

REPUBLIKA HRVATSKA

VISOKO PROCJENITELJSKO POVJERENSTVO

Ulica Republike Austrije 20

10000 Zagreb

KLASA: 364-04/21-01/2

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

Zagreb, 27. ožujak 2024.

PROCJEMBENI ELABORAT

DRUGA PROCJENA

(članak 19. stavak 4. ZPVN-a)

NARUČITELJ: **MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA, GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE**
UPRAVA ZA RASPOLAGANJE I UPRAVLJANJE NEKRETNINAMA
ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 20
10000 ZAGREB

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

SVRHA: **Utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje**



Procjenitelji:

Dino Brčić, dipl. ing. građ.



Zdravko Zorić, dipl. ing. građ.

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



SADRŽAJ

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

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

1. IMENOVANJE TROČLANE KOMISIJE



REPUBLIKA HRVATSKA

MINISTARSTVO PROSTORNOGA UREĐENJA,
GRADITELJSTVA I DRŽAVNE IMOVINE

KLASA: 364-04/21-01/2
URBROJ: 531-06-1-2-23-40
Zagreb, 20.12.2023.

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

ODLUKU

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

I.

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

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

II.

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

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

III.

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

IV.

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

V.

Ova Odluka stupa na snagu danom donošenja.

PREDSJEDNIK VISOKOG
PROCJENITELJSKOG POVJERENSTVA
Mr. sc. Željko Uhlir



Dostaviti:

1. Članovima tročlane komisije
2. Pismohrana, ovdje

2. IMENOVANJE OD SUDA



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

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

Sudac ovlašten za obavljanje
poslova sudske uprave

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

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



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

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

RJEŠENJE

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

riješio je

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

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

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



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

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

RJEŠENJE

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

r i j e š i o j e

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

Obrazloženje

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

Zahtjev je osnovan.

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

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

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

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

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

Dokument je elektronički potpisan:

NIKOLA RAMUŠČAK

Vrijeme potpisivanja:

13-11-2020

08:58:25



DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U VELIKOJ GORICI
2.5.4.97-#130D48523138363830309537363138
L=VELIKA GORICA
S=RAMUŠČAK
O=NIKOLA
CN=NIKOLA RAMUŠČAK

Predsjednik suda

Nikola Ramušćak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

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

O tome obavijest:

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

Broj zapisa: 1789a-c0961

Kontrolni broj: 0ed3e-b6559-a2d0f

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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

3. IZJAVA O NEOVISNOSTI I NEPRISTRANOSTI

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

Procjenitelji:

Dino Brčić, dipl. ing. građ.



Zdravko Zorić, dipl. ing. građ.



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



4. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

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

5. POJMOVI U PROCJEMBENOM ELABORATU

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

6. ZADATAK NARUČITELJA

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

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

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

6.1. DAN VREDNOVANJA I DAN KAKVOĆE

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

- Dan očevida: 06. ožujak 2024.
- Dan vrednovanja: 27. ožujak 2024. – dan izrade elaborata
- Dan kakvoće: 27. ožujak 2024. – dan izrade elaborata

