



OoBoX konzalting d.o.o.
M. Š. Bolšića 15, Zagreb

Procjembeni elaborat

**Procjena tržišne vrijednosti
nekretnine za potrebe naručitelja
građevinsko zemljište, z.k.ul. 538,
z.k.č.br. 4604/1, 4604/3, 4604/4,
4605, 4606, 4607, k.o. Trnje**

**Broj: 1102-22-IC
studenj 2022.**

**NARUČITELJ:
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA
d.d. za građenje i usluge u stečaju,
Radnička cesta 204, Zagreb
OIB: 96667257878**

Sadržaj

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA.....	2
POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE,	3
POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA	3
POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI.....	4
ZADATAK	5
Procjenjivana nekretnina	5
PROSTORNA IDENTIFIKACIJA I PRIKAZ POLOŽAJA NEKRETNINE NA KARTI	6
REZULTATI OČEVIDA	11
Fotodokumentacija	11
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine	14
Kakvoća procjenjivane nekretnine	18
Izračun površina i volumena prostora	19
OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA.....	22
Obrazloženje za odabir metode	27
IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	28
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM	30
ZAKLJUČAK.....	33
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	34
PRILOZI	35

IMENOVANJE ZA OBAVLJANJE POSLOVA PROCJENE NEKRETNINA



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

Broj: 4 Su-119/2020-4
Velika Gorica, 23. ožujka 2020.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Velikoj Gorici, Nikola Ramušćak, odlučujući u povodu zahtjeva Ivana Čurića, mag. ing. aedif., za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, sukladno odredbi čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16 i 67/18 – dalje u tekstu: Zakon) u vezi s odredbom čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19 – dalje u tekstu: Pravilnik), 23. ožujka 2020.

riješio je

Ivan Čurić, mag. ing. aedif., OIB: 64064386088, iz Zagreba, Ulica Mije Šilohoda Bolšića 15, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA, na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Stalni sudski vještak Ivan Čurić, mag. ing. aedif., podnio je zahtjev predsjedniku Županijskog suda u Velikoj Gorici za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina. Uz zahtjev priložio je rješenje iz prethodnog mandata, potvrda Sveučilišta u Zagrebu Građevinski fakultet o stečenom akademskom nazivu magistar inženjer građevinarstva, uvjerenje da se protiv podnositelja ne vodi kazneni postupak, policu osiguranja, elektronički zapis o podacima evidentiranim u matičnoj evidenciji Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje, popis predmeta, potvrde Politehničkog društva vještaka i procjenitelja o stručnom usavršavanju i presliku osobne iskaznice.

Zahtjev je osnovan.

2

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

Uvidom u priloženu dokumentaciju utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Velikoj Gorici broj 4 Su-151/2016-4 od 23. ožujka 2016. ponovno imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina na vrijeme od četiri godine.

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

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

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



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

1. Ivan Čurić
2. Ministarstvo pravosuđa
3. Pismohrana

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA, STRUČNE I ZNANSTVENE LITERATURE, POPIS IZVORA PRIBAVLJANJA PODATAKA

Za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koriste se slijedeći propisi, te stručna i znanstvena literatura:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) - u daljnjem tekstu **Zakon**,
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15)-u daljnjem tekstu **Pravilnik**,

- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14),
- Zakon o prostornom uređenju (NN153/13, 65/17),
- Zakon o gradnji (NN153/13, 20/17),
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13),

- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11, 90/11, 144/12, 94/13, 153/13, 147/14),
- Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 107/95, 19/96, 88/98, 150/05),
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 128/99, 153/05, 142/06, 16/07, 124/10, 56/13),

- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12),
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06, 135/10, 14/11, 55/12),
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 1/02, 183/03, 69/05, 53/08, 67/09, 100/12),
- Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici hrvatskoj (NN 59/10),

- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13),

- Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 113/08, 91/09, 36/10, 135/11, 81/12, 29/13, 78/13),

- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa (NN 79/10),
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/2015),

- Važeća prostorno planska dokumentacija za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeća Odluka o komunalnom doprinosu za lokaciju na kojoj se nalazi predmetna nekretnina,
- Važeće odluke vezano za komunalno opremanja građevinskog zemljišta i iznos troškova komunalne infrastrukture,

- Važeći građevinski normativi i propisi u Republici Hrvatskoj,
- Norma HRN ISO 9836:2011.,
- Bilten „Standardna kalkulacija“ izdanje IGH,

- European Valuation Standards (EVS), „bluebook“, 7.izdanje, 2012. (TEGoVA),

- Hrvatska Narodna Banka (statistički pregled),
- Državni zavod za statistiku (publikacije),
- Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, Informacijski sustav prostornog uređenja (eNekretnine),
- Alternativne javno dostupne baze podataka (podaci o ugovorenim (transakcijskim) cijenama nekretnina),
- Nadležno procjeniteljsko povjerenstvo pojedine županije ili velikog grada sukladno Zakonu, ili Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena),.

POJMOVI, OPĆE I POSEBNE PRETPOSTAVKE I UVJETI

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 procjemenom 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 procjemenog 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, 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 procjemenog elaborata, osim ako nije drugačije navedeno.

PROVJERA PRAVNOG STATUSA nekretnine koja je predmetom procjene ovog procjemenog elaborata, u svrhu provjere statusa postojeće građevine u smislu Zakona o gradnji NN153/13, 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 procjemeni 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, 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 procjemeni 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 procjemenog elaborata

Ukoliko je procjenitelju prilikom izrade procjemenog elaborata, potreban neki od javno dostupnih podataka s internetskog servisa, (poput prostorno planske dokumentacije, evidencije katastra i zemljišnih knjiga i sl.), procjenitelj isti može koristiti, ne ulazeći u vjerodostojnost i ažurnost dostupnih informacija.

Vrijednosti iskazane u ovom procjemenom 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.

ZADATAK

Zahtjevom naručitelja zatražena je izrada procjene tržišne vrijednosti nekretnine, a za njegove vlastite poslovne potrebe:

Procjenjivana nekretnina

Opis:	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektima
Ulica i kućni broj:	Zeleni trg 6A
Općina:	Zagreb
Naselje:	Zagreb
Županija:	Grad Zagreb
Upis:	izvadak iz zemljišne knjige
Katastarska općina:	Trnje
Zemljišnoknjižni uložak:	538
Poduložak:	-
Z. k. čestica broj:	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4605, 4606, 4607
Identifikacija u katastru:	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607, k.o. Trnje
Vlasništvo:	HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., OIB: 96667257878, Radnička cesta 204, 10000 Zagreb
Tereti i zabilježbe:	Da – teret Da - zabilježba
Dan vrednovanja:	10.11.2021
Dan kakvoće:	29.06.2021. i 14.07.2021.



Snimka iz zraka prije 15.02.1968.



4604/1



4604/3



4604/4



4606



4607

Izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>

Informacije o geometriji

Status UPU-a

Naziv: UPU VRBIK - SAVSKA - SLAVONSKA
 Status: donesen
 SGGZ: SGGZ 15/06
 Plan višeg reda: GUP grada Zagreba
 Tema (prema mjerama iz odluke): Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)
 Investitor:
 Izrađivač: URBANISTICA d.o.o.
 Sve namjene: S, M1, K1, Z1
 Broj stanova (planiran): 371
 Broj stanovnika (planiran): 1002

Pravila

Opis: GRANICE ZONA URBANIH PRAVILA
 Oznaka: 2.9.
 Područje: ZG

PREUZIMANJE KARTE GUP-a

Urbana pravila - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
 Legenda

Namjena

Opis: MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO POSLOVNA
 Oznaka: M2
 Područje: ZG

PREUZIMANJE KARTE GUP-a

Korištenje i namjena prostora - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
 Legenda

Procedure

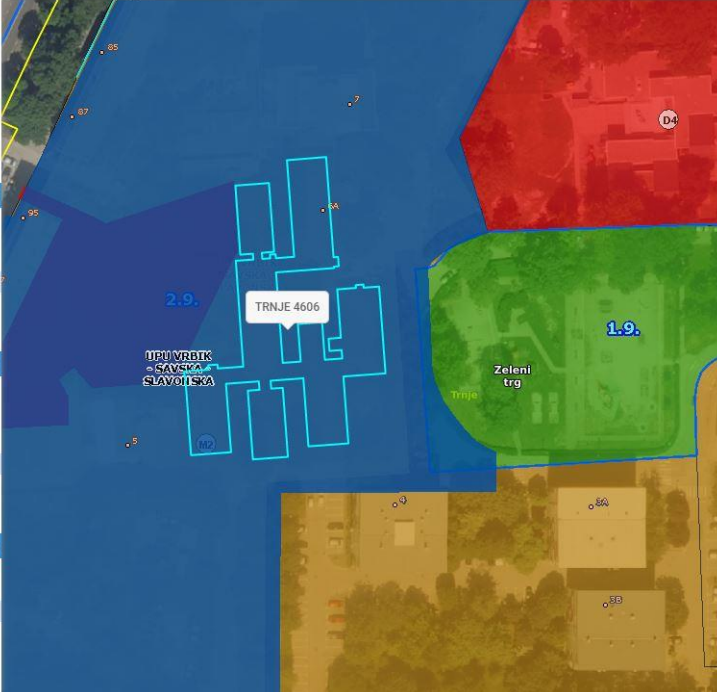
Opis: URBANISTIČKI PLANOVNI UREĐENJA
 Područje: ZG

PREUZIMANJE KARTE GUP-a

Procedure urbano - prostornog uređenja - Izmjene GUP-a ZG (9/2016) i SE (19/2015)
 Legenda

