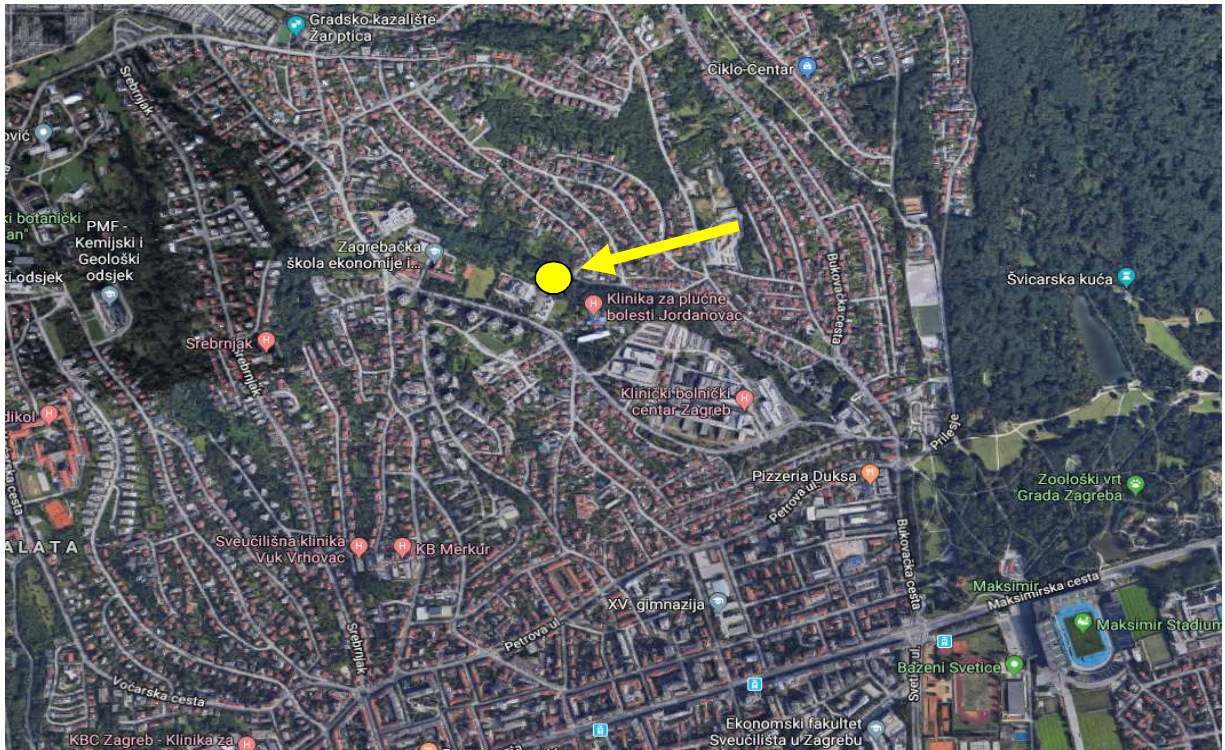
Zk. izvadak: e-izvadak Općinskog građanskog suda u Zagrebu, od 2.12.2020.
Katastarska općina: Grad Zagreb
Zemljišnoknjižni uložak: 25233
Zemljišnoknjižne čestice: 7905/21
Zemljišnoknjižna k.o.: Grad Zagreb
Katastarske čestice: 2370/2
Katastarska općina: Maksimir
Opis nekretnine: Građevinsko zemljište
Površina zemljišta po z.k.: 1.314,00 m²
Pov. zemljišta po katastru: 1.314,00 m²
Vlasnik: Prema priloženom zk. izvratku
Teret: Prema priloženom zk. izvratku

Napomena:

Predmetna katastarska čestica nema osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu.

LOKACIJA

Predmetna nekretnina nalazi se na području grada Zagreba, unutar gradskog naselja Maksimir, ulica Rebrovac, na z.k.č.br.: k.o.



Izvor: <https://www.google.hr/maps/>

4. Nalaz na osnovi očevida

Ponovljeni očevid nije izvršen - stanje i opis nekretnine preuzeti su iz Procjemenog elaborata 1852/16 izrađenog od strane HPB-nekretnine d.o.o. od listopada 2016. godine, a prema očevidu koji je izvršen dana 14.10.2016. godine. Ova ponovna procjena izrađena je pod pretpostavkom da na predmetnoj nekretnini nije bilo promjena u građevinskom i tehničkom smislu, od vremena očevida.

Predmet procjene je zemljište koje se nalaze na području Grada Zagreba, na z.k.č.7905/21, upisana u k.o. Grad Zagreb. Zemljište se nalazi u S zoni i nema pristup s javne prometne površine. Prema podacima iz prethodne procjene na parceli se nalazi manji objekt koji je u ruševnom stanju, te stoga neće biti predmet procjene. Kako parcela nema pristup s javne prometne površine, pristup objektu nije bio moguć.

Na predmetnoj parceli nisu započeti nikakvi građevinski radovi.
Veličina i oblik čestice: širina cca 24m, a dužina cca 57m.

U komunalnom smislu predmetna nekretnina je opremljena:

| | |
|-------------------------------------|----|
| Pristup na javnu prometnu površinu: | NE |
| Vodovod priključak | NE |
| Kanalizacija priključak | NE |
| Elektroopskrba priključak | NE |
| Plin priključak: | NE |
| DTK priključak: | NE |

Kategorija zemljišta prema Čl.10. Pravilnika NN105/15:

2. kategorija - zemljište nema osiguran neposredan pristup na javnu prometnu površinu

Vrijednost zemljišta biti će izražena prema tržišnim vrijednostima takve vrste zemljišta na usporedivim područjima, s obzirom na površinu, namjenu i način korištenja zemljišta.

Za procjenu vrijednosti koristit će se podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

5. Prikaz površina

Površina parcele iskazana je temeljem dostupnih dokumenata za procjenu vrijednosti zemljišta
Priložen je e-izvadak iz zemljišne knjige od 2.12.2020. zk.uložak br.: 25233, k.o. Grad Zagreb.

| Katastarska općina (k.o.) | Katastarska čestica (k.č.) | Površina zemljišta po katastru (m ²) | Zk. katastarska općina | Zk. čestica (zk.č.) | Površina zemljišta po z.k. (m ²) |
|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------------------|------------------------|---------------------|----------------------------------------------|
| Maksimir | 2370/2 | 1.314,00 | Grad Zagreb | 7905/21 | 1.314,00 |
| SVEUKUPNO | | 1.314,00 | | | 1.314,00 |

Fotografija zemljišta sa očevida od 14.10.2016.



6. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

6.1. Gospodarsko stanje u Republici Hrvatskoj

Prosječno je BDP-a u 2019. porastao za 2,9 %, nakon nešto slabijeg rasta od 2,7 % u 2018. Pozitivna kretanja na tržištu rada, rast plaća te zamjetno povećanje ulaganja bili su pokretači rasta BDP-a u 2019.

Analizirajući kvartalne stope promjene BDP-a zajedno s kretanjem odgovarajućih stopa promjene cijena stambenih nekretnina od 2003. pa do kraja 2019., uočava se snažna korelacija ove dvije varijable.

U prvom tromjesečju 2020. realna aktivnost se smanjila u odnosu na prethodno tromjesečje te usporila na godišnjoj razini, na što su uvelike utjecali podaci za ožujak u kojima se zrcale prve negativne ekonomske posljedice izazvane pandemijom novog koronavirusa (slika 1.).