6.2. OSNOVICA ZA VREDNOVANJE I SVRHA

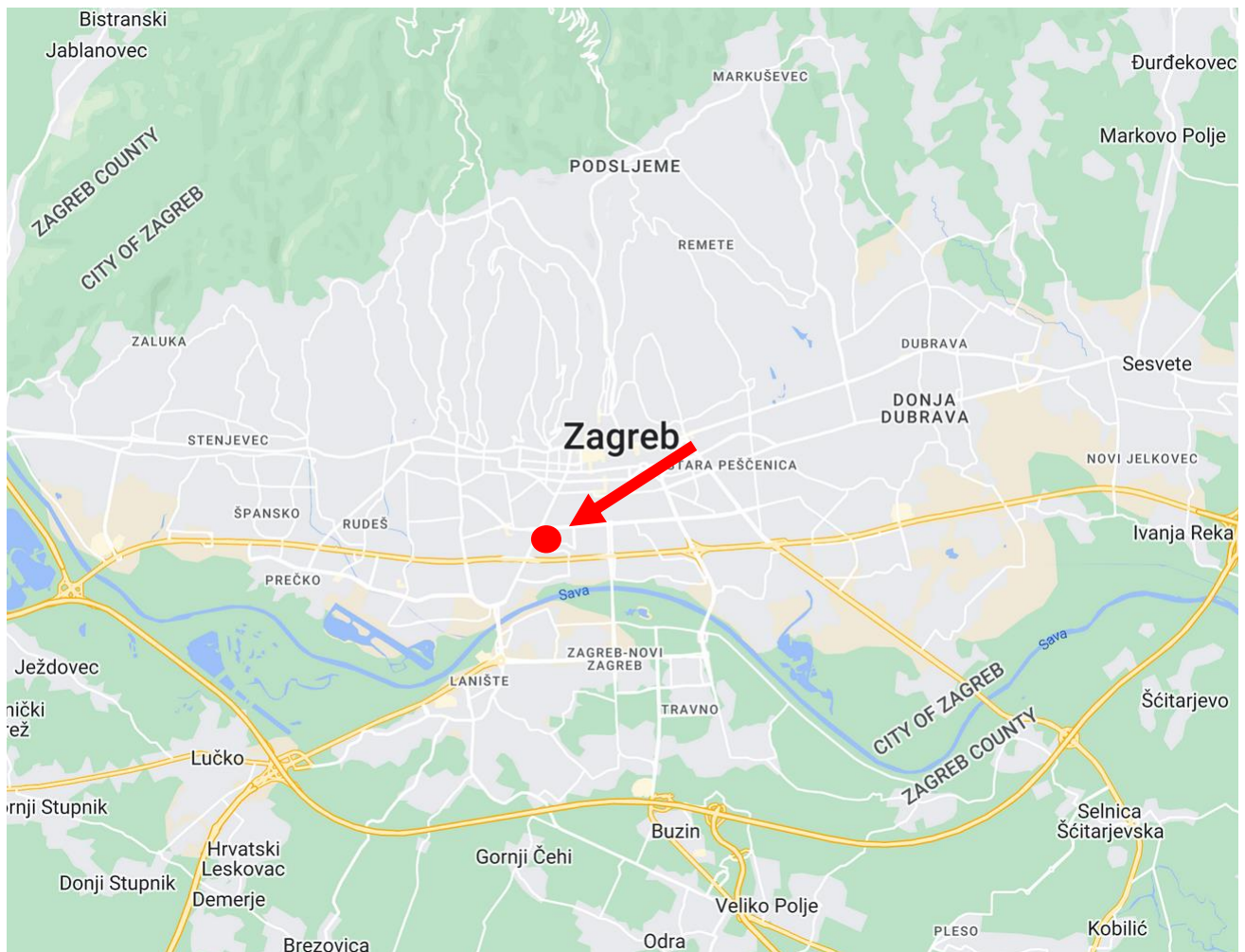
Temeljem članka 21. ZPVN osnovica za vrednovanje je tržišna vrijednost nekretnine koja se će utvrditi sukladno odabranoj metodi za procjenu vrijednosti nekretnine. Svrha izrade druge procjene je određivanje tržišne vrijednosti nekretnine radi kupoprodaje Nekretnine.