4606 trnje

Crtanje Mjerenje Upute Servisi Poveznice





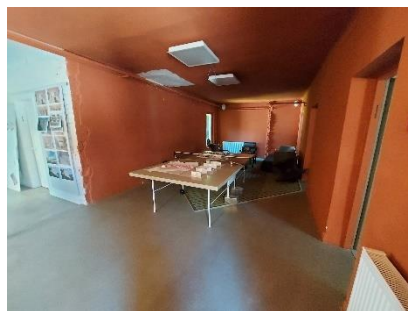
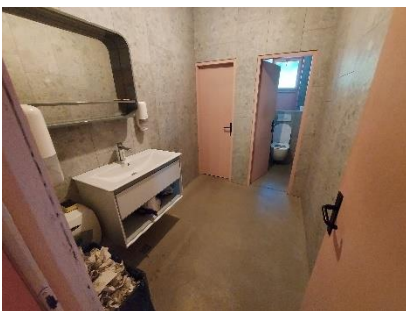
Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>

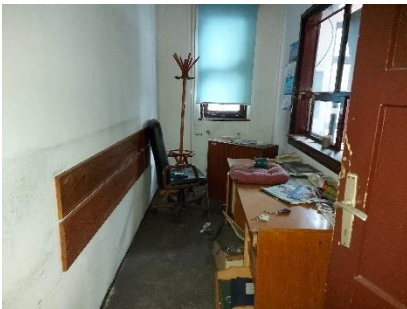
REZULTATI OČEVIDA

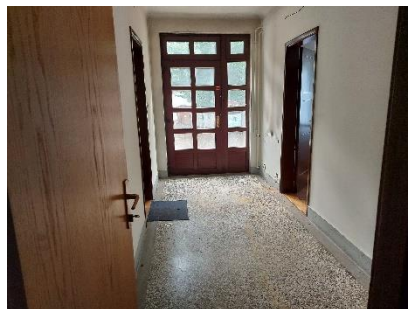
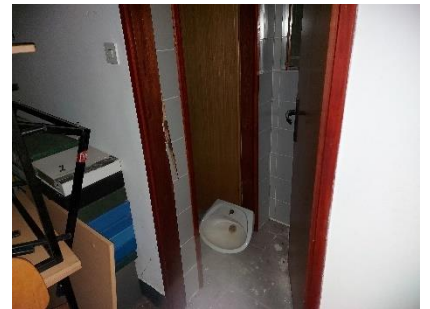
Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine izvršeno je temeljem očevida nekretnine provedenog 29.06.2021. i 14.07.2021., prethodno izrađene procjene broj: 23-21-IC iz srpnja 2021., vještak Ivan Ćurić i temeljem prikupljenih podataka od strane naručitelja. Naručitelj navodi da na nekretnini nije bilo promjena.

Fotodokumentacija

izrađena na dan: 29.06.2021. i 14.07.2021. godine







Stvarno stanje procjenjivane nekretnine

Nekretnina je u naravi građevinsko zemljište s izgrađenim objektima u vrlo lošem stanju. Ukupno se prema evidenciji zemljišnih knjiga radi o 6 čestica:

- z.k.č.br. 4604/1, zgrada i park u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 2567 m² (od čega je dio od cca 918 m² u zoni prometnice i parka – označeno žuto u Prilogu 8);
- z.k.č.br. 4604/3, park u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 180 m²;
- z.k.č.br. 4604/4, park u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 238 m²;
- z.k.č.br. 4605, kuća u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 34 m², (objekt više ne postoji te je na tom mjestu izgrađen dio k.č.br. 4606, k.o. Trnje, prema evidenciji katastra i stanja u naravi);
- z.k.č.br. 4606, kuća i dvorište u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 1835 m²;
- z.k.č.br. 4607, kuća u Leskovačkoj ulici, površine prema zemljišnim knjigama 36 m²;

sve k.o. Trnje, ukupne površine 4899 m².

Prema grafičkoj evidenciji katastra, stanje nije usklađeno sa zemljišnim knjigama u kulturi i površinama čestica.

U Geodetskom nalazu (oznaka 2022-069-A, Žarko Kajfeš, dipl.ing.geod., listopad 2022.) učinjen je preklap stanja u katastru i grafičkog prikaza zemljišnoknjižne evidencije, te je utvrđeno da stanje u katastarskom operatu uglavnom odgovara stanju u naravi i na terenu. S obzirom da stanje evidentirano u katastarskom operatu odražava stvarno stanje, predmet procjene biti će stanje i površine evidentirane u katastru i posjedovnom listu. Preklap i dijelovi Geodetskog nalaza se nalaze u prilogima elaborata.

Predmet procjene su katastarske čestice:

- k.č.br. 4604/1, park, površine prema posjedovnom listu 2021 m² (od čega je dio od cca 336 m² u dijelu prometnice i pješačke staze – označeno žuto u Prilogu 7);
- k.č.br. 4604/3, park, površine prema posjedovnom listu 182 m²;
- k.č.br. 4604/4, park, površine prema posjedovnom listu 233 m²;
- k.č.br. 4606, poslovna zgrada br. 6A, Zagreb, Zeleni trg 6A, površine prema posjedovnom listu 2004 m²;
- k.č.br. 4607, zgrada, površine prema posjedovnom listu 36 m²;

sve k.o. Trnje, ukupne površine 4476 m².

Predmet procjene je površina koje je prema Geodetskom nalazu u vlasništvu i stvarnom korištenje HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., u površini od 4140,00 m².

Čestice formiraju nepravilan oblik, malo izduljen u smjeru sjever-istok, a nalaze se u zoni mješovite, pretežito poslovne namjene (M2) za koje vrijedi urbano pravilo 2.9. (Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje) i u zoni UPU Vrbik – Savska – Slavonska u kojem čestice formiraju zonu M1₃.

Uvjeti izgradnje za čestice koje se nalaze u zoni M1₃ su prema donesenom UPU Vrbik – Savska – Slavonska (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15, 26.06.2006.):

„Članak 19.

Zahvati mješovite - pretežito stambene namjene M1₃ i M1₄ u središnjem su dijelu obuhvata - prostoru koji s južne i sjeverne strane rubno dotiču dva stambena tornja, sa zapada ga određuju visoke stambene zgrade uz Savsku cestu, dok se uz istočnu granicu navedenih zahvata nalazi parkovno zelenilo (izvan granice obuhvata Plana).

Zahvati M1₃ i M1₄ su minimalni zahvati u prostoru (zahvati za lokacijsku dozvolu), a istovjetni su s planiranim građevnim česticama, na kojima je moguća gradnja jedne ili više građevina.

Unutar navedenih zahvata predviđa se gradnja i uređenje prema interpretaciji urbanog pravila "uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje", odnosno planira se gradnja visokih stambeno-poslovnih građevina (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih).

Za oba je zahvata određen udio stambene namjene, koji iznosi najmanje 70% i udio poslovne namjene, koji iznosi 10-30% od ukupnog broja BRP-a na pojedinom zahvatu, odnosno građevnoj čestici.

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 50%.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) za oba zahvata iznosi 3,0, dok najmanji dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k_{in}) iznosi 1,5.

Navedeni koeficijenti iskoristivosti su gornja granica iskoristivosti promatranih zahvata, uz uvjet zadovoljenja svih ostalih Planom zadanih parametara.

Najveća dopuštena visina građevina za oba zahvata iznosi do najviše 9 etaža.

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Maksimalni građevni pravac za zahvat M1₃ određen je na način da nije dopuštena gradnja građevina istočno od maksimalnoga građevnog pravca, dok za zahvat M1₄ nije dopuštena gradnja južno od maksimalnoga građevnog pravca. Navedeni maksimalni građevni pravci prikazani su na kartografskom prikazu 4. NAČIN I UVJETI GRADNJE, 4.b. Način gradnje.

Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% građevne čestice.

Potreban broj PGM za potrebe stanovanja određuje se prema kriteriju 1 PGM/1 stan ili 14 PGM/1000 m², s tim da se uzima onaj kriterij koji osigurava veći broj PGM, dok se za druge namjene određuje u skladu s normativima iz točke 5.1.2. Javna parkirališta i garaže, odredbi za provođenje.

Parkirališno - garažna mjesta obavezno se moraju izvesti unutar građevne čestice.

Ograđivanje građevnih čestica nije dopušteno, osim komunalnih i infrastrukturnih građevina, kada je to potrebno prema posebnim propisima.“

Uvjeti izgradnje za čestice koje se nalaze u zoni K1 su prema donesenom UPU Vrbik – Savska – Slavonska (Službeni glasnik Grada Zagreba, broj 15, 26.06.2006.):

„S ciljem dobivanja što kvalitetnijeg oblikovanja kompleksa Savska cesta - Slavonska avenija, za zahvat poslovne namjene K1 potrebno je provesti urbanističko – arhitektonski natječaj.

Smještaj građevina, kao i broj zahvata, odnosno građevnih čestica, preispitat će se i odrediti urbanističko arhitektonskim natječajem.

Površinu zahvata K1 potrebno je sagledati cjelovito za križanje Savske ceste - Slavonske avenije, kako bi se oblikovanjem i smještajem građevina izbjegao efekt stvaranja "vrata" uz Slavonsku aveniju.

Pažljivim projektiranjem odnosa među volumenima i visinskih odnosa sa susjednim zgradama planirana gradnja će se uklopiti u okoliš čistim, jednostavnim oblicima, vezujući planiranu gradnju oblikovanjem na postojeću gradnju Savske ceste i Slavonske avenije.

Unutar navedenog zahvata predviđa se gradnja i uređenje prema interpretaciji urbanog pravila "uređenja i urbane obnove prostora visoke gradnje", odnosno planira se gradnja visokih isključivo poslovnih građevina (samostojećih, poluugrađenih ili ugrađenih).

Najveća dopuštena izgrađenost građevne čestice iznosi 70%.

Najveći dopušteni koeficijent iskoristivosti nadzemno (k) iznosi 5,0, a najmanji 2,0.

Visina građevina preispitat će se i odrediti urbanističko -arhitektonskim natječajem, s tim da planirana gradnja ne može biti viša od 9 etaža.