Uvođenjem restriktivnih mjera vezanih uz pandemiju koronavirusom u travnju 2020. ubrzao se pad broja zaposlenih gdje je najveće smanjenje broja zaposlenih zabilježeno u djelatnosti smještaja i hrane (slika 2.).

Kamatne stope na prvi put ugovorene stambene kredite bilježe nastavak pada (slika 4.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, www.dzs.hr, www-moj-bankar.hr, istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

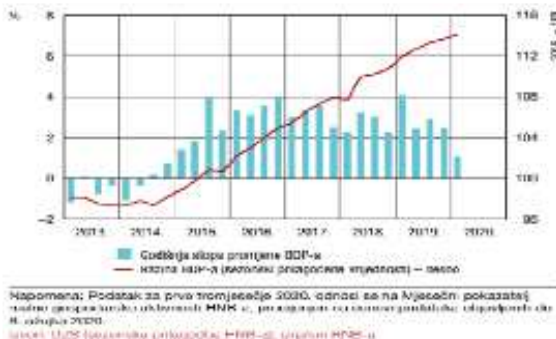
6.2 Građevinski sektor

U 2019. izdane su 9.932 građevinske dozvole, što je 5,6% više nego u 2018. Prema izdanim građevinskim dozvolama u 2019. predviđeno je građenje 15.370 stanova, što je za 31,1% više nego u 2018.

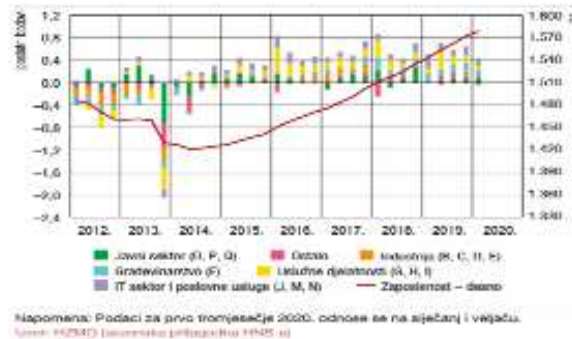
Građevinska se aktivnost u siječnju i veljači 2020. godine znatno ubrzala u odnosu na kraj prethodne godine, pri čemu je obujam građevinskih radova porastao za 5,6 % na tromjesečnoj razini (slika 3.).

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020., www.dzs.hr, Izdane građevinske dozvole u 2019., 10.03.2020.

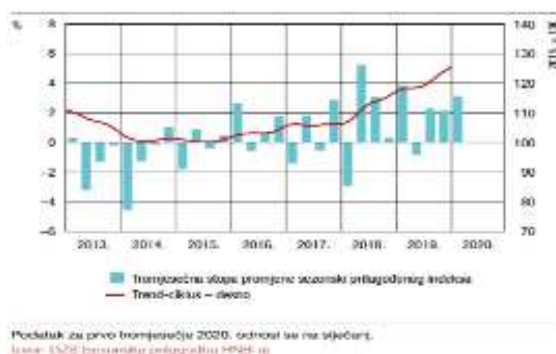
Slika 1. Tromjesečno bruto domaći proizvod



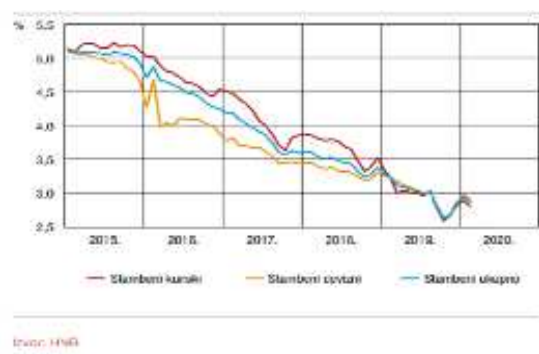
Slika 2. Zaposlenost po djelatnosti NKD-a



Slika 3. Fizički obujam građevinskih radova



Slika 4. Kamatne stope na prvi put ugovorene stamb. kredite stanovništvu



6.3 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske

Ukupna vrijednosti prodanih nekretnina u 2019. iznosila je 39,8 milijardi kuna, što u odnosu na 2018. godinu predstavlja povećanje od 23,7 %.

Najznačajniji udio u vrijednosti transakcija na tržištu nekretnina u 2019. godini bilježe stanovi na koje se odnosi 41,9 posto vrijednosti ugovorenih transakcija, zatim slijede građevinska zemljišta s udjelom od 21,1 posto te obiteljske kuće s udjelom od 19 posto.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Stanovi

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom stambenih objekata, u četvrtkom tromjesečju 2019. u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su više za 2,9%. u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 10%, dok su u godišnjem prosjeku više za 9,0%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2019. u prosjeku su niže za 0,5%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. u prosjeku su više za 6,9%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2018. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 14,7%, za Jadran za 6,0% i za Ostalo za 7,5% (slika 5.).

Posljednjih se godina povećao broj kupoprodajnih ugovora na tržištu stambenih nekretnina koji u odnosu na 2018. bilježe međugodišnji rast od 11,6%, a tržišna aktivnost i dalje je fokusirana na Zagreb i Jadran.

Izvori: www.dzs.hr, Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 5. Indeks cijena stambenih objekata

| | INDEKS CIJENA STAMBENIH OBJEKATA, STOPE PROMJENE HOUSE PRICE INDICES, RATES OF CHANGE | | | | |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|
| | Q 2019 Q 2018 | Q - Q1 2019 Q1 - Q1 2018 | Q - Q1 2018 Q1 - Q1 2018 | Q 2018 Q1 2018 | |
| Indeks cijene stambenih objekata – ukupno | 104,95 | 2,9 | 10,9 | 9,9 | House price index – total |
| Novi stambeni objekti | 100,40 | -0,5 | 6,9 | 0,5 | New dwellings |
| Postojeći stambeni objekti | 108,15 | 3,1 | 10,1 | 9,1 | Existing dwellings |
| Grad Zagreb | 127,20 | 2,9 | 14,7 | 13,2 | City of Zagreb |
| Jadran | 100,30 | 1,9 | 6,9 | 6,9 | Adriatic coast |
| Ostalo | 100,04 | 0,4 | 7,5 | 7,5 | Other |

1) Indeks cijene stambenih objekata 2017. godine temeljni je indeks i iznosi 100.
2) Indeks cijene stambenih objekata 2017. godine temeljni je indeks i iznosi 100.