6.3. POSEBNA ZNAČAJNA OBILJEŽJA

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

6.4. LOKACIJA I PROSTORNA IDENTIFIKACIJA

Makro lokacija



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

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

Mikro lokacija



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

Katastar

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

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

6.5. DOSTAVLJENA DOKUMENTACIJA

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

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

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

7. OČEVID

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

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

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

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

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

8. KAKVOĆA NEKRETNINE

8.1. KATASTARSKO I ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

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

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

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

8.2. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA

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

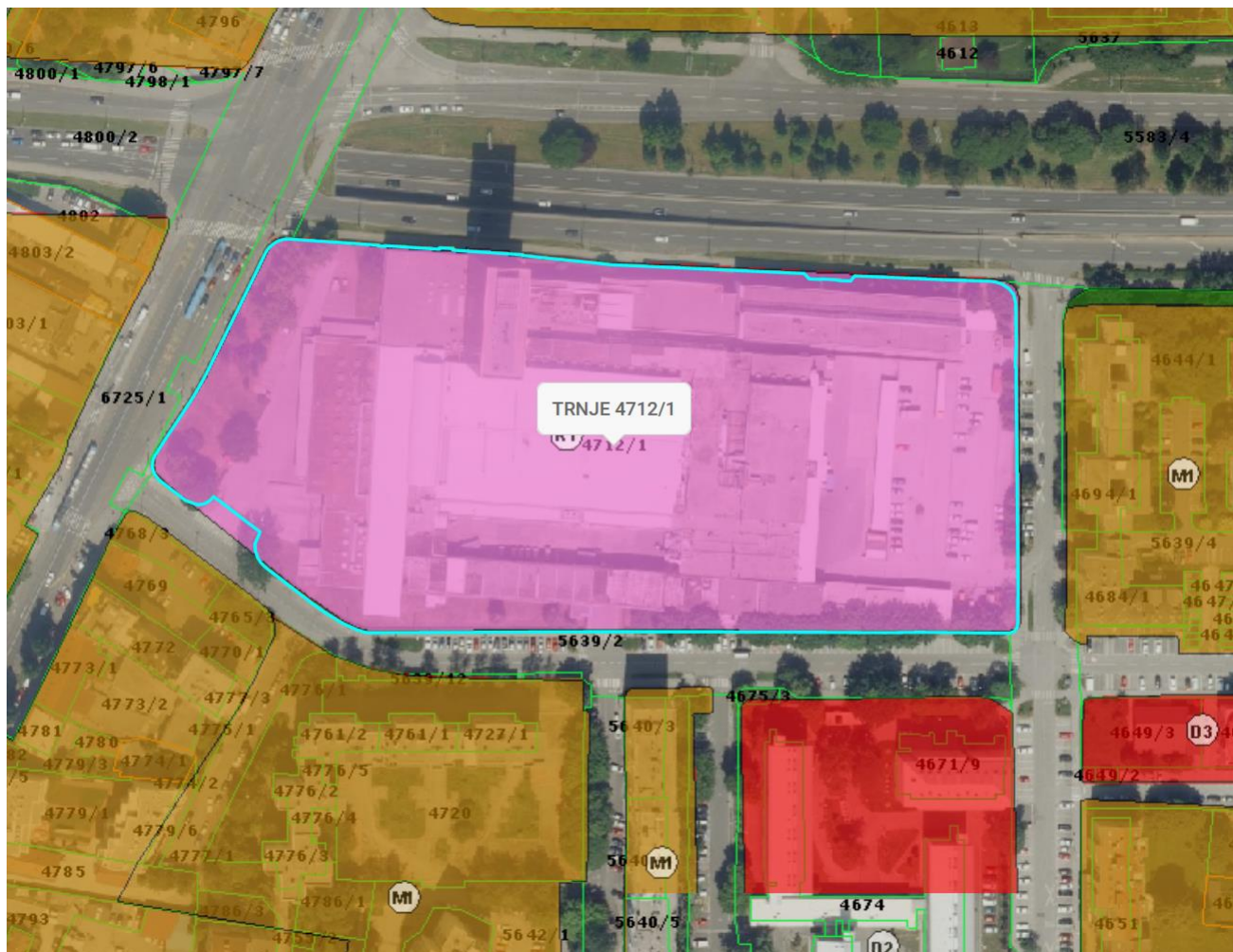
1. Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/2007, 8/2009, 7/2013, 9/2016, 12/2016 – pročišćeni tekst) (dalje u tekstu „GUP“).
2. Prostorni plan Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 3/2016 – pročišćeni tekst, 22/2017 i 3/2018) (dalje u tekstu „PP“).

8.2.1. ODREDBE GUP-a

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

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

GUP – Korištenje i namjena prostora



GUP – Korištenje i namjena površina - legenda

- G GOSPODARSKA NAMJENA
- I GOSPODARSKA NAMJENA – PROIZVODNA
- K1 GOSPODARSKA NAMJENA – POSLOVNA
- K2 GOSPODARSKA NAMJENA – TRGOVAČKI KOMPLEKSI
- T GOSPODARSKA NAMJENA – UGOSTITELJSKO TURISTIČKA

GUP – Urbana pravila









GUP – Kultura



GUP – Kultura - legenda





PROSTORNE MEĐE KULTURNOG DOBRA:

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

POJEDINAČNI LOKALITETI:

-  ARHEOLOŠKI POJEDINAČNI LOKALITET

SUSTAV ZAŠTITE:

-  A
-  B
-  C
-  VIZURNI KORIDOR

8.3. OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE NAKON PROVEDENE ANALIZE

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

KATEGORIJA ZEMLJIŠTA

Komisija je pregledom dostupne dokumentacije utvrdila sljedeće:

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

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

K.Č.	4712/1
POVRŠINA [m²]	32.558
Pristup prometnici	DA
Minimalna površina	DA
Povoljan oblik	DA
KATEGORIJA	I

VRSTA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

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

MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA

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

OBILJEŽJA NEKRETNINE NAKON PROVEDENE ANALIZE

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

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