
Naručitelj: **TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**
Amruševa 2/II
10000 Zagreb

Predmet procjene: **POSLOVNE ZGRADE I DVORIŠTE**



Predmet: **OVR-154/2021**

Lokacija: **Nova cesta 158**
10000 Zagreb
z.k.uložak: 109676
z.k.č. 4703/1
k.o. Grad Zagreb

Ovrhovoditelj: **Damir Orešković**
Ljudevita Posavskog 51, Novska
OIB: 40751932331

Ovršenik: **HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d.**
Radnička cesta 204, 10000 Zagreb
OIB: 96667257878

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nalaz i mišljenje

Tržišna vrijednost nekretnina u vlasništvu ovršenika:

8.690.000,00 kn
1.157.118,44 EUR

Datum: srpanj, 2022.

Izradio: Andrej Babić, dipl.ing.građ.

JADRANOVO d.o.o

SADRŽAJ :

0. OPĆI DIO

- Rješenje firme
- Rješenje vještaka
- Izjava o nepristranosti

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

- 2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE**
- 2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA**
- 2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA**
- 2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA**

3. PROCJENA

- 3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE**
- 3.2. PROCJENA ZGRADA TROŠKOVNOM METODOM**
- 3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM**

4. REKAPITULACIJA

5. ZAKLJUČAK

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

0. OPĆI DIO

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

MBS:

080510494

OIB:

91870105507

TVRTKA:

1 JADRANOVO d.o.o. za graditeljstvo i usluge

1 JADRANOVO d.o.o.

SJEDIŠTE/ADRESA:

1 Zagreb (Grad Zagreb)
Zapoljska 22

PRAVNI OBLIK:

1 društvo s ograničenom odgovornošću

PREDMET POSLOVANJA:

- 1 65.21 - Financijsko davanje u zakup (leasing)
- 1 70 - Poslovanje nekretninama
- 1 74.13 - Istraživanje tržišta i ispitivanje javnoga mnijenja
- 1 74.14 - Savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- 1 74.40 - Promidžba (reklama i propaganda)
- 1 * - projektiranje, građenje i nadzor nad gradnjom
- 1 * - usluge vještačenja iz područja graditeljstva
- 1 * - kupnja i prodaja robe
- 1 * - obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- 1 * - pružanje usluga u nautičkom, seljačkom, zdravstvenom, kongresnom, sportskom, lovnom i drugim oblicima turizma, pružanje ostalih turističkih usluga
- 1 * - pripremanje hrane i pružanje usluga prehrane, pripremanje i usluživanje pićem i napitcima i pružanje usluga smještaja
- 1 * - javni prijevoz putnika i tereta u domaćem i međunarodnom cestovnom prometu
- 1 * - usluge otpremništva
- 1 * - mjenjački poslovi
- 1 * - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

- 4 Ljiljana Babić, OIB: 40592651981
Zagreb, Kolarova ulica 7
- 4 - član društva
- 4 Andrej Babić, OIB: 64232298358

D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 1 od 3

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

OSNIVAČI/ČLANOVI DRUŠTVA:

Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - član društva

OSOBE OVLAŠTENE ZA ZASTUPANJE:

4 Andrej Babić, OIB: 64232298358
Zagreb, Kolarova ulica 7
4 - direktor
4 - zastupa društvo pojedinačno i samostalno od 27.10.2015. godine

TEMELJNI KAPITAL:

1 20.000,00 kuna

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Izjava o osnivanju društva s ograničenom odgovornošću od 03. siječnja 2005. godine.
- 4 Temeljem ugovora o prijenosu poslovnog udjela od 27.10.2015. godine i Odluke od 27.10.2015. godine o izmjeni u cijelosti izjave, Izjava o osnivanju od 03.01.2005. godine promijenila je oblik u Društveni ugovor od 27.10.2015. godine koji se prilaže uz prijavu za zbirku isprava.

FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	28.03.15	2014	01.01.14 - 31.12.14	GFI-POD izvještaj

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU Tt	Datum	Naziv suda
0001 Tt-04/12711-2	12.01.2005	Trgovački sud u Zagrebu
0002 Tt-13/9571-2	23.04.2013	Trgovački sud u Zagrebu
0003 Tt-15/9888-1	17.04.2015	Trgovački sud u Zagrebu
0004 Tt-15/31621-2	03.11.2015	Trgovački sud u Zagrebu
eu /	31.03.2009	elektronički upis
eu /	31.03.2010	elektronički upis
eu /	28.03.2011	elektronički upis
eu /	29.03.2012	elektronički upis
eu /	26.03.2013	elektronički upis
eu /	20.03.2014	elektronički upis
eu /	28.03.2015	elektronički upis

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

U Zagrebu, 11. ožujka 2016.

Ovlaštena osoba



D004, 2016-03-11 08:25:06

Stranica: 3 od 3



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

Broj: 4 Su-499/2021
Zagreb, 25. ožujka 2021.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Andreja Babića, temeljem čl. 126. st. 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19), u vezi s čl. 10. i čl. 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (NN br. 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19),

riješio je

Andrej Babić (OIB 64232298358), dipl.ing.grad. iz Zagreba, Kolarova 7, imenuje se stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Dana 4. ožujka 2021. kod ovog suda zaprimljen je zahtjev Andreja Babića za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina.

Uvidom u dokumentaciju priloženu zahtjevu utvrđeno je da je podnositelj zahtjeva rješenjem Županijskog suda u Zagrebu broj: 4 Su-550/17 od 10. ožujka 2017. imenovan stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, na vrijeme od 4 godine, te da nije podnio zahtjev za ponovno imenovanje u skladu s člankom 12. st. 2. Pravilnika, odnosno najkasnije 30 dana prije isteka roka na koji je imenovan.