Građevina mora biti udaljena najmanje polovicu svoje visine od međa pripadajuće građevne čestice, osim od onih međa na koje je prislonjena i javnoprometnih površina (ulica, trg).

Prirodni hortikulturno uređeni teren zauzima najmanje 20% građevne čestice.

Potreban broj PGM za trgovine iznosi 40 PGM na 1000 m bruto izgrađene površine, dok za ostale poslovne sadržaje iznosi 20 PGM na 1000 m bruto izgrađene površine.

Parkirališno - garažna mjesta obavezno se moraju izvesti unutar zahvata K1.

Ograđivanje građevnih čestica nije dopušteno, osim komunalnih i infrastrukturnih građevina, kada je to potrebno prema posebnim propisima.“

Obilježja okolnih nekretnina i lokacije

- okolne nekretnine su pretežno višestambene zgrade sa manjim poslovnim sadržajima, nešto društvenih sadržaja i manji obrti
- prometna povezanost s ostalim dijelovima grada je dobra
- onečišćenje zraka je sukladno očekivanjima s obzirom na odvijanje kolnog prometa
- zvučno onečišćenje je u okvirima očekivanog za predmetno okruženje

Druge odlučne činjenice

Objekti koji se nalaze na čestici neće zasebno biti predmetom procjene jer su u vrlo lošem stanju, većina u ruševnom stanju ili već urušenog krova i upitne statike konstrukcije pa će u izračunu biti promatrani kao plaćeni vodni i komunalni doprinosi i uzeti će se u obzir trošak rušenja.

Kakvoća procjenjivane nekretnine

Vrsta zemljišta:	Građevinsko zemljište s izgrađenim objektima
Teren:	Ravno
Navodnjavanje:	Nema
Odvodnjavanje:	Nema
Namjena (prema GUP-u):	M1 – mješovita pretežito stambena
Formirana zona:	Da
Pravac pružanja:	SI-JZ
Kulture / Sorte / Vrsta objekta:	Prizemnica s poslovnim sadržajima u ruševnom stanju
Održavanje:	djelomično održavano građevinsko zemljište
Infrastruktura:	lokalna prometnica, da
Izvedene komunalije:	struja, plin, vodovod, odvodnja, kanalizacija, telekom
Uvjeti izgradnje:	GUP Grada Zagreba i UPU Vrbik – Savska - Slavonska
Katnost postojećeg objekta:	prizemlje
Okoliš:	parcela djelomično ograđena, uređen
Parkirno mjesto (kom):	-
Opći dojam:	Vrlo loše, neodržavano, zapušteno i u nekim dijelovima ruševno

Izračun površina i volumena prostora

Za izračun površina primjenjuje se Norma HRN ISO 9836:2011 sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine (NN 105/15).

ZEMLIŠTA			
zk. općina i odjel	zk.ul.	zk.č.	Površina (m ²)
Trnje, Zagreb	538	4604/1	2.576
		4604/3	180
		4604/4	238
		4605	34
		4606	1.835
		4607	36
UKUPNO PREMA ZK IZVATKU:			4.899
katastarska općina	posjedovni list	k.č.br.	Površina (m ²)
Trnje, Zagreb	4004	4604/1	2.021
		4604/3	182
		4604/4	233
		4606	2.004
		4607	36
UKUPNO PREMA POSJEDOVNOM LISTU:			4.476

NEKRETNINA	PODNA POVRŠINA (m ²)	KOEFICIJENT	KORISNA VRIJEDNOST / NKP (m ²)	VISINA (m)
PRVO KRILO DESNO				
porta	7,20	1,00	7,20	
sanitarni čvor	14,72	1,00	14,72	
ured	14,72	1,00	14,72	
ured	14,40	1,00	14,40	
ured	14,76	1,00	14,76	
dvorana za sastanke	57,01	1,00	57,01	
ured	14,45	1,00	14,45	
ured	15,62	1,00	15,62	
ured	15,54	1,00	15,54	
ured	15,58	1,00	15,58	
ured	15,54	1,00	15,54	
ured	15,54	1,00	15,54	
ured	15,71	1,00	15,71	
hodnik	35,20	1,00	35,20	
	265,99	---	265,99	> 2,60

DRUGO KRILO DESNO				
hodnik	58,87	1,00	58,87	
spremište	4,10	1,00	4,10	
hodnik	39,20	1,00	39,20	
ured	21,57	1,00	21,57	
ured	10,55	1,00	10,55	
ured	16,14	1,00	16,14	
ured	15,84	1,00	15,84	
ured	15,84	1,00	15,84	
ured	15,73	1,00	15,73	
ured	15,73	1,00	15,73	
ured	16,03	1,00	16,03	
ured	15,95	1,00	15,95	
ured	15,17	1,00	15,17	
arhiva	6,25	1,00	6,25	
	208,11	---	208,11	> 2,60
ZAPADNO CENTRALNO KRILO				
hodnik	49,44	1,00	49,44	
ured	23,85	1,00	23,85	
ured	22,92	1,00	22,92	
ured	14,18	1,00	14,18	
ured	22,52	1,00	22,52	
ured	14,38	1,00	14,38	
ured	15,80	1,00	15,80	
ured	14,78	1,00	14,78	
ured	14,58	1,00	14,58	
ured	22,68	1,00	22,68	
ured	22,64	1,00	22,64	
ured	26,08	1,00	26,08	
	263,85	---	263,85	> 2,60
TREĆE LIJEVO KRILO				
hodnik	81,97	1,00	81,97	
kotlovnica	7,12	1,00	7,12	
kantina	16,32	1,00	16,32	
sanitarni čvor	18,00	1,00	18,00	
hodnik	37,30	1,00	37,30	
ured	15,10	1,00	15,10	
ured	16,80	1,00	16,80	
ured	14,85	1,00	14,85	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	31,39	1,00	31,39	
ured	15,26	1,00	15,26	
	299,15	---	299,15	> 2,60

DRUGO LIJEVO KRILO				
kopiraona	9,09	1,00	9,09	
hodnik	39,67	1,00	39,67	
ured	13,58	1,00	13,58	
ured	13,32	1,00	13,32	
ured	13,39	1,00	13,39	
ured	13,32	1,00	13,32	
ured	13,07	1,00	13,07	
ured	13,54	1,00	13,54	
ured	13,25	1,00	13,25	
ured	13,07	1,00	13,07	
ured	10,32	1,00	10,32	
ured	16,72	1,00	16,72	
ured	6,28	1,00	6,28	
ured	18,38	1,00	18,38	
	188,62	---	188,62	> 2,60
PRVO LIJEVO KRILO - ARHIV				
hodnik	37,34	1,00	37,34	
hodnik	71,32	1,00	71,32	
ured	14,29	1,00	14,29	
ured	16,22	1,00	16,22	
ured	14,79	1,00	14,79	
ured	16,55	1,00	16,55	
ured	14,87	1,00	14,87	
ured	15,47	1,00	15,47	
ured	14,74	1,00	14,74	
ured	14,09	1,00	14,09	
ured	14,82	1,00	14,82	
ured	14,98	1,00	14,98	
	259,48	---	259,48	> 2,60
ISTOČNO CENTRALNO KRILO				
dvorana za sastanke	61,96	1,00	61,96	
hodnik	43,91	1,00	43,91	
sanitarni čvor	16,32	1,00	16,32	
ured	15,01	1,00	15,01	
ured	31,08	1,00	31,08	
ured	15,09	1,00	15,09	
ured	14,35	1,00	14,35	
ured	15,26	1,00	15,26	
ured	22,66	1,00	22,66	
ured	14,85	1,00	14,85	
ured	23,46	1,00	23,46	
	273,94	---	273,94	> 2,60
UKUPNO:	1.759,13	---	1.759,13	---

OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvadak iz Izvješća Europske komisije za 2022. g. od 23.05.2022. godine:

Hrvatsko gospodarstvo teško je pogođeno krizom, ali se snažno oporavlja. Hrvatsku je 2020. znatno pogodila kriza uzrokovana bolešću COVID-19 te dva razorna potresa, zbog čega se realni bruto domaći proizvod (BDP) smanjio za 8,1%. U skladu sa zimskom privremenom prognozom Europske komisije realni BDP Hrvatske 2021. povećao se za 10,2%, čime je dovršen scenarij potpunog oporavka grafički prikazanog u obliku slova V. Rastu su većinom doprinijeli bolji rezultati od očekivanih u sektoru turizma i znatna osobna potrošnja.

Očekuje se da će u srednjoročnom razdoblju rast i dalje biti snažan. Predviđa se da će 2022. rast BDP-a iznositi 3,4% uglavnom zahvaljujući domaćoj potražnji, a neto izvoz trebao bi imati neutralniju ulogu. Očekuje se da će sve veća inflacija utjecati na osobnu potrošnju, ali stabilna kretanja na tržištu rada, trendovi potrošačkog kreditiranja i očekivana solidna turistička sezona upućuju na to da će potrošnja i dalje znatno doprinositi rastu BDP-a. Ulagачku aktivnost trebalo bi potaknuti očekivano ubrzanje obnove nakon potresa u Banovini i Zagrebu, povoljni uvjeti financiranja i provedba reformi i ulaganja iz nacionalnog plana za oporavak i otpornost. Kad je riječ o izvozu, slabija potražnja glavnih hrvatskih trgovinskih partnera upućuje na to da će izvoz robe bilježiti slabiji rast, ali će biti stabilan, dok se za izvoz usluga očekuje da će ove godine ponovno dostići razinu prije pandemije, uglavnom zahvaljujući turizmu. Predviđa se da će 2023. rast realnog BDP-a iznositi oko 3%.