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

Slika 6. Godišnje stope promjene cijena stambenih objekata u 2018. i 2019.

| Godina Year | Tronjesečje Quarter | Godišnje stope promjene, % (isto tronjesečje prethodne godine = 100) ³⁾ Annual rates of change, % (same quarter of previous year = 100) ³⁾ | | | | | |
|----------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------|-----------------|
| | | ukupno Total | novi stambeni objekti New dwellings | postojeći stambeni objekti Existing dwellings | Grad Zagreb City of Zagreb | Jadran Adriatic coast | Ostalo Other |
| 2018. | Q1 | 8,5 | 6,6 | 8,9 | 11,4 | 8,1 | 4,2 |
| | Q2 | 4,5 | 1,9 | 5,0 | 11,5 | 2,6 | -2,0 |
| | Q3 | 6,8 | 3,1 | 7,5 | 11,8 | 6,4 | 0,3 |
| | Q4 | 4,7 | 2,8 | 5,0 | 8,5 | 4,4 | -0,3 |
| 2019. | Q1 | 7,4 | 10,1 | 7,1 | 11,4 | 7,4 | 1,0 |
| | Q2 | 10,4 | 8,2 | 10,7 | 14,5 | 9,1 | 3,3 |
| | Q3 | 8,0 | 8,2 | 8,0 | 12,2 | 5,2 | 3,5 |
| | Q4 | 10,0 | 6,9 | 10,4 | 14,7 | 6,0 | 7,5 |

Izvor: Državni zavod za statistiku Republike Hrvatske

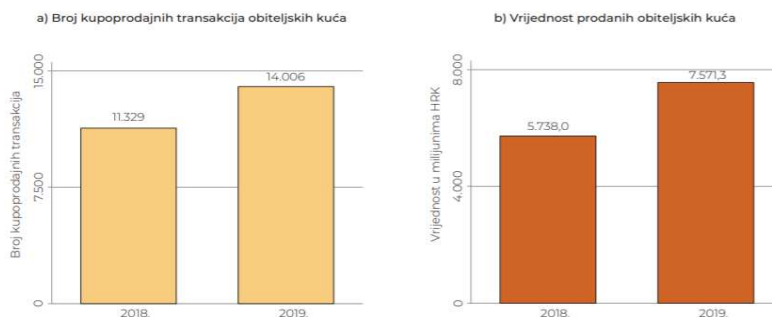
Kuće

S više od 1.000 transakcija obiteljskih kuća u 2019. predvode Grad Zagreb, Osječko-baranjska i Zagrebačka županija. Nakon njih slijede Splitsko-dalmatinska, Istarska, Primorsko-goranska i Zadarska županija.

U Gradu Zagrebu od katastarskih općina u kojima je zabilježen rast cijena kuća u 2019., najveći rast ostvaren je u općini Maksimir, od 101% i općini Granešina, od 85,1%.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja i Ekonomski institut Zagreb

Slika 7. Broj kupoprodajnih transakcija i vrijednost prodanih obiteljskih kuća u milijunima HRK u 2018. i 2019.



Izvor: EIZ i MGIPU

Poslovni prostori

Broj transakcija u 2018. povećao se za 32,2%, a ostvarena stopa rasta broja transakcija u 2019. je dvostruko veća od stope rasta ostvarene u 2018., što znači da je u 2019. tržište poslovnih nekretnina bilo u snažnoj ekspanziji. Broj transakcija ostvaren u 2019. ujedno je i najveći ostvareni broj transakcija u razdoblju od 2012. do 2019.

Potres koji je zadesio Zagreb rezultirao je povećanom potražnjom za uredskim prostorima veće površine izvan centra na području Grada Zagreba što je vidljivo u drugom kvartalu 2020.

Mjesečni zakup uredskih prostora u Gradu Zagrebu za A kategoriju kreće se u rangu 12-14 EUR po četvornom metru i 8-10 EUR po četvornom metru za uredski prostor B kategorije.

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ i istraživanje HPB-nekretnine d.o.o.

Zemljišta

Broj kupoprodajnih transakcija građevinskog zemljišta je u 2019. porastao za 8,6% u odnosu na prethodnu godinu, a vrijednost prodanih građevinskih zemljišta za 10,7%.

2019. godine ostvareno je ukupno 38.315 kupoprodajnih transakcija poljoprivrednog zemljišta, što u odnosu na prethodnu godinu predstavlja smanjenje od 0,4%.

Među županijama Kontinentalne Hrvatske najviša medijalna cijena poljoprivrednog zemljišta zabilježena je u Vukovarsko-srijemskoj županiji, u visinu od 4,2 kune po m². U ostalim se kontinentalnim županijama medijalna cijena m² poljoprivrednog zemljišta kretala u rasponu od 1 kn u Sisačko-moslavačkoj do 3,3 kn u Krapinsko-zagorskoj županiji. Iznimka je Grad Zagreb s ostvarenom medijalnom cijenom poljoprivrednog zemljišta od 21,7 kn/m².

Izvori: Pregled tržišta nekretnina Republike Hrvatske 2019., MHIPU I HIZ

6.4 Turistički sektor

U 2018. u komercijalnim smještajnim objektima ostvareno je 19,6 milijuna dolazaka i 91, milijuna noćenja turista. U odnosu na 2018. ostvaren je porast dolazaka turista za 4,8% te porast noćenja za 1,8%.

Istarska županija ostvarila je najviše dolazaka i noćenja turista u 2019. i to 4,5 milijuna noćenja, što je 22,9% od ukupno ostvarenih dolazaka i 28,9% od ukupno ostvarenih noćenja. Slijedi Splitsko-dalmatinska županija s ostvarenih 3,7 milijuna dolazaka i 18,0 milijuna noćenja turista, što je 18,7% od ukupno ostvarenih dolazaka i 19,7% od ukupno ostvarenih noćenja.

Dubrovnik je u 2019. bio grad s najviše ostvarenih noćenja i to 4,3 milijuna noćenja, dok je u Kontinentalnoj Hrvatskoj najviše noćenja ostvario Grad Zagreb (2,6 milijuna), Rakovica (305 tisuća), Sveti Martin na Muri (147 tisuća), Tuhelj (146 tisuća) te Osijek (129 tisuća).

Izvori: www.dzs.hr, Dolasci i noćenja turista u 2019., 28.02.2020.

Slika 8. Popis kategoriziranih hotelskih objekata u RH u 2019.

| | Ukupno objekata | Ukupan broj smještajnih jedinica | Ukupan broj stalnih kreveta |
|---------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------------------|
| 2* | 50 | 3963 | 7974 |
| 3* | 313 | 20266 | 39965 |
| 4* | 329 | 29718 | 57636 |
| 5* | 44 | 6161 | 12075 |
| Hotel - ukupno RH: | 736 | 60108 | 117650 |
| Hotel baština (heritage) | 22 | 988 | 1831 |
| Difuzni hotel | 2 | 32 | 62 |
| Integralni hotel | 20 | 390 | 829 |
| Hotel posebnog standarda | 4 | 1096 | 2196 |
| Hotel - ukupno RH: | 784 | 62614 | 122568 |

Izvor: www.mint.gov.hr, Ministarstvo turizma

6.5 Industrijska proizvodnja

Industrijska se proizvodnja u ožujku smanjila za 2,8% u odnosu na veljaču, dok je na tromjesečnoj razini prvog tromjesečja bila niža za 0,9% u odnosu na prosječno ostvarenje iz prethodna tri mjeseca.

Izvor: www.hnb.hr, Bilten 259, svibanj 2020

6.6 Aktualni rizici vezani uz tržište nekretnina

Osobna potrošnja je u padu zbog smanjenja zaposlenosti i očekivanog smanjenja dijela plaća.

Javna su ulaganja i dalje niska, što usporava ukupnu investicijsku aktivnost.

Prema prognozama Svjetske banke očekuje se pad BDP-a u 2020. za 9,3 %.

Usljed potresa koji je zadesio Zagreb dana 22.03.2020. počeli su se pojavljivati oglasi za prodaju stanova u središtu grada i u dijelu Podsljemenske zone s cijenama nižima i do 30 % nego u 2019. Pod utjecajem potresa u Zagrebu se povećala potražnja za najmom nekretnina, koji se uglavnom nudi po najmanje 10 % nižoj cijeni.