S obzirom na navedeno, sukladno članku 12.a. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, podnositelj zahtjeva nije dužan polagati provjeru znanja iz poznavanja ustrojstva sudske vlasti, državne uprave i pravnog nazivlja, obaviti stručnu obuku niti dati prisegu.

Nakon što je utvrđeno da imenovani ispunjava uvjete iz čl. 2. Pravilnikom o stalnim sudskim vještacima, riješeno je kao u izreci.

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjcran Blažeković

1. UVOD

1.1. OPĆENITO O PREDMETU

<i>SVRHA IZRADE ELABORATA:</i>	Procjena vrijednosti nekretnine u sudskom postupku
<i>PODNOŠITELJ ZAHTJEVA:</i>	Trgovački sud u Zagrebu, Amruševa 2/II
<i>LOKACIJA:</i>	k.č.br. 4557 k.o. Trešnjevka
<i>DAN VREDNOVANJA:</i>	25.07.2022.
<i>DAN KAKVOĆE:</i>	22.07.2022.

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu imenovan sam vještakom u sudskom postupku koji se vodi pod brojem **OVR-154/2021**, ovrhovoditelja: **Damir Orešković**, Novska, Ljudevita Posavskog 51, OIB: 40751932331, protiv ovršenika: **HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d.**, Grad Zagreb, Radnička cesta 204, OIB: 96667257878.

Na zahtjev suda zadatak vještaka je utvrditi tržišnu vrijednost predmetnih nekretnina, **poslovnih zgrada i dvorišta** na adresi **Nova cesta 158** u Zagrebu.



Procjena je obavljena utvrđivanjem činjeničnog stanja u naravi, u skladu s građevinsko - tehničkim propisima o procjeni nekretnina, Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/2015 i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/2015.

2. NALAZ ZATEČENOG STANJA

Dana 22.07.2022. godine obavljen je očevid na predmetnoj lokaciji radi izrade elaborata procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, koji se uzima kao dan kakvoće nekretnine, dok se za dan vrednovanja nekretnine uzima 25.07.2022. Prilikom očevida obavljen je pregled nekretnine, snimanje postojećeg stanja nekretnine, izvršen je uvid u postojeću dokumentaciju kao i prikupljanje potrebnih podataka na bazi kojih će se obaviti procjena nekretnine.

2.1. ANALIZA PRIKUPLJENE DOKUMENTACIJE

Prema izvratku iz **zemljišne knjige**, u z.k. ulošku br. **109676**, k.o. Grad Zagreb nalazi se:

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4703/1	KUĆA BR. 158, KUĆA B.B. I DVIJE ZGRADE TE DVORIŠTE U NOVOJ CESTI		660,9	2377	Pripis iz uloška 15439
		UKUPNO:		660,9	2377	

Prema izvratku iz **posjedovnog lista br. 5027** k.o. **Trešnjevka** nalazi se:

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4557	NOVA CESTA	2402	14		
			KUĆA, Zagreb, Nova cesta 158A	96			
			ZGRADA, Zagreb, Nova cesta 158	441			
			ZGRADA	20			
			ZGRADA	15			
			ZGRADA	13			
			KUĆA, Zagreb, Nova cesta 158B	332			
			ZGRADA	217			
			DVORIŠTE	1268			
Ukupna površina katastarskih čestica				2402			

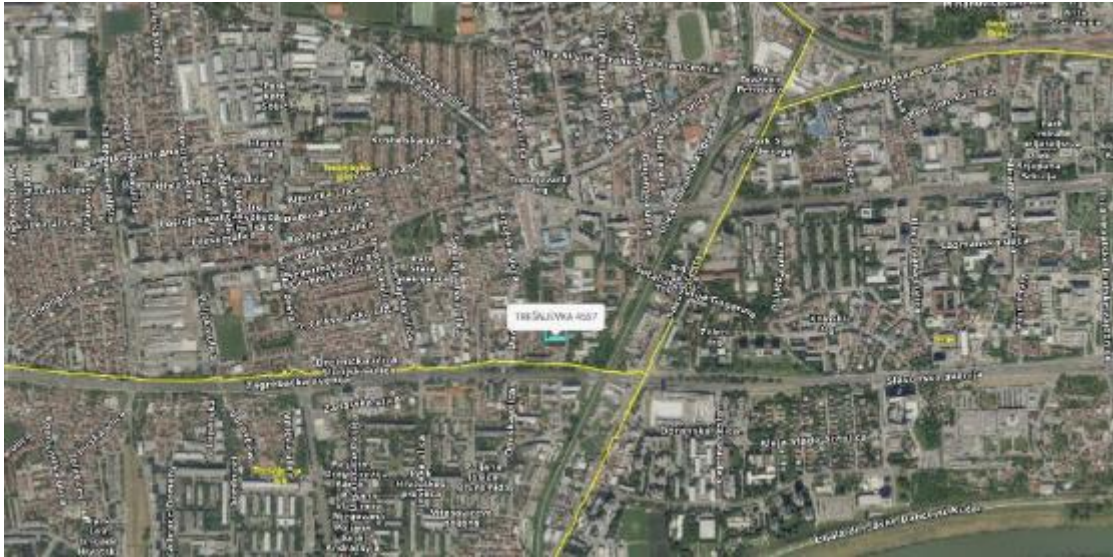
Iz navedenog je vidljivo da stanje u katastru i zemljišnim knjigama **nije usklađeno**, odnosno opisi i površine čestice **nisu isti**. Nastavno navedenome, kao relevantni podaci za izračun tržišne vrijednosti nekretnine koristiti će se oni upisani u zemljišne knjige.

Prema izvratku iz zemljišne knjige, u z.k. ulošku br. 109676, k.o. Grad Zagreb, kao vlasnik predmetne nekretnine upisan je:

1. Vlasnički dio: 1/1

HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA D.D., OIB: 70573822127, NOVA CESTA 158, 10000 ZAGREB

2.2. OPIS LOKACIJE I OKOLIŠA



Predmetna lokacija se nalazi u zoni mješovite – pretežito stambene namjene te ju karakterizira okolna izgradnja stambenih zgrada katnosti Pr+2+Pk.