Grafikon 1.1.: Razina BDP-a 2014.=100, HR u odnosu na EU i EEZ



U Hrvatskoj su prisutne velike regionalne razlike. Postoje velike razlike u razini BDP-a među županijama, a posebno između glavnog grada i ostatka zemlje. Grad Zagreb je 2018. ostvario 34% nacionalnog BDP-a, a prema posljednjem popisu njegovo je stanovništvo činilo samo 19,4% ukupnog stanovništva Hrvatske. Iz podataka o BDP-u po stanovniku vidljivo je da većina hrvatskog stanovništva (67%) živi u područjima na kojima BDP po stanovniku iznosi manje od 60% prosjeka EU-a. BDP po stanovniku u Zagrebu 2020. iznosio je 118% prosjeka EU-a, a u županijama u istočnoj Hrvatskoj tek 36% prosjeka EU-a. U tim se razlikama odražavaju vrlo različiti rezultati tržišta rada. Došlo je i do znatnog smanjenja ukupnog

broja stanovnika te su zbog iseljavanja i starenja stanovništva siromašnije regije, posebno u istočnoj Hrvatskoj, zabilježile znatno veće stope smanjenja.

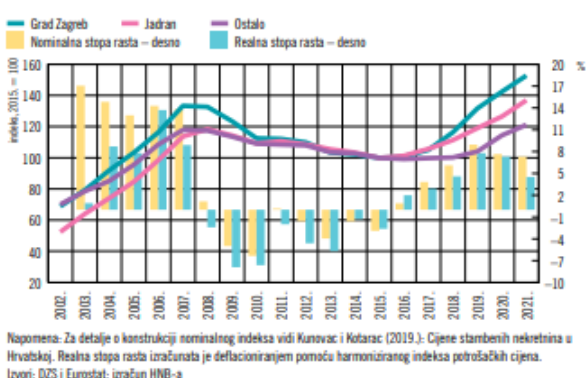
Tijekom gospodarskog oporavka prije pandemije Hrvatska je bilježila stalno povećanje stope zaposlenosti (osobe u dobi od 20 do 64 godine). Ona se tijekom krize nije smanjivala te se 2021. povećala na 68,2%,

ali to je i dalje znatno ispod prosjeka EU-a od 73,1% za dobnu skupinu od 20 do 64 godine. Programi za očuvanje radnih mjesta s potporom programa EU-a pomogli su ublažiti učinak na stopu zaposlenosti. Međutim, pandemija bolesti COVID-19 znatno je utjecala na zapošljavanje mladih, među kojima je zabilježena posebno visoka stopa nesvojevoljno zaposlenih na određeno vrijeme (25% u 2020., u odnosu na prosjek EU-a od 12,2% za dobnu skupinu od 15 do 29 godina). Udio osoba koje ne rade, nisu u sustavu redovitog obrazovanja te nisu u sustavu obrazovanja odraslih (NEET) i dalje je iznad prosjeka EU-a (14,9% u odnosu na 12,3% u Uniji 2021. za dobnu skupinu od 15 do 29 godina), kao i razlika u zaposlenosti na temelju invaliditeta (32,9% u odnosu na 24,5% u Uniji 2020.). Stopa nezaposlenosti 2021. neznatno se povećala na 7,6%, što je za jedan postotni bod više od dosad najniže zabilježene razine iz 2019. te iznad prosjeka EU-a od 7%.

Izvod iz publikacije HNB-a*: Financijska stabilnost, br. 23 od svibanj 2022., sektor Nekretnine:

Tržište stambenih nekretnina pokazalo se otpornim na pandemiju uzrokovanu korona virusom, a cijene stambenih nekretnina nastavile su rasti i u uvjetima brzoga gospodarskog oporavka u drugoj polovini 2021. godine. Intenzitet porasta cijena ubrzavao se tijekom godine, a u posljednjem tromjesečju 2021. godišnja stopa rasta dosegla je 9,1%. Pritom je najveći porast zabilježen na Jadranu (11,7%), dok se u Zagrebu i ostatku Hrvatske rast cijena u odnosu na prethodne godine usporio. Promatra li se cijela 2021. godina, u Hrvatskoj su cijene porasle za 7,3% u odnosu na 2020., odnosno za 4,5% u realnom iznosu (deflacionirano potrošačkim cijenama) (Slika 4.1.). Ukupan porast cijena stambenih nekretnina u posljednjih pet godina u Hrvatskoj dosegnuo je otprilike 40%, što je u skladu s prosječnim kretanjima u EU-u, a sama razina cijena premašila je raniji vrhunac iz 2008. godine za 12%.

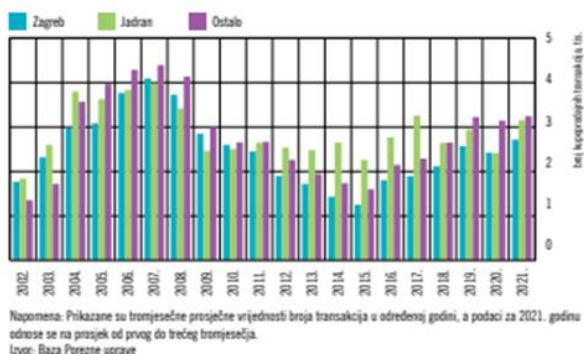
Slika 4.1. Unatoč usporavanju, rast cijena stambenih nekretnina u Hrvatskoj zadržao se na visokoj razini



Uz rastuću potražnju na tržištu stambenih nekretnina, obujam kupoprodajnih transakcija nadmašio je predpandemijsku razinu. U 2021. godini vidljiv je oporavak broja transakcija na tržištu stambenih nekretnina uz porast ukupnog obujma od 9% u odnosu na 2019. godinu, nakon znatnog usporavanja u uvjetima pandemije i potresa koji su pogodili grad Zagreb i Sisačko-moslavačku županiju (Slika 4.3.). Broj transakcija porastao je na cijelom teritoriju Hrvatske, ali posebno je bio izražen na Jadranu, gdje se u 2021. godini

realizirala trećina transakcija. Tom je porastu znatno pridonijela potražnja nerezidenata, koji su u 2021. godini u ukupnom broju transakcija sudjelovali s oko 10%, u ukupnoj vrijednosti s oko 20%. Očekivani skori ulazak u europodručje i područje Schengena mogao bi dodatno potaknuti potražnju nerezidenata posebice u priobalnim regijama.

Slika 4.3. Obujam transakcija stambenih nekretnina oporavio se



Ponuda nekretnina postupno se prilagođava rastućoj potražnji. Iako se u drugoj polovini 2021. građevinska aktivnost blago smanjila, obujam građevinskih radova na zgradama na godišnjoj se razini povećao za 10%. Poslovni optimizam u sektoru građevinarstva ojačao je, a porastao je i broj izdanih građevinskih dozvola za stambene zgrade, i to iznad predpandemijske razine. Rastao je broj poduzeća kao i broj zaposlenih u djelatnostima građevinarstva i poslovanja s nekretninama, dok su novi plasmani kreditnih institucija sektoru

nefinancijskih poduzeća bili najviše usmjereni upravo prema tim djelatnostima, premda je udio dodane vrijednosti građevine u BDV-u bio stabilan. No, građevinska aktivnost i broj završenih objekata i dalje su znatno niži u odnosu na razdoblje prije globalne financijske krize. Tako je u 2021. dovršeno nešto manje od 12 tisuća novih stambenih objekata, od toga oko 3 tisuće u gradu Zagrebu, a u 2008. godini broj novih objekata bio je dva do tri puta veći: u cijeloj Hrvatskoj dovršeno je više od 25 tisuća objekata, a u gradu Zagrebu oko 9 tisuća objekata.

Povećanje ponude nekretnina prati porast troškova gradnje, što utječe i na cijenu novogradnje. Cijene građevnog materijala (željeza, drvene građe, aluminija) znatno su porasle na globalnom tržištu u prvoj polovini 2021., uz tek blago smanjenje potkraj prošle godine, a snažno su porasle i cijene energije. Umjeren porast troškova rada donekle je ublažio utjecaj rastućih cijena uvoznih materijala i energije, pa su ukupni troškovi gradnje na godišnjoj razini porasli za 10%. Cijene novogradnje pritom su manje porasle u Zagrebu (4,5%), a više u ostatku Hrvatske (12%). Uz jačanje domaće potražnje za novogradnjom, snažnija aktivnost na obnovi potresom pogođenih područja (posebice na stambenim zgradama u gradu Zagrebu) i daljnja aktivnost na izgradnji infrastrukturnih projekata preko sredstava iz fondova EU-a mogle bi i ubuduće jačati građevinsku aktivnost, ali i stvarati dodatni pritisak na troškove gradnje.

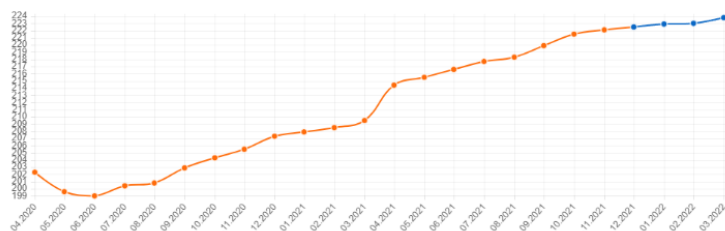
BN Komentar – 21.01.2022. – portal Burza nekretnina

(Izvor: <https://www.burza-nekretnina.com/statistike>)

Svi trendovi iz prve pandemijske 2020., nastavili su se i u 2021. godini. To se ne odnosi samo na tržište nekretnina u Hrvatskoj, već i svakako na europsko - pa i svjetsko tržište. Kamata na kredite je i dalje iznimno niska, a držanje novca u banci nije isplativo, pa možemo zaključiti da je to glavni razlog povećanog interesa za ulaganja u nekretnine.