Očekuje se da će u Hrvatskoj pandemija utjecati na segmentaciju cijena nekretnina te na smanjenje potražnje i pad cijena nekretnina ukoliko se ova situacija produži u dužem vremenskom roku, a koja uvelike ovisi o psihološkom momentu jer je optimizam građana nužan za oporavak tržišta nekretnina.

Izvori: Europska komisija, Ocjena napretka u provedbi strukturnih promjena, 28.2.2019., www.poslovni.hr, Istraživanja HPB-nekretnine d.o.o.

Slika 9. Pokazatelji potrošačkog i poslovnog optimizma



7. Odabir metode procjene tržišne vrijednosti nekretnina

7.1. Opis metoda procjenjivanja

7.1.1. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOST TROŠKOVNOM METODOM

To je vrijednost dobivena zbrojem sadašnje građevinske vrijednosti nekretnine, vrijednosti zemljišta, komunalnog i vodnog doprinosa, priključaka te svih zavisnih troškova nastalih pri ishođenju dozvola temeljem kojih se gradi građevina. Ova metoda koristi se kod procjena vrijednosti nekretnina za nekretnine koje Naručitelj procjene vrijednosti koristi za vlastite potrebe ali i uz primjenu ostalih metoda procjenjivanja (ili primjenom faktora korekcije kojim se izračunata zamjenska vrijednost nekretnine obračunata troškovnom metodom svodi na tržišnu vrijednost).

Pri procjeni vrijednosti nekretnine troškovnom metodom, procjenjuje se visina reproduksijskih troškova, tj. troškova izgradnje potpuno jednake nove nekretnine. Od te vrijednosti odbija se iznos amortizacije, pribraja cijena građevinskog zemljišta koje pripada nekretnini. Pristup na temelju troškova u pravilu se upotrebljava za procjene nekretnina o kojima nema dostupnih podataka o obavljenim transakcijama njima sličnih građevina.

Sadašnja građevinska vrijednost

U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjnjem u odnosu na starost. Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predviđivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjnje vrijednosti kao postotak troška gradnje. Održivi vijek korištenja građevine je kod pravilnog gospodarenja građevinom gospodarski vijek korištenja građevina, odnosno broj godina tijekom kojih se pretpostavlja da će biti moguće gospodarski opravdano korištenje građevine sukladno njezinoj namjeni uz primjereno i redovito održavanje.

7.1.2. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI PRIHODOVNOM METODOM

Ovaj se pristup može upotrijebiti samo kod vrednovanja nekretnina koje ostvaruju dobit. Kapitalizacija dobiti je postupak kojim predviđene prihode u budućnosti, uzevši u obzir moguće rizike, pretvaramo u jedinstvenu vrijednost u sadašnjosti. S pristupom procjeni nekretnina na temelju kapitalizacije dobiti utvrđuje se sadašnja vrijednost nekretnine na temelju dobiti koja se od nje očekuje u budućnosti. Osim bruto dobiti, koju nekretnina donosi, potrebno je ocijeniti troškove vezane uz upravljanje nekretninom i njezino održavanje.

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna vrijednost izgrađenih zemljišta obuhvaća vrijednost zemljišta, vrijednost građevine i vrijednost uređaja, odnosno ugrađene, funkcionalne opreme. Opća prihodovna metoda primjenjuje se kad treba izračunati vrijednost građevina odvojeno od vrijednosti zemljišta na temelju budućeg prihoda. U tom slučaju vrijednost zemljišta se utvrđuje primjenom poredbene metode. Vrijednost zemljišta i vrijednost građevine zajedno daju prihodovnu vrijednost izgrađene građevne čestice.

7.1.3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI POREDBENOM METODOM

Ova metoda se koristi uglavnom za utvrđivanje vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, apartmana, stambenih jedinica, obiteljskih kuća, garaža, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. U slučaju izgrađenih čestice, poredbena metoda se koristi za određivanje vrijednosti zemljišta kod troškovne i prihodovne metode.

Kod poredbene metode, vrijednost nekretnine određuje se uspoređivanjem stvarno postignutih otkupnih cijena usporedivih nekretnina u fer transakcijama. To zahtijeva detaljnu analizu tržišta. Analiziraju se nekretnine koje su prodane ili se nude na tržištu uz odgovarajuću korekciju i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje. Metoda usporednih transakcija temelji se na načelu supstitucije, tj. da racionalni kupac neće htjeti za neku nekretninu platiti više nego što stoji neka druga nekretnina sličnih svojstava.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Budući da se poredbene nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu poredbenih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini poredbom njihovih svojstava. Postupak prilagodbe treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala poredbena nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina.

Korištene poredbene cijene, približne vrijednosti zemljišta i poredbeni pokazatelji izgrađenih katastarskih čestica, svojim obilježjima dokazuju dovoljnu podudarnost s obilježjima procjenjivane katastarske čestice, ako razlike u vrijednosti korištenih dodataka i odbitaka za interkvalitativno izjednačenje ne prelazi 40% izlazne vrijednosti.

7.2. Odabir metode procjenjivanja

S obzirom na vrstu nekretnine i dostupne podatke, vrijednost predmetne nekretnine utvrdit će se u nastavku procjene POREDBENOM METODOM.

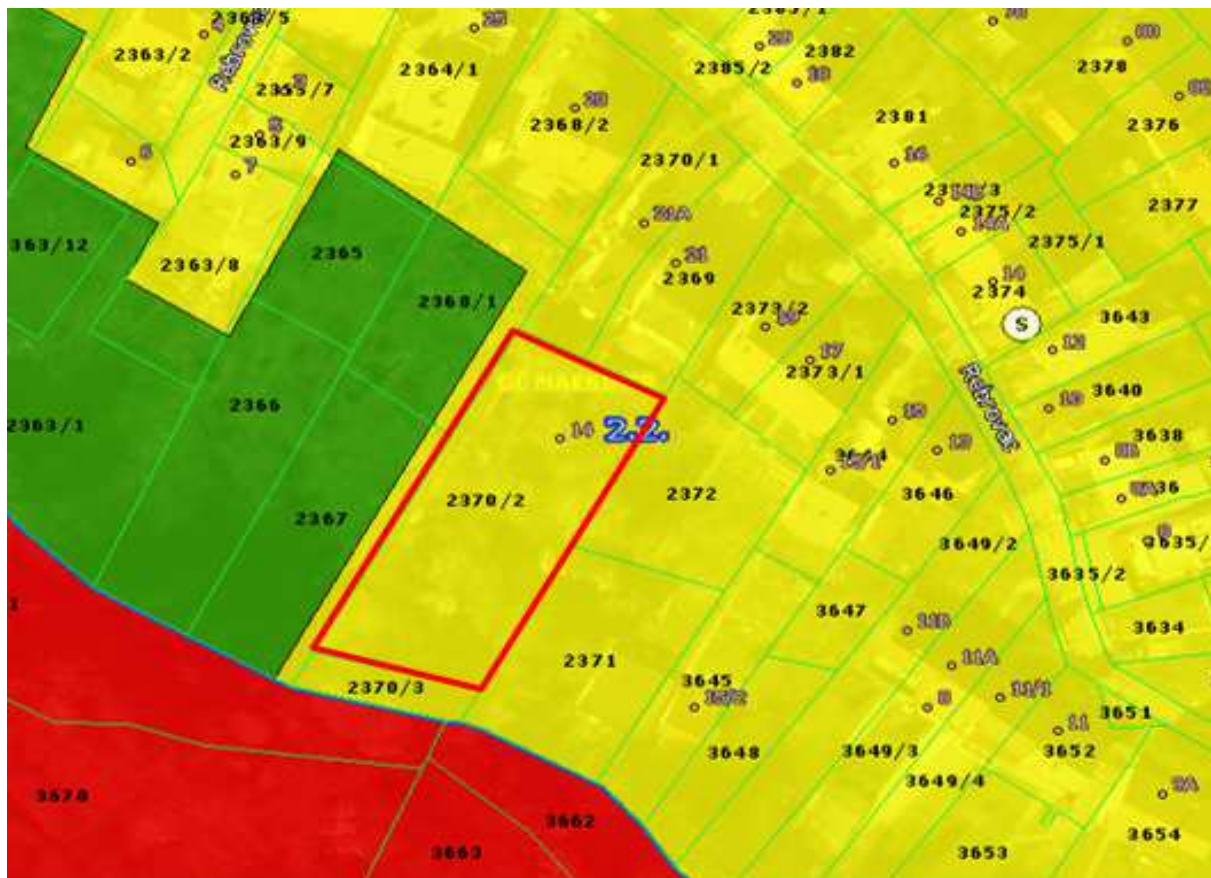
Pribavljeni su podaci iz isprava o kupoprodaji nekretnina iz evidencije o prometu nekretnina prema Zakonu NN 78/15 i Pravilniku NN 105/15, odnosno podaci s portala e-Nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

8. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

8.1. Prostorno planski status lokacije

Izvod iz GUP-a Grada Zagreba - korištenje i namjena prostora (Sl. glasnik 9/2016.)

Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>



- crveni obrub - promatrana čestica



STAMBENA NAMJENA

2.2

Zaštita, uređenje i dogradnja
zapadnog, središnjeg i istočnog djela
podsljemenskog područja

Napomena:

Za predmetne čestice nije dostavljena Lokacijska informacija. Za utvrđivanje namjene čestica i uvjeta izgradnje korišteni su podaci s portala Grada Zagreba - <https://geoportal.zagreb.hr/Karta> Procjenitelj odgovara za eventualno netočne podatke prikazane na navedenom portalu.

IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA - TEKSTUALNI DIO

Članak 69.

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podsljemenskog područja (2.2.) - prostori: Podsused, Dubravica, Perjavica, Gomje Vrapče, Donje Vrapče, Bijenik, Frateršćica, Vrhovec - Jelenovac, Šestine, Gračanska, Mirogoj - Remetska, Donje Prekrižje i Kraljevec, Mlinovi, Remete, Bukovac, Požarinje, Jazbina, Štefanovec, Miroševac, Orehovečki brijeg, Dankovec, Degidovec, Granešinski Novaki, Slanovec, Branovec, Oporovec i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita i pratećih građevina javne i društvene namjene;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Odlukom članka 42. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 7/13) u stavku 2. alineja 5. je brisana.

Odlukom članka 40. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 2. na kraju alineje 4. točka sa zarezom zamijenjena je točkom.

Detaljna pravila

a) u zoni stambene i mješovite namjene:

- gradnja samostojećih i poluugrađenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP 400 m² za samostojeće, a 300 m² za poluugrađene građevine;
- najveći k_i 0,6;
- najmanji prirodni teren je 40% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (50% u glavnoj građevini ili u izdvojenoj garaži, ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno na stmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje 5,0 m, iznimno, može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m;
- obvezno je uređenje predvita zelenilom;
- rekonstrukcija i gradnja novih, građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;

REKAPITULACIJA PODATAKA O NAMJENI I NAČINU KORIŠTENJA PREDMETNE ČESTICE

K.č. 2370/2, k.o. Maksimir:

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Namjena: | S - stambena |
| Uvjeti korištenja: | Urbano pravilo 2.2. |
| Najmanja površina građ. čestice: | 600% |
| Najveća izgrađenost: | 30% |
| Najveći koeficijent iskoristivosti: | 0,6 |
| Najveći GBP: | 400 m ² za samostojeće, 300 m ² za poluugrađene |
| Najmanji prirodni teren: | 40% |
| Najveći broj nadzemnih etaža: | 3 |
| Kategorija: | 2. - nema izravan pristup ma JPP |

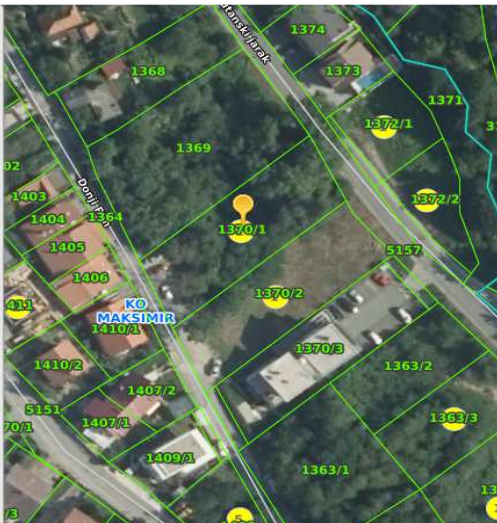
8.2. Pregled kupoprodajnih cijena usporedivih zemljišta

Usporedba 1 ID Nekretnine (PU)..... 4234565

Lokacija: Zagreb, Donji Rim
Datum ugovora: 5.3.2020. **ICSN:** 140,79
K.č.: 1370/1
K.o.: Maksimir
Površina (m²): 1.027,00
Cijena (kn): 915.927,35
Cijena (€): 122.500,00 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,476958 kn
Cijena (€/m²): 119,28
Kategorija: 1.
Namjena: S
Urbano pravilo: 2.2.
Koeficijent iskoristivosti: 0,60

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------------------|----------------------------|
| Redni broj CB | 16740 |
| Naziv cjenovnog bloka | GRAČANI - REMETE |
| Oznaka pretežite namjene | S |
| Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan) | 0,6 |
| Administrativno područje | Grad Zagreb |
| Datum utvrđivanja PPV zemljišta | 1.1.2019. |
| Vrsta zemljišta | Građevinsko zemljište (GZ) |
| Kategorija zemljišta | 1. |
| Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica) | 0,60 |
| Namjena zemljišta | S |
| Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m ²) | 95,00 |
| Približne vrijednosti zemljišta (KN/m ²) | |

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| ID ZKC | 1254538 |
| Datum pregleda | 3.12.2020. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4234565 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 1.027,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 915.927,35 |
| Datum ugovora | 05.03.2020 |




Usporedba 2 ID Nekretnine (PU)..... 4022408

Lokacija: Zagreb, Remete
Datum ugovora: 24.1.2019. **ICSN:** 125,02
K.č.: 2950/1
K.o.: Remete
Površina (m²): 1.145,00
Cijena (kn): 890.835,12
Cijena (€): 120.000,00
Cijena (€/m²): 104,80
Kategorija: 1.
Namjena: S
Urbano pravilo: 2.2.
Koeficijent iskoristivosti: 0,60

srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,423626 kn

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Redni broj CB | 16740 |
| Naziv cjenovnog bloka | GRAČANI - REMETE |
| Oznaka pretežite namjene | S |
| Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan) | 0,6 |
| Administrativno područje | Grad Zagreb |
| Datum utvrđivanja PPV zemljišta | 1.1.2019. |
| Vrsta zemljišta | Građevinsko zemljište (GZ) |
| Kategorija zemljišta | 1. |
| Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica) | 0,60 |
| Namjena zemljišta | S |
| Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2) | 95,00 |
| Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2) | |