U neposrednoj okolini predmetne nekretnine odvija se umjeren pješački i automobilski promet te je predmetna nekretnina vrlo dobro prometno povezana s centralnim gradskim sadržajima te širom okolicom javnim prijevozom i mrežom gradskih prometnica.

U blizini se nalaze mnogi objekti javnog i uslužnog sadržaja (osnovna škola, vrtić, dječji parkovi, dom zdravlja, sportski sadržaji, obrti, trgovine, restorani, kafići, itd.).

Prema trenutno važećem GUP-u Grada Zagreba, predmetna nekretnina nalazi se u zoni **mješovite – pretežito stambene namjene (M1)** –, te spada pod urbano pravilo **2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje**.

Određeni dio predmetne nekretnine nalazi se pod područjem **iznimke urbanog pravila**.



Prema pregledu GUP-a Grada Zagreba, predmetna nekretnina nalazi se jednim dijelom pod iznimkom. Pod urbanim pravilom 2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje, navodi se pravilo iznimke:

iznimno, na prostoru središta Trešnjevke (uz ulične poteze Selske - istok, Sokolgradske, Ozaljske ulice, Dobojske, Krapinske, Trakošćanske, ulice Dužice, Nehajske ulice i produžene Crikveničke, te Ljubljanske avenije) najveća izgrađenost građevne čestice je 50%, najveći kin 2,5, visina u skladu s visinom poteza, te uz **Novu cestu** gdje je najveći kin 2,5, a najveća visina je pet nadzemnih etaža, pri čemu se peta etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice), druge namjene prema normativima ovih odredbi;

S obzirom na to da navedena iznimka znatno utječe na procjenu zemljišta, zemljište će se procjenjivati u dva dijela. Dijelovi će biti podijeljeni na dio koji se nalazi pod iznimkom i na dio koji je pod urbanim pravilom 2.7.

2.3. TEHNIČKI OPIS ZEMLJIŠTA

k.č. 4557 k.o. Grad Zagreb

Predmetno zemljište je pravokutnog tlocrtnog oblika. Nalazi se na ravnom, uređenom i ograđenom zemljištu. Kolni prilaz na parcelu osiguran je sa istočne strane preko javnoprometne površine odnosno Nove ceste.

Sveukupna površina zemljišta iznosi **2377,00 m²** (površina je preuzeta iz izvadka iz zemljišne knjige te se smatra mjerodavnom).

Površinski dio zemljišta koji se nalazi pod iznimkom od pravila iznosi **1270,00 m²**, suprotno tome dio zemljišta koji nije pod iznimkom iznosi **1107,00 m²**.



Uz sjevernu među nalazi se k.č. 4558, k.o. Trešnjevka (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz zapadnu među nalazi se k.č. 4549/1 k.o. Trešnjevka (u naravi javnoprometna površina – II. Vrandučka ulica).

Uz južnu među nalazi se k.č. 4556/1 k.o. Trešnjevka (u naravi izgrađeno građevinsko zemljište).

Uz istočnu među nalazi se k.č. 6707 k.o. Trešnjevka (u naravi javnoprometna površina – II. Vrandučka ulica).

Parkiranje vozila predviđeno je na nenatkrivenoj površini parcele ili na javnoprometnim površinama.

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	4557
k.o.	Trešnjevka
posjedovni list	5027
z.k.č.	4703/1
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	109676
plan	GUP Zagreb
namjena	Mješovita – pretežito stambena namjena
uvjeti gradnje	2.7.
Maksimalna izgrađenost čestice	1,2
površina zemljišta	1107,00 m²
lokacija	Nova cesta 158
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	na parceli (nenatkriveno)
prometne veze	osobni i javni prijevoz

tehnički opis	ZEMLJIŠTE
k.č.	4557
k.o.	Trešnjevka
posjedovni list	5027
z.k.č.	4703/1
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	109676
plan	GUP Zagreb
namjena	Mješovita – pretežito stambena namjena
uvjeti gradnje	Iznimka od pravila 2.7.
Maksimalna izgrađenost čestice	2,5
površina zemljišta	1270,00 m²
lokacija	Nova cesta 158
prilaz	kolni i pješački prilaz: izravno na asfaltiranu prometnicu
parkiranje vozila	na parceli (nenatkriveno)
prometne veze	osobni i javni prijevoz

2.4. TEHNIČKI OPIS ZGRADA

k.č. 4557 k.o. Trešnjevka

Nekretnine na adresi Nova cesta 158 u naravi predstavljaju izgrađeno zemljište sa zgradama katnosti Pr i jednom zgradom katnosi Pr+1+Pk. Navedene zgrade poslovne su namjene.

Predmetne zgrade derutnog su stanja te bi rekonstrukcija istih prelazila troškove gradnje novih zgrada. Iz navedenog razloga **predmetne** poslovne **zgrade nisu** predmet ove procjene već će se za iste samo prikazati vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa.

Nosivi zidovi zgrada su izvedeni od opeke s AB vertikalnim i horizontalnim serklažima. Krovište je jednostrešno drveno s pokrovom od crijepa. Izvedeni su infrastrukturni priključci vode, struje i odvodnje. Vanjska stolarija je PVC, a unutarnja drvena.