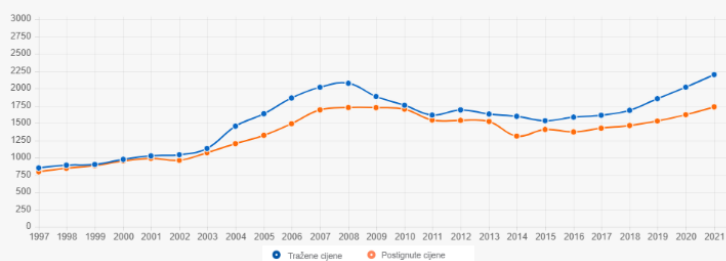
BN Index

BN indeks je 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. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



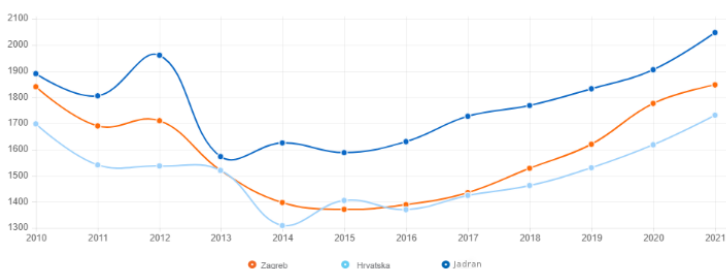
Tražene i postignute cijene

Graf prikazuje kretanje traženih i postignutih cijena u HR za stanogradnju - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Prosječno postignute cijene

Graf prikazuje odnos između realiziranih cijena stambenih nekretnina za Grad Zagreb, Jadran i cijelu Hrvatsku - na temelju podataka iz baze Burze nekretnina.



Zbog povećane količine novca na tržištu, raste stopa inflacije koja dodatno gura ulagače u nekretnine. Za stabilizaciju globalnog tržišta bilo bi bitno usporavanje pandemije i njenih efekata na gospodarstvo, kako bi mogao započeti novi gospodarski ciklus. Očekujemo da bi kamatna stopa ipak mogla malo porasti usporiti potražnju, pa posljedično i inflaciju i interes za ulaganja u nekretnine. Kao posljedicu toga ubrzo bi se zaustavio i rast cijenama nekretnina. Sve navedeno se odnosi i na Hrvatsku, uz neke specifikume tržišta, poput utjecaja potresa, potražnje za turističkim nekretninama i subvencije stambenih nekretnina. I dalje cjenovno prednjače novosagrađene nekretnine i to posebno one stambene u Gradu Zagrebu i priobalju - iako se porast cijene novosagrađenog kvadratnog metra dogodio u svim većim urbanim sredinama u Hrvatskoj.

Tržište je i dalje polarizirano pa su tako neki dijelovi Hrvatske poput Grada Zagreba i priobalja tržišno vrlo aktivni, dok je ostatak Hrvatske u mirovanju ili čak u transakcijskom padu. Iako su cijene građevinskog materijala za sve poskupjele, ipak se cijene novogradnje poprilično razlikuju. U većini gradova sjeverne, središnje i istočne Hrvatske cijena ne prelazi 2000 €/m², u Zagrebu će najbolji novosagrađeni stanovi doseći 5000 €/m². To pokazuje da cijene novogradnje nisu porasle isključivo zbog rasta cijene materijala i pomanjkanja radne snage, kako većina investitora nastoji opravdati traženu višu cijenu. Ne pomaže

tržištu niti euforija lažnih i pogrešnih naslova o neostvarenim cijenama i informacije sveznajućih o neviđenim transakcijama po rekordnim cijenama, koje se zapravo u pravilu nisu niti dogodile.

Gotovo svaki četvrti kupac stambene nekretnine je stranac što čini većinu kupaca u takozvanim. obalnim županijama, ali se promet ponajviše odvija tijekom turističke sezone. Možemo zaključiti da je nakon vrlo aktivne jeseni i rasta cijene, stopa rasta ipak usporila dolaskom zime. Primjećujemo da kupci traže kvalitetnije nekretnine koje ne nalaze lako, pa se tako cijene stanova još više polariziraju. Sve je veća razlika u cijenama između onih novijih, uređenijih koje se nalaze u urbanistički sređenom okruženju, od onih starih i neodržavanih kojima cijena stagnira pa čak i pada.

U prvom kvartalu cijene neće bitno rasti, ali bi mogle u proljeće, za kada je najavljen novi ciklus subvencija. Cijene su već toliko visoke, da će one kojima zaista trebaju subvencije za kupnju stana, odvratiti od kupnje, a kupci će biti oni koji su ionako namjeravali kupiti stan. Tražene cijene nekretnina i dalje rastu po bitno većoj stopi od stope rasta realiziranih cijena. Zaključujemo da se tržište ipak polako, ali sigurno vraća u realnije okvire. Pomogao bi i završetak pandemije.

Obrazloženje za 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 (transakcije) poredbenih nekretnina.

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.

Predmetna nekretnina je **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE** te je kao metoda procjene tržišne vrijednosti nekretnina odabrana POREDBENA METODA, budući da je za tu vrstu nekretnine dostupan veći broj usporedivih transakcija.

IZVOR PODATAKA POTREBNIH ZA IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Pridržavajući se principa sličnosti obilježja s građevinskim zemljištem, uključujući i lokaciju, odabrane su poredbene nekretnine.



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

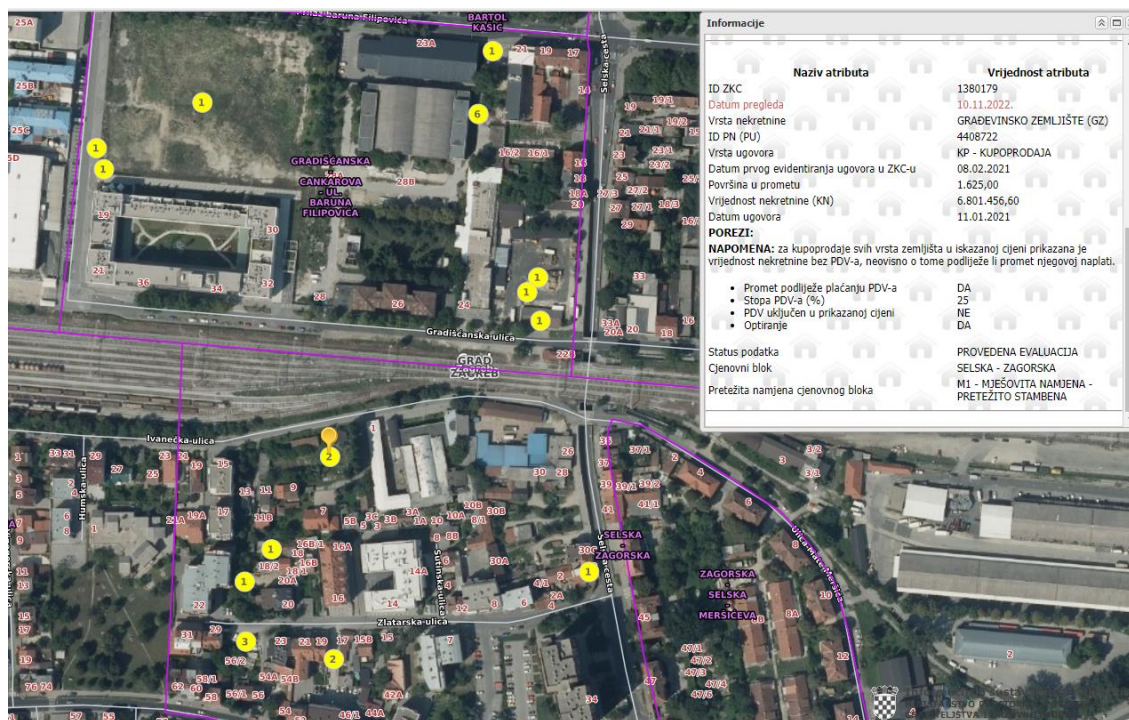
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1473035
Datum pregleda	10.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4523547
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	20.07.2021
Površina u prometu	1.625,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.801.456,60
Datum ugovora	11.01.2021

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
- Opiranje

Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
SELSKA - ZAGORSKA
M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Informacije
Građevinsko zemljište (GZ) - Zbirka kupoprodajnih cijena

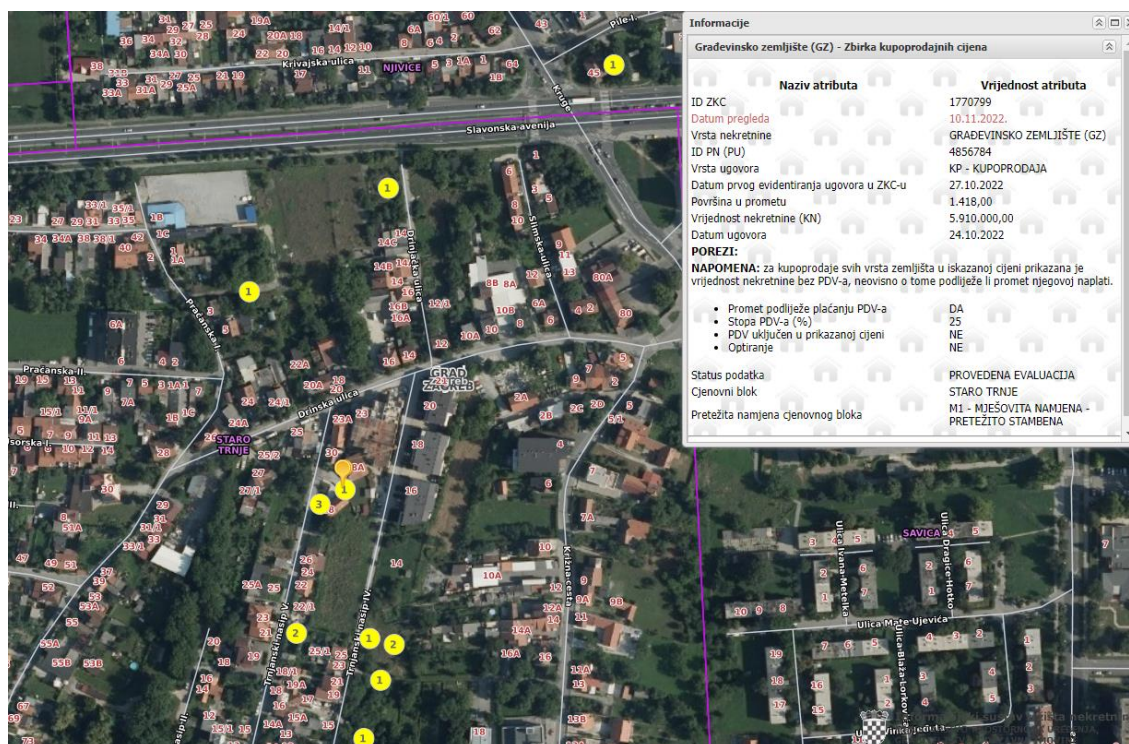
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	1380179
Datum pregleda	10.11.2022.
Vrsta nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE (GZ)
ID PN (PU)	4408722
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Datum prvog evidentiranja ugovora u ZKC-u	08.02.2021
Površina u prometu	1.625,00
Vrijednost nekretnine (KN)	6.801.456,60
Datum ugovora	11.01.2021