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| ID ZKC | 1176730 |
| Datum pregleda | 3.12.2020. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 4022408 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 1.145,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 890.835,12 |
| Datum ugovora | 24.01.2019 |



Usporedba 3 ID Nekretnine (PU)..... 392222

Lokacija: Zagreb, Bukovački krč
Datum ugovora: 5.6.2018. **ICSN:** 114,51
K.č.: 3093
K.o.: Remete
Površina (m²): 479,00
Cijena (kn): 300.000,00
Cijena (€): 40.652,49 srednji tečaj HNB na dan transakcije 1€ = 7,379621 kn
Cijena (€/m²): 84,87
Kategorija: 1.
Namjena: S
Urbano pravilo: 2.2.
Koeficijent iskoristivosti: 0,60

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|---------------------------------------------|----------------------------|
| Redni broj CB | 16740 |
| Naziv cjenovnog bloka | GRAČANI - REMETE |
| Oznaka pretežite namjene | S |
| Koeficijent iskoristivosti (Prostorni plan) | 0,6 |
| Administrativno područje | Grad Zagreb |
| Datum utvrđivanja PPV zemljišta | 1.1.2019. |
| Vrsta zemljišta | Građevinsko zemljište (GZ) |
| Kategorija zemljišta | 1. |
| Koeficijent iskoristivosti (uzor čestica) | 0,60 |
| Namjena zemljišta | S |
| Približne vrijednosti zemljišta (EUR/m2) | 95,00 |
| Približne vrijednosti zemljišta (KN/m2) | |

| Naziv atributa | Vrijednost atributa |
|-------------------------------------------|----------------------------|
| ID ZKC | 1004416 |
| Datum pregleda | 3.12.2020. |
| Vrsta nekretnine | GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ) |
| ID PN (PU) | 392222 |
| Vrsta ugovora | KP - KUPOPRODAJA |
| Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u | |
| Površina u prometu | 479,00 |
| Vrijednost nekretnine (KN) | 300.000,00 |
| Datum ugovora | 05.06.2018 |




Trenutno aktualni indeks cijena za međuvremensko izjednačenje **ICSN:** 142,54

8.3. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom

Prikazane transakcije odnose se na usporedive nekretnine na okolnim lokacijama. Takve nekretnine će se, sukladno Pravilniku, prilagoditi promatranoj nekretnini međuvremenskim izjednačavanjem putem indeksa cijena stambenih nekretnina (ICSN) i usporedbom njihovih poznatih svojstava kroz tablicu interkvalitativnog izjednačavanja. Pri tome se uzima u obzir činjenica da sva obilježja poredbenih nekretnina nisu u cijelosti poznata. Pretpostavka je da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta, niti drugih nepoznatih nedostataka i posebnih obilježja.

8.3.1. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje - prilagodba tržištu

INDEKSI CIJENA STAMBENIH NEKRETNINA*

|  DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS | | Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------|----------------------------|----------------|----------------|--------|
| | | Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾ | | | | | |
| Godina | Tromjesečje | ukupno | novi stambeni objekti | postojeći stambeni objekti | Grad Zagreb | Jadran | Ostalo |
| Year | Quarter | Total | New dwellings | Existing dwellings | City of Zagreb | Adriatic coast | Other |
| 2016. | Q1 | 101,21 | 99,07 | 101,73 | 100,43 | 101,77 | 100,21 |
| | Q2 | 100,28 | 95,80 | 101,23 | 99,91 | 100,33 | 100,52 |
| | Q3 | 101,31 | 96,67 | 102,30 | 101,96 | 101,80 | 97,74 |
| | Q4 | 100,75 | 94,84 | 101,97 | 100,56 | 101,39 | 98,26 |
| 2017. | Q1 | 100,85 | 92,86 | 102,51 | 100,72 | 102,25 | 95,53 |
| | Q2 | 104,55 | 96,71 | 106,17 | 102,69 | 106,58 | 100,93 |
| | Q3 | 105,13 | 97,76 | 106,65 | 106,45 | 105,46 | 100,20 |
| | Q4 | 108,45 | 98,73 | 110,46 | 110,46 | 108,67 | 102,26 |
| 2018. | Q1 | 109,44 | 99,03 | 111,59 | 112,19 | 110,54 | 99,57 |
| | Q2 | 109,26 | 98,51 | 111,47 | 114,51 | 109,33 | 98,94 |
| | Q3 | 112,32 | 100,78 | 114,68 | 118,96 | 112,20 | 100,51 |
| | Q4 | 113,54 | 101,49 | 116,00 | 119,82 | 113,50 | 102,00 |
| 2019. | Q1 | 117,55 | 109,00 | 119,52 | 125,02 | 118,67 | 100,59 |
| | Q2 | 120,60 | 106,55 | 123,40 | 131,15 | 119,24 | 102,24 |
| | Q3 | 121,36 | 109,07 | 123,90 | 133,46 | 118,05 | 103,98 |
| | Q4 | 124,90 | 108,49 | 128,08 | 137,38 | 120,35 | 109,64 |
| 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 |

*izvor: www.dzs.hr

| Lokacija | Kupoprodajna cijena (€/m ²) | Bazni* indeks na dan sklapanja ugovora (A) | Bazni* indeks na dan vrednovanja (B) | Korekcijski faktor = (B)/(A) | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) |
|-----------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|------------------------------------------------------|
| Zagreb, Donji Rim | 119,28 | 140,79 | 142,54 | 1,0124 | 120,76 |
| Zagreb, Remete | 104,80 | 125,02 | | 1,1401 | 119,49 |
| Zagreb, Bukovački krč | 84,87 | 114,51 | | 1,2448 | 105,64 |

8.3.2. Odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (Pravilnik NN105/15, Čl. 20.)

| Lokacija | Koeficijent iskoristivosti (Ki) poredbenih zemljišta | Koeficijent iskoristivosti (Ki) procjenjivanog zemljišta | Odstupanje zbog različite mjere građevinskog korištenja (Prilog 11. Pravilnika) | Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²) | Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m ²) |
|-----------------------|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zagreb, Donji Rim | 0,60 | 0,6 | 1,00 | 120,76 | 120,76 |
| Zagreb, Remete | 0,60 | | 1,00 | 119,49 | 119,49 |
| Zagreb, Bukovački krč | 0,60 | | 1,00 | 105,64 | 105,64 |

8.3.3. Odstupanje u kakvoći zemljišta - kategorija (Pravilnik NN 105/15, čl. 9.)

| Lokacija | Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina | Kategorija zemljišta predmeta procjenjivana | Udjel vrijednosti (2. kategorija 50-80%) | Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u mjeri građevinskog korištenja (€/m ²) | Jedinična cijena izjednačena zbog odstupanja u kategoriji zemljišta i mjere građevinskog korištenja (€/m ²) |
|-----------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zagreb, Donji Rim | 1. | 2. | 50,00% | 120,76 | 60,38 |
| Zagreb, Remete | 1. | | 50,00% | 119,49 | 59,75 |
| Zagreb, Bukovački krč | 1. | | 50,00% | 105,64 | 52,82 |