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

Izvor površina: katastar, posjedovni list i izmjera pri očevidu.

tehnički opis	STAMBENE ZGRADE
IMOVINSKO – PRAVNA DOKUMENTACIJA	
k.č.	4557
k.o.	Trešnjevka
posjedovni list	5027
z.k.č.	4703/1
k.o.	Grad Zagreb
zk.ul.br.	109676
OPĆI OPIS	
namjena	poslovna
godina izgradnje	cca. 2000. godine
prilaz	asfaltirana ulica kolni i pješački prilaz
parkiranje	nenatkriveno na parceli
prometne veze	osobni i javni prijevoz
održavanje	dobro
KVANTIFIKACIJSKI POKAZATELJI	
katnost	Pr, Pr+1+Pk
GBP - građevinska bruto površina zatvorenih površina	1230,00 m²
visina	prosječno 3,00 m
volumen	3654,00 m³
KONSTRUKTIVNI ELEMENTI ZGRADA	
temelji	-
nosiva konstrukcija	Zidano zidče
međukatna konstrukcija	AB
pregradni zidovi	opeka
krov	Koso složeno, drveno
pokrov	crijep
fasada	Fasadna žbuka, fasadna opeka
INFRASTRUKTURA	
električna mreža	spojeno
vodovod	spojeno
kanalizacija	spojeno
plin	spojeno
telefon	spojeno
MATERIJALI	
vanjska stolarija	PVC
unutarnja stolarija	drvena
obrada podova	-

Detaljan izračun bruto površine (GBP) poslovnih zgrada i pripadnih volumena istih dan je u sljedećoj tablici:

Nekretnina	GBP (m2)	VISINA (m)	VOLUMEN (m3)
Kuća, Nova cesta 158	441,00	3,50	1543,50
Kuća, Nova cesta 158A	192,00	3,50	672,00
Kuća, Nova cesta 158B	332,00	2,60	863,20
Zgrada	20,00	2,20	44,00
Zgrada	15,00	2,20	33,00
Zgrada	13,00	2,20	28,60
Zgrada	217,00	2,20	477,40
UKUPNO:	1230,00		3661,70

Dobivene vrijednosti iz tablice koristit će se za izračun vodnog i komunalnog doprinosa.

3. PROCJENA

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine obavlja se prema dobivenoj dokumentaciji, podacima od stranke te uvida na licu mjesta o stanju predmetne nekretnine.

Izračun se obavlja prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe utvrđenja vrijednosti. Pri proračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu te prema vlastitim iskustvima i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17
- Zakon o prostornom uređenju 153/13, 20/17
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15
- 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 NN 68/18, 110/18
- Zakon o posredovanju u prometu nekretnina NN 107/07, 144/12, 14/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15
- HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada – Definicija i proračun pokazatelja ploštine i prostora
- Važeći građevinski normativi i propisi u RH
- Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske
- Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama
- Podatak o prosječnim troškovima građenja kubnog metra (m³) građevine u Republici Hrvatskoj, NN 98/18
- Državni Zavod za statistiku, Priopćenje br. 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u drugom polugodištu 2021.
- Državni Zavod za statistiku, Statistika u nizu, Indeksi cijena stambenih objekata
- GUP Grada Zagreba

3.1. ODABIR PROCJEMBENE METODE

Danas su u RH općeprihvaćena tri pristupa i tri metodologije procjene:

- Prvi pristup je statički pristup, a metoda koja se koristi za izračun vrijednosti nekretnine je **troškovna metoda** ili metoda utvrđivanja stvarne vrijednosti.
- Drugi pristup naziva se komparativni, a metoda izračuna **poredbena metoda** ili metoda uspoređivanja vrijednosti.
- Treći pristup je dinamički, a metoda izračuna je **prihodovna metoda** ili metoda kapitalizacije dobiti.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine, a u svrhu odabira metode, nekretnine se prema vrsti korištenja dijele na:

- **najamne stambene nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za stanovanje
- **poslovne nekretnine** - nekretnine koje se prema ukupnom godišnjem prihodu koriste preko 80% za zakup pravnim osobama, obrtnicima i drugim poslovnim oblicima fizičkih osoba
- **nekretnine mješovite namjene** - nekretnine koje se djelomično koriste za najam a djelomično za zakup, a nisu najamne stambene nekretnine, poslovne nekretnine, obiteljske kuće
- **nekretnine** koje se koriste preko 80% u svrhu osobnog stanovanja, primjerice višestambene zgrade ili obiteljske kuće

Troškovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda je primjerena i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadno ulaganje u građevine.

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti 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 se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Prihodovna metoda koristi se za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

Zbog prethodno navedenog, odabrana je TROŠKOVNA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih građevina te POMOĆNA POREDBENA METODA za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta.

3.2. PROCJENA GRAĐEVINA TROŠKOVNOM METODOM

U troškovnoj metodi utvrđuje se troškovna vrijednost nekretnine iz troškovne vrijednosti građevina i vrijednosti zemljišta:

- **Troškovna vrijednost građevina** (bez vanjskih uređaja) proizlazi iz troškova gradnje uzimajući u obzir umanjeње vrijednosti zbog starosti građevina. Troškovna vrijednost vanjskih građevinskih uređaja i drugih vanjskih uređaja, ako nije uključena u vrijednost zemljišta, utvrdit će se na temelju iskustvenih stopa ili na temelju normalnih troškova gradnje.
- **Vrijednost zemljišta** u pravilu se dobiva primjenom poredbene metode. Odredbe za neizgrađena zemljišta primjenjuju se na odgovarajući način.

Procjena vrijednosti građevine može se utvrditi:

- na temelju normalnih troškova gradnje ili
- prema stvarno nastalim troškovima gradnje

Normalni troškovi gradnje su troškovi koji bi na tržištu nastali za građenje novih građevina. Normalnim troškovima gradnje pripadaju i obično nastali uzgredni troškovi (troškovi planiranja, izrade tehničke i projektne dokumentacije, stručnog nadzora građenja, ishođenje dozvola i doprinosi te troškovi koji su nužni za financiranje izgradnje).

Indeksni nizovi za cijenu gradnje mogu se utvrditi na temelju dostupnih podataka o kretanju normalnih troškova gradnje, vrijednosti etalona ili druge pogodne jedinice.