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
- Opiranje


Status podatka
Cjenovni blok
Pretežita namjena cjenovnog bloka

PROVEDENA EVALUACIJA
SELSKA - ZAGORSKA
M1 - MJESOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA



Na službenim internet stranicama nadležnog Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, postoji interaktivna aplikacija pod nazivom Informacijski sustav prostornog uređenja, a čiji je jedan od modula **eNekretnine**, gdje su geolocirani podaci kupoprodajnih ugovora nekretnina u Republici Hrvatskoj u posljednje 4 godine, a sve sukladno Zakonu i pripadnim pravilnicima. Podaci s e-nekretnina, dostupni na internetskoj stranici <https://ispu.mgipu.hr/>

U postupku međuvremenskog izjednačenja kupoprodajnih cijena korišteni su indeksni nizovi koje objavljuje Državni zavod za statistiku:

			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
2020.	Q1		128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2		130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90
	Q3		129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4		132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45
2021.	Q1		134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2		139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3		141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62
	Q4		144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1		152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2		157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE POREDBENOM METODOM

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

OBILJEŽJA PROCJENIVANE NEKRETNINE							
Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Katastarska čestica	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
10.11.2022	Vrbik - Savska - Slavonska	Grad Zagreb	4604/1, 4604/3, 4604/4, 4606, 4607, Trnje	4.140,00	M1	3,0	1.

OBILJEŽJA POREDBENIH NEKRETNINA								
#	Datum sklapanja ugovora	Cjenovni blok	Jedinica lokalne samouprave	Jedinična cijena (€/m ²)	Površina (m ²)	Namjena zemljišta	Koeficijent iskoristivosti	Kategorija zemljišta
1	11.1.2021	SELSKA - ZAGORSKA	Grad Zagreb	553,85	1.625,00	M1	3,0	1.
2	11.1.2021	SELSKA - ZAGORSKA	Grad Zagreb	553,85	1.625,00	M1	3,0	1.
3	24.10.2022	STARO TRNJE	Grad Zagreb	553,59	1.418,00	M1	3,0	1.

IZJEDNAČENJE PREMA INDEKSU RAZVIJENOSTI							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Jedinice lokalne samouprave poredbenih nekretnina	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja poredbenih nekretnina	Jedinica lokalne samouprave predmetne nekretnine	Indeks razvijenosti lokalnog okruženja predmetne nekretnine	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema indeksu razvijenosti (€/m ²)
1	553,85	Grad Zagreb	116,560	Grad Zagreb	116,56	1,000	553,85
2	553,85	Grad Zagreb	116,560			1,000	553,85
3	553,59	Grad Zagreb	116,560			1,000	553,59

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Geografsko područje predmetne nekretnine (Zagreb, Jadran, Ostalo)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje	Bazni indeks na dan vrednovanja	Korekcijski faktor	Međuvremenski izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	553,85	Grad Zagreb	11.1.2021	145,43	175,12	1,204	666,92
2	553,85		11.1.2021	145,43		1,204	666,92
3	553,59		24.10.2022	175,12		1,000	553,59

IZJEDNAČENJE PREMA KATEGORIJI ZEMLJIŠTA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta predmetne nekretnine	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Kategorija zemljišta poredbenih nekretnina	Orientacijska vrijednost u odnosu na 1. kategoriju	Korekcijski faktor	Jedinična cijena izjednačena prema kategoriji zemljišta (€/m ²)
1	666,92	1.	100%	1.	100%	1,000	666,92
2	666,92			1.	100%	1,000	666,92
3	553,59			1.	100%	1,000	553,59

Postupkom međuvremenskog (intertemporalnog) izjednačenja kupoprodajne se cijene poredbenih nekretnina svode na datum, odnosno dan vrednovanja, a isto se provodi pomoću indeksnih nizova koje se objavljuju u službenim Publikacijama Državnog statističkog zavoda Republike Hrvatske: Indeksi nizovi (bazni indeksi) su nizovi kojima se prate promjene općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tako da se prosječan odnos cijene nekretnine nekog obuhvaćenog razdoblja stavi u odnos s cijenama nekretnina iz baznog razdoblja s indeksnim brojem 100. Na taj se način preračunava razlika u konjunkturi do koje dolazi zbog promjena općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina tijekom vremena.

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Obilježja predmetne nekretnine u odnosu na poredbene nekretnine					Ukupni koeficijent obilježja
		Mikrolokacija	Oblik parcele	Konfiguracija terena	Infrastruktura	Ostalo	
1	666,92	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
2	666,92	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00
3	553,59	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	⇒ 1,00 - isto	1,00

#	Ukupni koeficijent obilježja	Namjena zemljišta predmetne nekretnine	Zemljište namijenjeno stvaranju prihoda	Koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine	Koeficijenti iskoristivosti poredbenih nekretnina	Koeficijent za preračunavanje koeficijenta iskoristivosti	Ukupni koeficijent interkvalitativnog izjednačenja	Interkvalitativno izjednačena jedinična cijena (€/m ²)
1	1,00	M1	Ne	3,0	3,00	1,00	1,00	666,92
2	1,00				3,00	1,00	1,00	666,92
3	1,00				3,00	1,00	1,00	553,59

STATISTIČKA OBRADA							
#	Jedinična cijena (€/m ²)	Relativno odstupanje od prosjeka (%)	Apsolutno odstupanje od prosjeka (€/m ²)	Kontrola odstupanja			
1	666,92	6%	37,78	Zadovoljav a			
2	666,92	6%	37,78	Zadovoljav a			
3	553,59	-12%	75,55	Zadovoljav a			
	629,14	prosje k	92,53	pravilo 2-sigma			

Postupkom interkvalitativnog izjednačenja se preračunava razlika u vrijednosti kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina do kojih dolazi zbog razlika u njihovim kvalitativnim obilježjima u odnosu na predmetnu nekretninu (odstupanja u kakvoći) pomoću koeficijenata za preračunavanje, odnosno prema važećem Pravilniku:

- koeficijenti za preračunavanje su koeficijenti pomoću kojih se preračunavaju razlike u vrijednosti istovrsnih nekretnina zbog odstupanja u njihovim obilježjima
- odstupanja u kakvoći su razlike između obilježja poredbenih nekretnina koja utječu na vrijednost nekretnine.

Prema čl. 19 Pravilnika, poredbene nekretnine pokazuju dovoljnu podudarnost, budući da su nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja:

- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **±40%** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina;
- pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena su manja od **± dvostrukog standardnog odstupanja** od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina (pravilo **2σ**).

Posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine su obilježja koja značajno utječu na vrijednost nekretnine i koja se mogu pojaviti vezano uz obilježja nekretnine.

PRERAČUNAVANJE POSEBNIH ODPUSTANJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE							
Procijenjena jedinična vrijednost (€/m ²)	Koeficijenti za preračunavanje						Korigirana vrijednost (€/m ²)
	Ardnacijska površina	Utjecaj buke	Utjecaj zagađenja zraka	Vrijeme čekanja	Služnost puta	Služnost vodova	
629,14	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	➔ 1,00	629,14
			1,00				

PROCJENA UPLAĆENIH VODNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad, zona i tarifni broj	Doprinos (kn/m ³)	Vodni doprinos (kn)
Cijeli objekt	7.014,00	1,00	7.014,00	Zagreb, A zona	16,73	117.344
Ukupno:						117.344

PROCJENA UPLAĆENIH KOMUNALNIH DOPRINOSA						
Dio građevine	Volumen (m ³)	Koeficijent	Obračunski volumen (m ³)	Grad i zona	Doprinos (kn/m ³)	Komunalni doprinos (kn)
Cijeli objekt	7.014,00	1,00	7.014,00	Zagreb, 1. zona	118,00	827.652
Ukupno:						827.652

PROCJENA TROŠKOVA RUŠENJA OBJEKATA I UREĐENJA ZEMLJIŠTA			
Dio građevine	Bruto izgrađena površina (m ²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€/m ²)	Troškovi rušenja i uređenja zemljišta (€)
Cijeli objekt	2.004,00	50,00	100.200
Ukupno:			100.200

Zemljište	Jedinična vrijednost (€/m ²)	Površina (m ²)	Tržišna vrijednost (€)	Tržišna vrijednost (kn)
Građevinsko zemljište	629,14	4.140	2.604.638	19.619.894
Uplaćeni vodni doprinosi, ukupno			15.578	117.344
Uplaćeni komunalni doprinosi, ukupno			109.875	827.652
Troškovi rušenja postojećih objekata, ukupno			-100.200	-754.774
Ukupno			2.629.890	19.810.116
Zaokruženo				19.810.000
srednji tečaj HNB-a na dan v rednovanja:		7,532677	kn/€	

ZAKLJUČAK

Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina zk.č.br. 4604/1, 4604/3, 4604/4, 4605, 4606, 4607, k.o. Trnje, prema činjeničnom stanju utvrđenom na licu mjesta i kako je naprijed navedeno, zaključno s mjesecom studenim 2022. godine, iznosi:

2.629.890 €	=	19.810.000 kn
--------------------	----------	----------------------

1 € = 7,532677 kn (prema srednjem tečaju HNB na dan izrade elaborata)

Porezni tretman nekretnine pri prijenosu vlasništva nije obuhvaćen ovom procjenom tržišne vrijednosti.