8.3.4.Odstupanje u kakvoći zemljišta

| Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb | Procjenjivana nekretnina Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb | Usporedba 1 Zagreb, Donji Rim | Usporedba 2 Zagreb, Remete | Usporedba 3 Zagreb, Bukovački krč |
|----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| OSNOVNI ULAZNI PODACI | | | | |
| Izjednačena cijena po m² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Površina zemljišta m² | 1.314,00 | 1.027,00 | 1.145,00 | 479,00 |
| Lokacija | dobra | slična | slična | slična |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Veličina zemljišta | 1.314,00 | 1.027,00 | 1.145,00 | 479,00 |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Oblik zemljišta | dobar | dobar | dobar | dobar |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Konfiguracija | dobra | dobra | dobra | dobra |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Cestovni pristup | dobar | dobar | dobar | dobar |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Komunalna infrastruktura | dobra | dobra | dobra | dobra |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Ostalo (namjena) | S - stambena | S | S | S |
| Prilagodba | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Prilagođena prodajna cijena po m ² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |
| Podudarnost poredbene i procjenjivane nekretnine (max. ±40%) : | | 0% | 0% | 0% |
| Indikator vrijednosti po m² | 57,65 | 60,38 | 59,75 | 52,82 |

| STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN: | | | | | |
|--------------------------------------|------|---------|-------------|-------------|-------------|
| Odstupanje od prosjeka: | | | -2,73 | -2,10 | 4,83 |
| Odstupanje od prosjeka u postotku: | | | 5% | 4% | 8% |
| Kvadrat odstupanja: | | | 7,46 | 4,39 | 23,30 |
| Standardno odstupanje: | 3,42 | 6% | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |
| Dvostruko standard. odstupanje: | 6,85 | 2-sigma | zadovoljava | zadovoljava | zadovoljava |

| | |
|------------------------------------------------------|--------------------|
| Vrijednost zemljišta prema poredbenoj metodi: | 75.751,34 € |
|------------------------------------------------------|--------------------|

8.4. Izračun odbitaka i dobitaka

ODBICI:

| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| 1. Odbitak zbog troškova rušenja objekata na parceli (čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) | 0,00 € |
| 2. Odbitak zbog troškova izmještanja instalacija na parceli(čl.36 Pravilnika stavak (3) i (4)) | |
| Odvodnja | 0,00 € |
| Vodovod | 0,00 € |
| DTK i stupovi rasvjete | 0,00 € |

DOBICI:

| | |
|-----------------------|--------|
| 1. Vodni doprinos | 0,00 € |
| 2. Komunalni doprinos | 0,00 € |
| 3. Priključci | 0,00 € |

Sveukupna tržišna vrijednost: **75.751,34 €**

Zakruženo: **76.000,00 €**

| Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice | |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Površina procjenjivanog zemljišta m2: | 1.314,00 |
| Vrsta: | Građevinsko zemljište |
| Mjera građevinskog korištenja: | 0,6 |
| Kategorija: | 2. |
| Lokacija: | Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb |
| Dan vrednovanja: | 2.12.2020. |

9. Rekapitulacija procjene - zaključak

Nakon provedenog izračuna vrijednosti nekretnine:

Građevinsko zemljište
na adresi: Zagreb, zk.č. 7905/21, k.o Grad Zagreb
zk.č.: 7905/21
k.o.: Grad Zagreb
zk.ul.: 25233

utvrđene su sljedeće vrijednosti:

- Sveukupna tržišna* vrijednosti zemljišta na lokaciji iznosi:

570.000,00 kn

1€ = 7,534162 kn

75.751,34 €

57,65 €/m² PZ

Iskazana tržišna vrijednost predstavlja osnovicu za obračun PPN-a (Poreza na promet nekretnina) sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina (NN 115/16, 106/18), a ukoliko se na nekretninu obračunava PDV (Porez na dodanu vrijednost) sukladno Zakonu o porezu na dodanu vrijednost (NN 73/13, 99/13, 148/13, 153/13, 143/14, 115/16, 106/18), tada je iznos PDV-a sadržan u iskazanoj tržišnoj vrijednosti.

Izradio:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



Suradnik na procjeni:
Specijalist za procjene
Zdravko Jurić

Zagreb, 2.12.2020. godine

**Tržišna vrijednost je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan procjene vrijednosti između zainteresiranog kupca i zainteresiranog prodavatelja, u transakciji pod tržišnim uvjetima, nakon odgovarajućeg marketinga, pri čemu je svaka strana bila dobro obaviještena, te postupila promišljeno i bez prinude.*

(Definicija Europske organizacije udruženja sudskih vještaka TEGoVA)

10. Izjava o nepristranosti i neovisnosti

Procjena je izrađena uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podaci za izradu ove procjene (portal eNekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, izvanci iz zbirke kupoprodajnih cijena, interna baza ugovora o zakupu), internetske stranice: Katastarske uprave, Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda. Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni. Utvrđeni iznos cijene zemljišta procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih istraživanja predmetnog zemljišta iz aspekta: kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata koji bi utjecali na tržišnu vrijednost zemljišta.

Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti zemljišta napravljena je pod pretpostavkom da na predmetnom zemljištu ne postoje elementi kontaminacije tla, ostataka ratnih djelovanja, arheoloških ostataka i sličnih elemenata.

Potvrđujemo da procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini, te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Rukovoditelj odjela procjena

Saša Đipalo



Zagreb, 2.12.2020. godine

11. Prilozi

FOTOGRAFIJE preuzete iz procjemenog elaborata br. 1852/16, izrađenog od strane HPB - nekretnine d.o.o., od listopada 2016. godine



DOKUMENTACIJA



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 01.12.2020. 23:15

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 25233

Broj zadnjeg dnevnika: Z-31000/2020
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

| Rbr. | Broj zemljišta (kat. čestice) | Oznaka zemljišta | Površina | | | Primjedba |
|------|-------------------------------|----------------------------------------------|----------|-------|------|-----------|
| | | | jutro | čhv | m2 | |
| 1. | 7905/21 | KUĆA U ZAGREBU, II REBROVAC BR.14 I DVORIŠTE | | 365,3 | 1314 | |
| | | UKUPNO: | | 365,3 | 1314 | |

B
Vlastovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1. | Vlasnički dio: 1/1 ČVOR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 74144041747, KRALJA ZVONIMIRA 2, 32100 VINKOVCI | |
| 1.5 | Zaprimljeno 10.07.2020.g. pod brojem Z-30165/2020 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE O OTVARANJU STEČAJNOG POSTUPKA BR. ST-3/20-17 06.07.2020, nad dužnikom ČVOR d.o.o. u stečaju, OIB: 74144041747, Kralja Zvonimira 2, 32100 Vinkovci. | na 1 (1.3) |

C
Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 4. | | | |
| 4.1 | Zaprimljeno 10.03.2010. broj Z-12491/10 Temeljem Sporazuma broj 20/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 25.02.2009. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 5.876.310,20 kuna, uvećanom za redovne kamate, eventualne zakonske zatezne kamate, eventualne troškove utvrđene u ugovoru o dugoročnom kreditu br.40/2008-DVPJS i dodatku istog, sa klauzulom ovrhe, te prema ostalim uvjetima iz sporazuma za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURIŠIĆEVA BR.4 | 5.876.310,20 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 4.2 | zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br.9087 k.o. Rovinj (Općinski sud u Rovinju) | | ZABILJEŽBA |
| 5. | | | |