Na temelju normalnih troškova gradnje, prikladnih indeksnih nizova za cijenu gradnje i odgovarajućih korekcijskih faktora utvrđuje se cijena gradnje novih građevina. U slučaju da se radi o starijim građevinama vrijednost istih se utvrđuje umanjeњem u odnosu na starost.

Umanjenje vrijednosti zbog starosti građevine utvrđuje se uzimanjem u obzir odnosa između predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja građevine i održivog vijeka korištenja za pojedinu vrstu građevine, pri čemu se kao osnovica uzima ravnomjerno umanjeње vrijednosti kao postotak troška gradnje. Umanjenje je potrebno obrazložiti prilikom izračuna.

Vrijednost vanjskih uređaja i opreme utvrđuje se u pravilu na temelju komercijalnih ponuda dobavljača. Vrijednosni udjel uređaja i opreme uzima se u obzir samo ako nije već uzet u obzir kod utvrđivanja normalnih troškova gradnje.

Zbog prethodno navedenog, za utvrđivanje tržišne vrijednosti predmetnih zgrada odabrana je procjena vrijednosti građevine NA TEMELJU NORMALNIH TROŠKOVA GRADNJE.

• **TROŠKOVNA VRIJEDNOST GRAĐEVINA**

Provedenim očevidom utvrđeno je stanje predmetnih nekretnina, odnosno utvrđeno je da su predmetne nekretnine u ruševnom stanju. Također, pregledom zgrada uočena su oštećenja na zgradama uslijed potresa koji se dogodio u Zagrebu 22.03.2022. Shodno na sve navedeno vještak je mišljenja da bi sanacija postojećih nekretnina prelazila troškove sanacije. Iz navedenog razloga vrijednost postojećih građevina neće biti iskazana u ovoj procjeni.

Kao vrijednost građevina biti će prikazana vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa.

• **VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA**

STAMBENA ZGRADA 158						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	1543,50	182.133,00 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		12.919,10 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						195.052,10 kn

STAMBENA ZGRADA 158A						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	672,00	79.296,00 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		5.624,64 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						84.920,64 kn

STAMBENA ZGRADA 158B						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	863,20	101.857,60 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		7.224,98 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						109.082,58 kn

ZGRADA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	44,00	5.192,00 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		368,28 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						5.560,28 kn

ZGRADA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	33,00	3.894,00 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		276,21 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						4.170,21 kn

ZGRADA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	28,60	3.374,80 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		239,38 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						3.614,18 kn

ZGRADA						
oznaka	opis	gradsko područje	namjena zgrade	visina doprinosa	volumen (m3)	iznos
KD	komunalni doprinos	I. zona	poslovna	118,00 kn/m3	477,40	56.333,20 kn
VD	vodni doprinos	Zona A	poslovna	8,37 kn/m3		3.995,84 kn
VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						60.329,04 kn

UKUPNA VRIJEDNOST KOMUNALNOG I VODNOG DOPRINOSA:						462.729,03 kn
---	--	--	--	--	--	----------------------

3.3. PROCJENA ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Poredbena metoda je primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

Osnovni uvjet za primjenu poredbene metode je dovoljan broj poredbenih nekretnina (najmanje 3, a optimalno 5 do 8 nekretnina). Kako bi se mogla izvršiti poredbena procjena temeljena na usporedbi s odgovarajućom vrstom nekretnina potrebno je dovoljno podudarnih obilježja predmetne i poredbenih nekretnina, odnosno maksimalna odstupanja do $\pm 40\%$. Kako bi se vrijednosti dobivene ovom metodom mogle svesti na tržišne mora se rapolagati nužnim podacima (poredbeni pokazatelji, indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje).

Primjena poredbene metode vrši se na temelju kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina. Na kupoprodajnu cijenu vrši se međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje. Nakon toga provjerava se dobivena vrijednost u odnosu na osobne i neuobičajene okolnosti. Dobivena poredbena (privremena) vrijednost prilagođava se tržišnoj vrijednosti i dobiva konačna tržišna vrijednost nekretnine.

Prednosti poredbene metode nad drugim metodama tržišne procjene je neposredna usmjerenost na tržište, a nedostatak se može očitovati u nedovoljnom broju poredbenih nekretnina, odnosno nedovoljnoj živahnosti djelomičnih tržišta.

Svi nužni podaci za poredbene nekretnine dobiveni su od Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko – pravne poslove i imovinu grada, Službe za vrednovanje nekretnina sukladno čl. 16. st. 1, podst. 5., čl. 57. st. 1 i st. 4 i čl. 58., st. 1 Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN, br. 78/15) iz Zbirke kupoprodajnih cijena za **zemljišta** na području usporedivom s predmetnom nekretninom označenim kao k.č. 1458, k.o. Grad Zagreb.

Kao bazni indeksi za međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina (članak 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.) korišteni su indeksni nizovi EUROSTAT "House price index (2010=100) quarterly data" (indeksni niz za Republiku Hrvatsku).

Kao koeficijenti za preračunavanje za interkvalitativno izjednačenje cijena poredbenih nekretnina korištene su vrijednosti iz Priloga 11 ("Odstupanja zbog različite mjere građevinskog korištenja") Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina „Narodne novine“ br. 105/15.