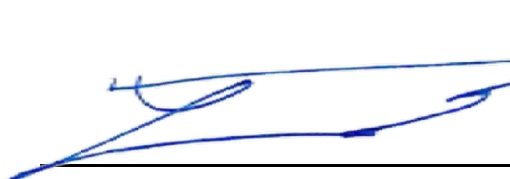
Navedena vrijednost predmetne nekretnine, uz uvjet da se prodaje kao cjelina i uz adekvatne marketinške alate, pretpostavlja mogućnost trgovanja istom između stranaka slobodne volje i bez prisile u istim ili sličnim uvjetima na slobodnom tržištu.

Zagreb, 10.11.2022.

Procjenitelj:

Ivan Čurić, mag.ing.aedif.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



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, izvadci 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 vrijednosti nekretnine procijenili smo u skladu sa važećim zakonima, propisima i odredbama te pravilima struke.

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

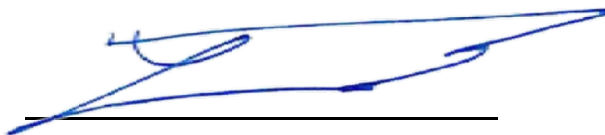
Zadatak ovog elaborata nije uključio provedbu posebnih mjerenja zagađenja zraka i utjecaja buke u predmetnoj nekretnini i sličnih utjecaja koji bi utjecali na tržišnu vrijednost nekretnine.

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine 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.

Ovjerava:

Ivan Ćurić, mag.ing.aedif.
OoBoX konzalting d.o.o.



PRILOZI

- Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige
- Prilog 2 – Posjedovni list
- Prilog 3 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 1. Korištenje i namjena površine
- Prilog 4 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4a. Oblici korištenja
- Prilog 5 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4b. Način gradnje
- Prilog 6 – Naslovna strana Geodetskog nalaza
- Prilog 7 – Kopija katastarskog plana
- Prilog 8 - Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu

Prilog 1 – Izvadak iz zemljišne knjige



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 09.11.2022. 13:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335649, TRNJE

Broj ZK uložka: 538

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16314/2022
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4604/1	ZGRADA I PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			2576	
2.	4604/2	DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1110	
3.	4604/3	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			180	
4.	4604/4	PARK U LESKOVAČKOJ ULICI			238	
5.	4605	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		9	34	
6.	4606	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI			1835	
7.	4607	KUĆA U LESKOVAČKOJ ULICI		10	36	
8.	4608	KUĆA I DVORIŠTE U LESKOVAČKOJ ULICI		25	90	
		UKUPNO:		44	6099	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 96667257878, RADNIČKA CESTA 204, 10000 ZAGREB		
2.1	Zaprimljeno 12.09.2014. broj Z-37810/14 Na temelju rješenja nagodbenog vijeća ZG-17 Klasa:UP/I/110/07/14-01/7216, Ur.br.:04-06-14-7216-12 od 09. rujna 2014.g. zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe.	ZABILJEŽBA
1.3	Zaprimljeno 04.09.2017.g. pod brojem Z-45541/2017 VIDI C-17.1	
1.4	Zaprimljeno 01.09.2017.g. pod brojem Z-45260/2017 VIDI C- 18.1.	
1.5	Zaprimljeno 26.09.2017.g. pod brojem Z-49871/2017 VIDI C 20.1	
1.6	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50079/2017 VIDI C-21.1	
1.7	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50112/2017 Vidi C-22.1	

Zemljišnoknjižni izvadak (datum i vrijeme izrade)

09.11.2022. 13:56:21

Stranica: 1

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.8	Zaprimljeno 27.09.2017.g. pod brojem Z-50117/2017 VIDI B-23.1	na 1 (1.1)
1.9	Zaprimljeno 02.10.2017.g. pod brojem Z-51061/2017 VIDI C rbr. 24.1.	na 1 (1.1)
1.10	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3912/2018 VIDI C-25.1.	
1.11	Zaprimljeno 24.01.2018.g. pod brojem Z-4459/2018 VIDI C - 26.1	
1.13	Zaprimljeno 26.02.2018.g. pod brojem Z-11539/2018 Vici C.28.1.	na 1 (1.1)
1.14	Zaprimljeno 04.04.2018.g. pod brojem Z-19531/2018 VIDI C-29.1	
1.16	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-31.1.	
1.18	Zaprimljeno 01.04.2019.g. pod brojem Z-17083/2019 VIDI C-32.1	na 1 (1.1)
1.20	Zaprimljeno 24.03.2022.g. pod brojem Z-16314/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-26 17.09.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST-163/2019-47 09.12.2019, RJEŠENJE POSL. BR. ST- 163/19-392 17.02.2022	na 1 (1.10)

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 20.09.2019.g. pod brojem Z-44299/2019 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, radi upisa zabilježbe rješenja o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., Zagreb, Radnička cesta 204.	ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.			
6.1	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 Na temelju općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 28. svibnja 2008.g. br.OV-8593/2008 uknjižuje se pravo zaloga do iznosa od 30.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju kreditora na dan plaćanja, uvećano za sve ugovorene kamate, naknade i troškove - za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., ZAGREB, RAČKOVA 6	30.000.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 29.05.2008. broj Z-32610/08 zabilježuje se da su sporedni uložci zk.ul. 2963, 2964 i 3194 k.o.Stupnik i zk.ul. 23792 i 15439 k.o.Grad Zagreb.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
8.			
8.1	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Temeljem Općeg sporazuma o osiguranju stjecanjem založnog prava i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 06. ožujka 2013. godine i Punomoći od 15. lipnja 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 30.000.000,00 EUR (slovima: tridesetmilijuna EUR) u kunskoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju Privredne banke Zagreb d.d. važećem na dan plaćanja, sa zakonskom zateznom kamatom, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% godišnje, odnosno u visini redovne kamate ukoliko ista bude viša od zakonske zatezne kamate, koja teče od dana dospjeća svake pojedine tražbine pa do podmirenja, uvećano za pripadajuće javnobilježničke troškove i pristojbe, sudske troškove, pristojbe, troškove zastupanja i sl., u korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, ZAGREB, RAČKOGA 6	30.000.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 07.03.2013. broj Z-11547/13 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. br. 1365 k.o. Stupnik.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježuje se djelomično odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o., Krž, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava		na 8.1
9.			
9.1	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 Na temelju ugovora o osiguranju osnivanjem založnog prava na nekretninama od 18. studenog 2015.g. i izvotka sa aktualnim podacima od 20. studenog 2015.g. sa ovjerenim prijevodom sa njemačkog jezika od 8. prosinca 2015.g. uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine vjerovnika do iznosa od 60.000.000,00 kuna, zajedno sa zakonskim kamatama i uvećano za troškove u skladu sa Ugovorom - za korist: AVENUE OSTEUROPA GMBH, OIB: 16091383273, KÄRNTNER RING 5-7, 737, 1010, WIEN, AUSTRIA GLJADELKIŃ SERGEJ, OIB: 53315489840, ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 28, 10000 ZAGREB	60.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
9.2	Zaprimljeno 24.11.2015. broj Z-43726/15 zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 1365, 2287, 10262, 10054 i 677 k.o.o. Stupnik kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 1718, 3734, 3725 i 4865 k.o. Zaprešić kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 2518 i 650 k.o. Trsat - Sušak kod Općinskog suda u Rijeci i zk.ul. 10184, 8926, 8213, 6640, 1911, 247 i 6061 k.o. Petrinja kod Općinskog suda u Sisku.		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 09.11.2022.

Prilog 2 – Posjedovni list



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 09.11.2022. 13:57

NESLUŽBENA KOPIJA

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TRNJE (Mbr. 335649)

Posjedovni list: 4004

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	HIDROELEKTRA NISKOGRADNJA, D.D., ZELENI TRG 6A, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	78260296240

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
		4604/1	ZELENI TRG PARK	2021 2021	22		
		4604/3	ZELENI TRG PARK	182 182	22		
		4604/4	ZELENI TRG PARK	233 233	22		
		4606	ZELENI TRG POSL.ZGR.BR.6/A, Zagreb, Zeleni trg 6A	2004 2004	22		
		4607	ZELENI TRG ZGRADA	36 36	22		
		4608	ZELENI TRG ZGRADA PARK-PARKIRALIŠTE	786 82 704	22		
Ukupna površina katastarskih čestica				5262			

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

Prilog 4 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4a. Oblici korištenja



GRANICE

----- GRANICA OBLASTI

OBlici KORIŠTENJA

■ ODRŽAVANJE IŠTAJANJE IŠTAJANJE SAMOBLJE GRADNJEVA - *zastava* *zastava*

■ MJEŠTA GRADNJA

■ ZASTAVANJE IŠTAJANJE IŠTAJANJE SAMOBLJE GRADNJEVA - *zastava* *zastava*

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"
4a. Oblici korištenja 1:1000