C
 Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| 5.1 | Zaprimljeno 10.03.2010. broj Z-12491/10 Temeljem Sporazuma broj 21/10 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 25.02.2009. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u iznosu od 3.640.180,75 kuna, uvećanom za redovne kamate, eventualne zakonske zatezne kamate, eventualne troškove utvrđene u ugovoru o dugoročnom kreditu br.30/2006 i dodatku istog, sa klauzulom ovrhe, te prema ostalim uvjetima iz sporazuma za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISIĆEVA BR.4 | 3.640.180,75 KN | GLAVNI ULOŽAK |
| 5.2 | Zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br.2083 k.o. Rogoznica (Općinski sud u Šibeniku) | | ZABILJEŽBA |
| 8. | | | |
| 8.1 | Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-37771/11 Na temelju sporazuma br. 128/11 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 13. srpnja 2011.godine i punomoći od 23. studenog 2010. godine, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.050.000,00 kuna preračunato u EUR po srednjem tečaju tečajne liste HNB za 1 EUR važeći na dan korištenja kredita uz pripadajuće kamate, naknade, troškove te ostale uvjete iz sporazuma, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, JURISIĆEVA BR. 4, ZAGREB | 2.050.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 8.2 | Zaprimljeno 25.07.2011. broj Z-37771/11 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 9087 k.o. Rovinj, a sporedni uložci zk.ul.br. 2083 k.o. Rogoznica, zk.ul.br. 4123, 5183, 4429 k.o. Županja, zk.ul.br. 8039 k.o. Rovinj. | | ZABILJEŽBA |
| 9. | | | |
| 9.1 | Zaprimljeno 23.11.2011. broj Z-57290/11 Temeljem Sporazuma br. 162/2011 o zasnivanju založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 03.11.2011. godine i punomoći od 23.11.2010. godine uknjižuje se založno pravo a radi osiguranja tražbine Predlagatelja osiguranja prema I Protivniku osiguranja u iznosu od 8.800.000,00 kn s krajnjim rokom korištenja do 30.11.2011. godine, s rokom i načinom vraćanja do 01.01.2013. godine, sukcesivno, uvećana za redovnu kamatu u visini 8,50 % godišnje, koja je promjenjiva, uvećano za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjivu, uvećano eventualnu povećanu redovnu kamatu te za eventualne zakonske zatezne kamate, koje su promjenjive, kao i za eventualne troškove utvrđene u istom Ugovoru o dugoročnom kreditu broj 40/2011-DPVPJS i Sporazumu, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, ZAGREB, JURISIĆEVA BR.4 | 8.800.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 9.2 | Zaprimljeno 23.11.2011. broj Z-57290/11 Zabilježuje se da je kao glavni uložak određen zk.ul.br. 9087 k.o. Rovinj, kod Općinskog suda u Rovinju, a kao sporedni uložci određeni su zk.ul.br. 2083 k.o. Rogoznica kod Općinskog suda u Šibeniku, zk.ul.br. 4123, 5183, 4429, k.o. Županja kod Općinskog suda u Županji i zk.ul.br. 8039 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju. | | ZABILJEŽBA |
| 22. | | | |

C
 Teretovnica

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|
| 22.3 | Zaprimljeno 02.08.2013. broj Z-37552/13 Na temelju sporazuma br. 53/13 o zasnivanju zajedničkog založnog prava (simultane hipoteke) na nekretninama od 1. kolovoza 2013. godine i punomoći br. U.B. 217/12 od 14. studenog 2012. godine, uložene u ovisnu zbirku isprava posl.br. Z-57976/13, uknjižuje se založno pravo u prvenstvenom redu zabilježbe upisane pod posl.br. Z-33187/13, radi osiguranja tražbine u iznosu od 26.320.131,63 kn (dvadesetšestmilijunatristodvadesettisućatridesetjednina kuna i šezdesetri lipe) s rokom korištenja do 30. rujna 2013. godine, s počekom od dvije godine i to od 1. listopada 2013. godine do 30. rujna 2015. godine, s rokom i načinom vraćanja u 96 jednakih mjesečnih rata, od kojih prva dospijeva na naplatu dana 31. listopada 2015. godine, a zadnja dospijeva na naplatu dana 30. rujna 2023. godine, uvećano za redovnu kamatu u visini 6 % godišnje, koja je promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno i za vrijeme početka i za vrijeme otplate kredita, uvećana za interkalarnu kamatu u visini redovne kamatne stope, promjenjiva, obračunava se i naplaćuje mjesečno na iskorišteni iznos kredita u razdoblju od dana korištenja do dana stavljanja kredita u otplatu, eventualnu povećanu redovnu kamatu te eventualnu zakonsku zateznu kamatu, kao i za eventualne troškove utvrđene u ugovoru o dugoročnom kreditu broj 28/2013-DPVPJS i sporazumu, sa klauzulom ovrhe, za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D., OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA BR. 4, ZAGREB | 26.320.131,63 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 22.5 | Zaprimljeno 09.08.2013. broj Z-37960/13 Zabilježuje se zajednička hipoteka upisana u zk ul.br. 9087 k.o. Rovinj, kod Općinskog suda u Rovinju, kao glavnom uložku. | | ZABILJEŽBA |
| 24. | | | |
| 24.1 | Zaprimljeno 12.12.2014. broj Z-53289/14 Temeljem Sporazuma 68/14. o zasnivanju zajedničkog založnog prava od 26. studenog 2014. i punomoći broj: UB561/14. od 04. prosinca 2014.i punomoći broj: UB 417/14. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 4.000.000,00 kn s rokom korištenja okvira do 01. 12. 2015. s rokom važenja okvira do 01.12.2017. uvećano za naknade i eventualne troškove utvrđene u Okvirnom ugovoru za garancije broj 04/2014-DPVPJS i Sporazumu sve za korist: HRVATSKA POŠTANSKA BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 87939104217, JURIŠIĆEVA 4 | 4.000.000,00 KN | SPOREDNI ULOŽAK |
| 24.2 | Zaprimljeno 12.12.2014. broj Z-53289/14 zabilježuje se da je zk ul 9087 ko Rovinj kod Općinskog suda u Rovinju određen kao - glavni uložak | | ZABILJEŽBA |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 01.12.2020.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 01.12.2020. 23:15

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKSIMIR (Mbr. 335339)

Posjedovni list: 583

| Udio | Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe | OIB |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1/1 | ČVOR D.O.O., DUGA 181, VINKOVCI (VLASNIŠTVO) | 74144041747 |

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 |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 2370/2 | REBROVAC III. | 1314 | 25 | | |
| | | | KUĆA, Zagreb, Rebrovac III. 14 | 54 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 500 | | | |
| | | | VOĆNJAK | 760 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 1314 | | | |

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

HPB - nekretnine d.o.o.
Zagreb, Amruševa 8

Izrada:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



Suradnik na procjeni:
Specijalist za procjene
Zdravko Jurič



Ovjerava:
Rukovoditelj odjela procjena
Saša Đipalo



 **HPB – nekretnine** d.o.o.
Z A G R E B, Amruševa 8

Zagreb, 2.12.2020. godine