● **PROCJENA DIJELA ZEMLJIŠTA POD URBANIM PRAVILOM 2.7.**

PROCJENA VRIEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA														
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:														
adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		ukupna površina (m ²)	vrsta nekretnine	tca površine u namjenski (m ²)	GUP Svesede		kategorija zemljišta	cijenovni blok	dan vrednovanja	dan kakvoće	
	z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.				namjena	urbano pravilo					kis
Nova cesta 158	4703/1	Grad Zagreb	4557	Trešnjevka	1.107,00	GZ - građevni zemljište	1.107,00	M1	2.7.	1.2	SAVSKA-ZAGREBAČKA	25.07.2022.	22.07.2022.	
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJINJE IZRAČUNA:														
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	vrjednost nekretnine (kn)	cijena (kn/m ²)	datum skapanja ugovora	PP GRPDA ZAGREBA		cijenovni blok	
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						namjena	urbano pravilo		kin
1	Ulica Čire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	Trešnjevka	GZ	89,00m ²	360.000,00 kn	4.044,94 kn/m ²	30.12.2021.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	Trešnjevka	GZ	647,00m ²	2.975.647,20 kn	4.599,15 kn/m ²	30.12.2019.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	Trešnjevka	GZ	1.125,00m ²	4.559.000,02 kn	4.052,44 kn/m ²	03.09.2018.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	Trešnjevka	GZ	503,00m ²	1.478.661,80 kn	2.939,69 kn/m ²	06.08.2018.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):														
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	cijena zemljišta (kn/m ²)	datum skapanja ugovora	godišnji indeks na području GUP-a Zagreba 2021. dan kupoprodaje (A)	godišnji indeks na području GUP-a Zagreba 2021. dan kupoprodaje (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)		
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.									
1	Ulica Čire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	30.12.2021.	112,50	112,50	1,000	4.044,94 kn/m ²		
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	Trešnjevka	647,00 m ²	4.599,15 kn/m ²	30.12.2019.	107,50	112,50	1,047	4.813,06 kn/m ²		
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.052,44 kn/m ²	03.09.2018.	100,80	112,50	1,116	4.522,82 kn/m ²		
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	Trešnjevka	503,00 m ²	2.939,69 kn/m ²	06.08.2018.	100,80	112,50	1,116	3.280,90 kn/m ²		

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA):													
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	k.č.	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
		IDZKC				k.o.	k.o.						
1	Ulica Ćire Truhelke 47	1603715		4675341	4923		Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	2,5	1,2	0,66	2.669,66 kn/m ²
2	Karinska ulica 2	141473		4315172	4838/1		Trešnjevka	647,00 m ²	4.813,06 kn/m ²	2,5	1,2	0,66	3.176,62 kn/m ²
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591		-	4558		Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.522,82 kn/m ²	2,5	1,2	0,66	2.985,06 kn/m ²
4	Omiška ulica 9	960446		38767035	4860/1		Trešnjevka	503,00 m ²	3.280,90 kn/m ²	2,5	1,2	0,66	2.165,39 kn/m ²
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJU ZEMLJIŠTA)													
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	k.č.	KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	kategorija por edbenog zemljišta	kategorija procijenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (kn/m ²)
		IDZKC				k.o.	k.o.						
1	Ulica Ćire Truhelke 47	1603715		4675341	4923		Trešnjevka	89,00 m ²	2.669,66 kn/m ²	1.	1.	1,00	2.669,66 kn/m ²
2	Karinska ulica 2	141473		4315172	4838/1		Trešnjevka	647,00 m ²	3.176,62 kn/m ²	1.	1.	1,00	3.176,62 kn/m ²
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591		-	4558		Trešnjevka	1.125,00 m ²	2.985,06 kn/m ²	1.	1.	1,00	2.985,06 kn/m ²
4	Omiška ulica 9	960446		38767035	4860/1		Trešnjevka	503,00 m ²	2.165,39 kn/m ²	1.	1.	1,00	2.165,39 kn/m ²

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:													
r.br.	adresa	E-nekretnine			KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	međuvremenski i interkvartilno izjednačena cijena (kn/m ²)	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u kat. zem. (kn/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.								
1	Ulica Ćire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	2.669,66 kn/m ²	2.669,66 kn/m ²	-2,89%	-79,52	6.322,97	
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	Trešnjevka	647,00 m ²	4.813,06 kn/m ²	3.176,62 kn/m ²	3.176,62 kn/m ²	15,55%	427,44	182.704,24	
3	II. Vranduška ulica 156/1	1188591	-	4558	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.522,82 kn/m ²	2.985,06 kn/m ²	2.985,06 kn/m ²	8,58%	235,88	55.639,16	
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	Trešnjevka	503,00 m ²	3.280,90 kn/m ²	2.165,39 kn/m ²	2.165,39 kn/m ²	-21,23%	-583,79	340.806,88	
									2.749,18 kn/m²	=	366,07 €/m²		
Tečaj: 22.07.2022. 7,510035					Standardno odstupanje (±) Pravilo dva-sigma (±)		255,99 511,97			9,31%	585.473,24		
TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA:							1107 m²	x	2.749,18 kn/m²			3.043.342,26 kn	
							ili okruglo:					3.040.000,00 kn	
												405.236,76 €	
												U eurima:	