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"	
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE 4a. Oblici korištenja	
<p>1000 - kartografski prikaz 4a</p> <p>Program njege za unapređenje stanja u prostoru Grada Zagreba za razdoblje 2025.-2029., (Skupni plan Grada Zagreba 2022 i 1:1000)</p> <p>Javna rasprava objavljena je: 20.07.2025.</p> <p>Prilog: Odluka o javnoj raspravi za prostorno uređenje za provedbu javne rasprave</p>	<p>1000 - kartografski prikaz 1:1000</p> <p>1000 - Odluka o javnoj raspravi Grada Zagreba o vanjskoj, unutrašnjoj i javnoj raspravi "Vrbik-Savska-Slavonska" Skupni plan Grada Zagreba 2022 i 1:1000</p> <p>Javni i otvoreni odnosi: 20.07.2025. do 15.08.2025.</p> <p>Prilog: Odluka o javnoj raspravi za prostorno uređenje</p> <p>Odluka o javnoj raspravi za provedbu javne rasprave</p> <p>Odluka o javnoj raspravi za provedbu javne rasprave</p>
<p>Regulatorni ili drugi aktovi od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštite okoliša i prostorno uređenje, gradnja, prostorno uređenje i promet, prema članku 24. i s uzved članka 20b. Zakona o prostornom uređenju (169/2004, 66/06, 89/08, 102/12 i 100/14) Nizak: 300-37/2004-01/00000 - 1/2021; 201-15-21/201-26-2 od 14. prosinca 2006.</p> <p>Uređeno: URBANISTIČKA djelatnost, Zagreb, Brodarska 8, 10000 Zagreb, tel: (01) 48 20458</p> <p>Projektovane osobe i/ili izvođači: Dopravnica d.o.o.</p>	
<p>Direktor: Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh.</p> <p>Koordinator: Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh.</p> <p>Za Uređenje: Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh.</p> <p>Skupina: URBANISTIČKA djelatnost, Uređenje i zaštita okoliša, Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh., Z. Ana Pitar, dipl.ing. arh.</p>	<p>Dopisnik: Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh.</p> <p>Dopisnik: Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh.</p> <p>Uređenje: Jasmina Pitar - Katalić, dipl.ing. arh.</p> <p>Z. Ana Pitar, dipl.ing. arh.</p>
<p>Projekt: Gradsko vijeće Grada Zagreba</p>	<p>Projekt: Gradsko vijeće Grada Zagreba</p>
<p>Projektovane osobe i/ili izvođači: Dopravnica d.o.o.</p>	<p>Projektovane osobe i/ili izvođači: Dopravnica d.o.o.</p>



Prilog 5 – UPU Vrbik-Savska-Slavonska – karta 4b. Način gradnje



GRANICE
 - - - - - GRANICA ODRŽIVATA
 - - - - - GRANICA ODRŽIVATA

NAČIN GRADNJE
 ■ VEŠTA GRADNJA (SAMOSTOJNE, POLUGRAĐENJE I UGRADENJE GRAĐEVINA)
 ⊕ SKLOPETA
 ■ MAXIMALNI GRAĐEVNI PRAVAC

prostorni pokazatelj
 (za područje obuhvata)
 $G_{\text{gr}} = 0,56$ (za zahvate na kojima se planira nova gradnja)
 $G_{\text{ve}} = G_{\text{gr}} = 334$ st/ha
 $H_{\text{gr}} = 3,66$

URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"
 4b. Način gradnje 1:1000

GRAD ZAGREB	
URBANISTIČKI PLAN UREĐENJA "VRBIK-SAVSKA-SLAVONSKA"	
4. NAČIN I UVJETI GRADNJE 4b. Način gradnje	
Broj kartografskog prikaza: 4b Program nabraja za uređenje starije u prostoru Grada Zagreba za razdoblje 2015-2020, (Skizni plani Grada Zagreba 05/05 I 10/05)	Broj kartografskog prikaza: 10000 Obratnik Gradnje skupine Grada Zagreba o detaljnoj urbanističkoj plan uređenju "Vrbik-Savska-Slavonska" (Skizni plani Grada Zagreba broj 10/05)
Javna rasprava održana je: 20.07.2020.	Javni čitaj održan: od 18.08.2020. do 18.09.2020.
Prostorni pokazatelj za prostorno uređenje za provedenje javne rasprave	Prostorni pokazatelj za prostorno uređenje: $G_{\text{gr}} = 0,56$ Odgovorna osoba za provedbu javne rasprave:
Suglasnost na plan izdava od Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, energetiku, prostorno uređenje, komunalne poslove (projezi, prema članku 24. a u svojoj funkciji 206, Zakona o prostornom uređenju (NN 30/04, 68/08, 61/10, 30/12 i 100/04) Klasa: 355-07/2004-01/00000 Uputni: 251-13-2/1001-06-2 od 16. listopada 2008.	
Ime: URBANISTICA d.o.o. Zagreb, Brijunska 5, tel: 01/49 23485, fax: 01/49 23485	
Podpis pravne osobe koja je izdala plan:	Odgovorna osoba:
Podpis:	Podpis:
Prostorni pokazatelj za prostorno uređenje: $G_{\text{gr}} = 0,56$ Za uređenje starije:	Gradnja: Javna rasprava:
Skupina urbanističkih grupa u ovom planu: 1. Javna rasprava: 2. Ana Pauer:	3. Doroteja Šumanovac: 4. Konstantin Brednjak:
Plan Gradske skupine Grada Zagreba	Prethodni Plan Gradske skupine Grada Zagreba
.....
.....



Prilog 6 – Naslovna strana Geodetskog nalaza

URED OVLAŠTENOG INŽENJERA GEODEZIJE

ŽARKO KAJFEŠ dipl. ing. geod.

Luka , Lučka cesta 41

tel: 01 3498 625

098 234 228

OIB: 88570121418

naručitelj: **HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA DD u stečaju**

Radnička cesta 204 , Zagreb , 10000 Zagreb

OIB:96667257878

Oznaka prema upisniku : 2022-069-A

GEODETSKI NALAZ

za k.č.br. 4604/1,4604/3,4604/4,4606,4607

U KATASTARSKOJ OPĆINI TRNJE

Ovlašteni inženjer geodezije

ŽARKO KAJFEŠ dipl.ing.geod.

Ovlaštena odgovorna osoba :

ŽARKO KAJFEŠ dipl. ing. geod.

URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE

Žarko Kajfeš
Lučka cesta 41, 10296 Luka
OIB: 88570121418

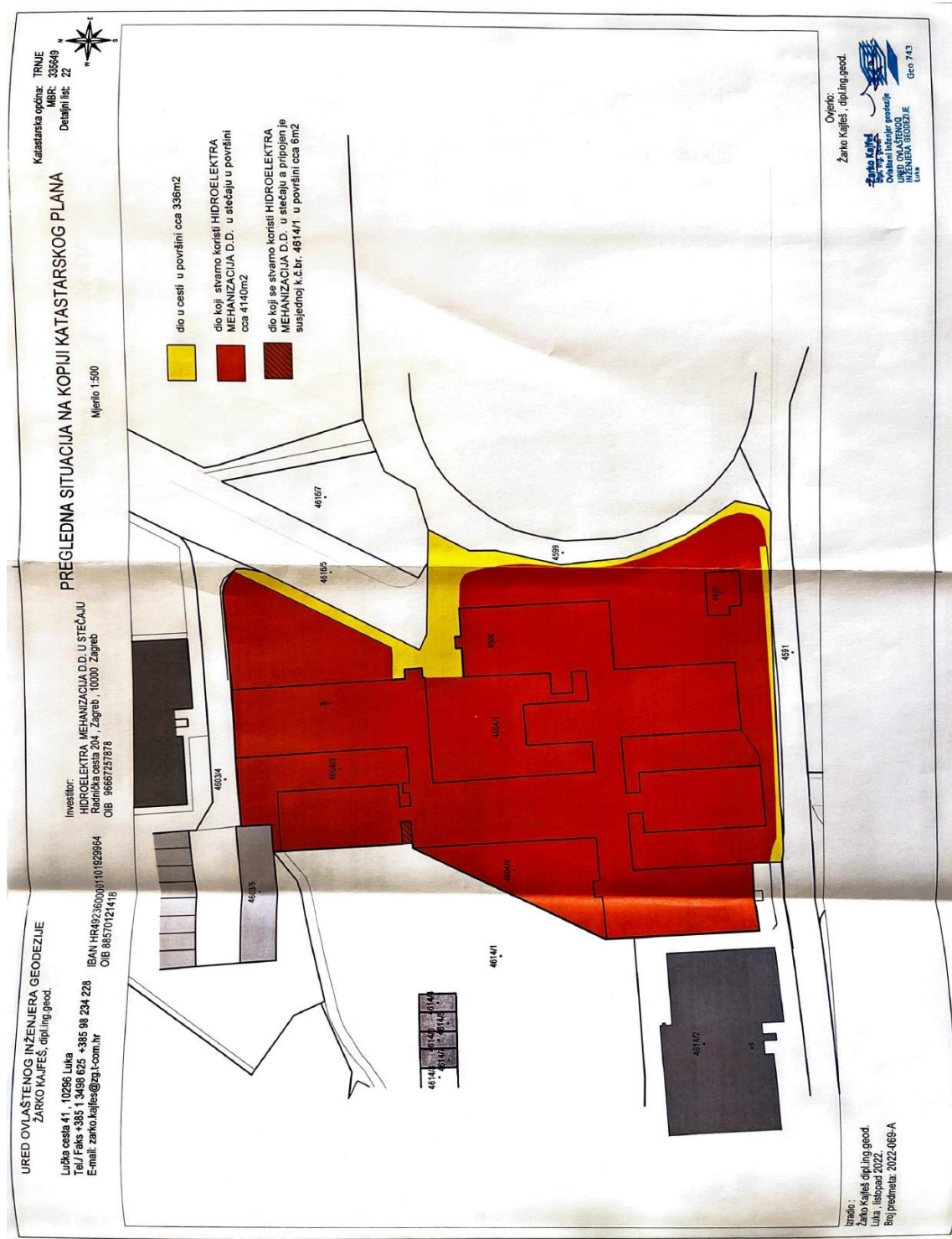
Mjesto i datum izrade

Luka , listopad 2022.

Žarko Kajfeš
dipl. ing. geod.
Ovlašteni inženjer geodezije
URED OVLAŠTENOG
INŽENJERA GEODEZIJE
Luka



Prilog 7 – Kopija katastarskog plana



Prilog 8 - Kopija katastarskog plana za zemljišnu knjigu