• **PROCJENA DIJELA ZEMLJIŠTA POD IZNIMKOM OD URBANOG PRAVILA 2.7.**

PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA - POREDBENA METODA																									
PROCJENJIVANA NEKRETNINA:																									
r.br.	adresa nekretnine	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		ukupna površina (m ²)	vrsta nekretnine	površina k.o. koja se prodaje (m ²)	vršnost nekretnine (kn)	cijena (kn/m ²)	datum sklapanja ugovora	GUP-Sesvete urbano pravilo		kategorija zemljišta	cijena (kn/m ²)	vršnost nekretnine (kn)	površina k.o. koja se prodaje (m ²)	vršnost nekretnine (kn)	cijena (kn/m ²)	datum sklapanja ugovora	PP GRADA ZAGREBA urbano pravilo		kategorija zemljišta	sjenovni blok	
		z.k.č.	k.o.	k.č.	k.o.							namjena	kis								namjena	kin			
	Nova cesta 158	4703/1	Grad Zagreb	4557	Trešnjevka	1.270,00	GZ - građevinsko zemljište	1.270,00	M1	IZNIMKA 2.7.	2.5	1.	SAVSKA-ZAGREBAČKA	22.07.2022.	25.07.2022.										
1. PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA I ISKLJUČENJE POJEDINIH TRANSAKCIJA IZ DALJINJE IZRAČUNA:																									
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		vrsta nekretnine	površina k.o. koja se prodaje (m ²)	vršnost nekretnine (kn)	cijena (kn/m ²)	datum sklapanja ugovora	PP GRADA ZAGREBA urbano pravilo		kategorija zemljišta	sjenovni blok											
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.						namjena	kin													
1	Ulica Čire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	Trešnjevka	89,00 m ²	360.000,00 kn	4.044,94 kn/m ²	30.12.2021.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA												
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	Trešnjevka	647,00 m ²	2.975.647,20 kn	4.599,15 kn/m ²	30.12.2019.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA												
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.559.000,02 kn	4.052,44 kn/m ²	03.09.2018.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA												
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	Trešnjevka	503,00 m ²	1.478.661,80 kn	2.939,69 kn/m ²	06.08.2018.	S	-	2.5	SAVSKA - ZAGREBAČKA												
2. MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA):																									
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.o. koja se prodaje (m ²)	cijena zemljišta (kn/m ²)	datum sklapanja ugovora	godišnji indeks na području GUP-a Zagreba 2021. dan kupoprodaje (A)	godišnji indeks na području GUP-a Zagreba 2021. dan Zagreba 2021. (B)	korekcijski faktor = B/A	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)													
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.																				
1	Ulica Čire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	30.12.2021.	125,00	125,00	1,000	4.044,94 kn/m ²													
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	Trešnjevka	647,00 m ²	4.599,15 kn/m ²	30.12.2019.	120,10	125,00	1,041	4.786,79 kn/m ²													
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.052,44 kn/m ²	03.09.2018.	116,80	125,00	1,070	4.336,95 kn/m ²													
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	Trešnjevka	503,00 m ²	2.939,69 kn/m ²	06.08.2018.	116,80	125,00	1,070	3.146,07 kn/m ²													

3A. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KAKVOĆI GRAĐEVINSKOG KORISTENJA):													
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	k.č.	KATASTAR	k.o.	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	ki (poredbene nekretnine)	ki (procijenjivana nekretnina)	koeficijent za preračunavanje	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)
		IDZKC	IDPN										
1	Ulica Ćire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	4923	Trešnjevka	Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	2,5	2,5	1,00	4.044,94 kn/m ²
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	4838/1	Trešnjevka	Trešnjevka	647,00 m ²	4.786,79 kn/m ²	2,5	2,5	1,00	4.786,79 kn/m ²
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	4558	Trešnjevka	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.336,95 kn/m ²	2,5	2,5	1,00	4.336,95 kn/m ²
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	4860/1	Trešnjevka	Trešnjevka	503,00 m ²	3.146,07 kn/m ²	2,5	2,5	1,00	3.146,07 kn/m ²
3B. INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ODSTUPANJE U KATEGORIJU ZEMLIŠTA)													
r.br.	adresa	E-nekretnine		IDPN	k.č.	KATASTAR	k.o.	površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	kategorija poredbenog zemljišta	kategorija procjenjivanog zemljišta	koeficijent za preračunavanje	cijena izjednačena međuvremenski i prema odstupanju u ka t. zem. (kn/m ²)
		IDZKC	IDPN										
1	Ulica Ćire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	4923	Trešnjevka	Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	1.	1.	1,00	4.044,94 kn/m ²
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	4838/1	Trešnjevka	Trešnjevka	647,00 m ²	4.786,79 kn/m ²	1.	1.	1,00	4.786,79 kn/m ²
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	4558	Trešnjevka	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.336,95 kn/m ²	1.	1.	1,00	4.336,95 kn/m ²
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	4860/1	Trešnjevka	Trešnjevka	503,00 m ²	3.146,07 kn/m ²	1.	1.	1,00	3.146,07 kn/m ²

4. STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN:												
r.br.	adresa	E-nekretnine		KATASTAR		površina k.č. koja se prodaje (m ²)	međuvremenski izjednačena cijena (kn/m ²)	međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (kn/m ²)	cijena izjednačena međuvremenski prema odstupanju u kat. zem. (kn/m ²)	odstupanje od prosjeka (%)	odstupanje od prosjeka (apsolutno)	kvadrat odstupanja (apsolutno)
		IDZKC	IDPN	k.č.	k.o.							
1	Ulica Ćire Truhelke 47	1603715	4675341	4923	Trešnjevka	89,00 m ²	4.044,94 kn/m ²	4.044,94 kn/m ²	4.044,94 kn/m ²	-0,83%	-33,75	1.138,80
2	Karinska ulica 2	141473	4315172	4838/1	Trešnjevka	647,00 m ²	4.786,79 kn/m ²	4.786,79 kn/m ²	4.786,79 kn/m ²	17,36%	708,10	501.402,31
3	II. Vrandučka ulica 156/1	1188591	-	4558	Trešnjevka	1.125,00 m ²	4.336,95 kn/m ²	4.336,95 kn/m ²	4.336,95 kn/m ²	6,33%	258,26	66.697,33
4	Omiška ulica 9	960446	38767035	4860/1	Trešnjevka	503,00 m ²	3.146,07 kn/m ²	3.146,07 kn/m ²	3.146,07 kn/m ²	-22,87%	-932,62	869.784,70
							4.078,69 kn/m²			=	543,10 €/m²	
Tečaj: 22.07.2022. 7,510035						Standardno odstupanje (±) Pravilo dva-sigma (±)	373,71 747,42			9,16%	1.439.023,15	
TRŽIŠNA VRIEDNOST ZEMLJIŠTA:							1270 m² x	4.078,69 kn/m²				5.179.936,30 kn
							ili okruglo:	543,10 €/m²				5.180.000,00 kn
												689.735,31 €
												U eurima:

4. REKAPITULACIJA

REKAPITULACIJA		
k.č. 4557 k.o. Trešnjevka		

ZEMLJIŠTE - urbano pravilo 2.7.

- k.č. 4557 k.o. Trešnjevka	1.107,00	m2	3.043.342,26 kn
-----------------------------	----------	----	-----------------

ZEMLJIŠTE - iznimka od urbanog pravila

- k.č. 4557 k.o. Trešnjevka	1.270,00	m2	5.179.936,30 kn
-----------------------------	----------	----	-----------------

ukupno: **8.223.278,56 kn**

POSLOVNE ZGRADE

- troškovna vrijednost nekretnine (GBP)	1230,00	m2	0,00 kn
- vrijednost vodnog i komunalnog doprinosa	3661,70	m3	462.729,03 kn
ukupno:			462.729,03 kn

tržišna vrijednost nekretnine: 8.686.007,59 kn

koeficijent za prilagodbu troškovne vrijednosti 1,00

UKUPNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE: 8.686.007,59 kn

ili okruglo: 8.690.000,00 kn

1.157.118,44 €

5. ZAKLJUČAK

Ukupna tržišna vrijednost nekretnine –poslovnih zgrada i pripadajućeg zemljišta na adresi Nova cesta 158, upisana u z.k. uložak 109676 k.o. Grad Zagreb u vlasništvu ovršenika HIDROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d. u 1/1 dijela iznosi:

8.686.007,59 kn

Ili okruglo:

8.690.000,00 kn

što na dan kakvoće prema srednjem tečaju HNB od 7,510035 kn / 1 EUR iznosi:

1.157.118,44 EUR

Nalaz dovršen.

U Zagrebu, 25.07.2022.

Stalni sudski vještak
Andrej Babić, dipl.ing.građ.

6. PRILOZI

- fotografije
- izvadak iz zemljišne knjige
- izvadak iz katastarskog plana
- izvadak iz posjedovnog lista

FOTOGRAFIJE













Očevid 22.07.2022.



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 10.07.2022. 22:42

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 109676

Broj zadnjeg dnevnika: Z-27118/2022
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	4703/1	KUĆA BR. 158, KUĆA B.B. I DVIJE ZGRADE TE DVORIŠTE U NOVOJ CESTI		660,9	2377	Pripis iz uložka 15439
		UKUPNO:		660,9	2377	

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 ZG17 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 22.01.2018.g. pod brojem Z-3909/2018 VIDI C-10.1	ZABILJEŽBA
1.5	Zaprimljeno 10.12.2018.g. pod brojem Z-67010/2018 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, predlagatelj HROELEKTRA MEHANIZACIJA d.d., radi uknjižbe prava vlasništva	
1.6	Zaprimljeno 13.02.2019.g. pod brojem Z-7844/2019 VIDI C-13.1.	
1.9	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 (1.8)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 109676

B
Vlastovnica

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
2.			
2.1	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13 Temeljem sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovruh posl.br. OV-6061/2013 od 31. listopada 2013. i punomoći br. SPP-I-831/2013 od 10. lipnja 2013., uknjižuje se založno pravo do ukupnog iznosa od 155.000.000,00 HRK (slovima: stopedesetpetmilijuna kuna) plativo u kunama ili devizi odnosno u kunskoj protuvrijednosti ugovorene valute po tečaju Privredne banke Zagreb d.d. sukladno Ugovoru, što će biti utvrđeno svakim posebnim plasmanom ili eventualnim dodacima Ugovoru, s naknadom sukladno Ugovoru, sve naknade su promjenjive u skladu s aktima Vjerovnika, s kamatom po dospjehu u visini zakonske zatezne kamate, određene za odnose iz trgovačkih ugovora, a koja je promjenjiva u skladu s propisima i trenutno iznosi 15% (slovima: petnaest posto) godišnje, te s ostalim troškovima i uvjetima utvrđenim Ugovorom o okvirnoj liniji, broj ugovora/partija: 9910039863 i njegovom I. (slovima: prvim) Dodatkom i ovim Sporazumom, za korist: PRIVREDNA BANKA ZAGREB D.D., OIB: 02535697732, RADNIČKA CESTA BR. 50, ZAGREB	155.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
2.2	Zaprimljeno 04.11.2013. broj Z-49378/13 Zabilježu se da je glavni uložak zk.ul.br. 15439 k.o. Grad Zagreb		ZABILJEŽBA
2.3	Zaprimljeno 23.09.2021.g. pod brojem Z-50306/2021 ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG, zabilježu se djelomično odbijeni prijedlog RR CONCEPT d.o.o., Križ, Industrijska cesta 12, radi uknjižbe ustupanja založnog prava		na 2.1
10.			
10.1	Zaprimljeno 22.01.2018.g. pod brojem Z-3909/2018 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-8595/17 19.12.2017		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 10.07.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 11.07.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 5027

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 (VLASNIŠTVO)	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/m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		4557	NOVA CESTA	2402	14		
			KUĆA, Zagreb, Nova cesta 158A	96			
			ZGRADA, Zagreb, Nova cesta 158	441			
			ZGRADA	20			
			ZGRADA	15			
			ZGRADA	13			
			KUĆA, Zagreb, Nova cesta 158B	332			
			ZGRADA	217			
		DVORIŠTE	1268				
Ukupna površina katastarskih čestica				2402			

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

7/11/22, 8:12 AM

Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra - javna aplikacija



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 4557

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Prilžna mjertilo ispisa 1: 500
Izverno mjertilo plana 1:1000



Datum ispisa: 11.07.2022

<https://oss.uredjenzemlja.hr/publicatadServices.jsp?action=dtpViewerPublic>

1/1