

Naručitelj: DIOKI d.d. u stečaju
Zagreb, Čulinečka cesta 252
OIB: 71451172026

Predmet: POSLOVNE ZGRADE
Zagreb, Slavinska avenija 74

Identifikacija: k.o. Grad Zagreb
zk.ul.br. 23699
zk.č.br. 6915/78

Površina: NGP = 6.008,04 m²

Svrha procjene: imovinsko-pravni poslovi Naručitelja elaborata

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Tržišna vrijednost:

32.940.000,00 kn



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, lipanj 2022. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balijske, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

riješio je

Hrvoje Balijske, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Hrvoje Balijske, 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 ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

- O tome obavijest:
1. Hrvoje Balijske
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da utvrdi tržišnu vrijednost nekretnine oznake:

Identifikacija nekretnine:	k.o. zk.ul.br. zk.č.br.	Grad Zagreb 23699 6915/78
nekretnina: na lokaciji:		POSLOVNE ZGRADE Zagreb, Slavinska avenija 74
Dan vrednovanja:		15.06.2022.
Datum očevida:		16.05.2022.
Očevid nekretnine:		izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

1.2. Popis primijenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

- 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)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina
- Pokazatelji troškova građenja 2017. - Hrvatska komora arhitekata

1.3. Opći uvjeti

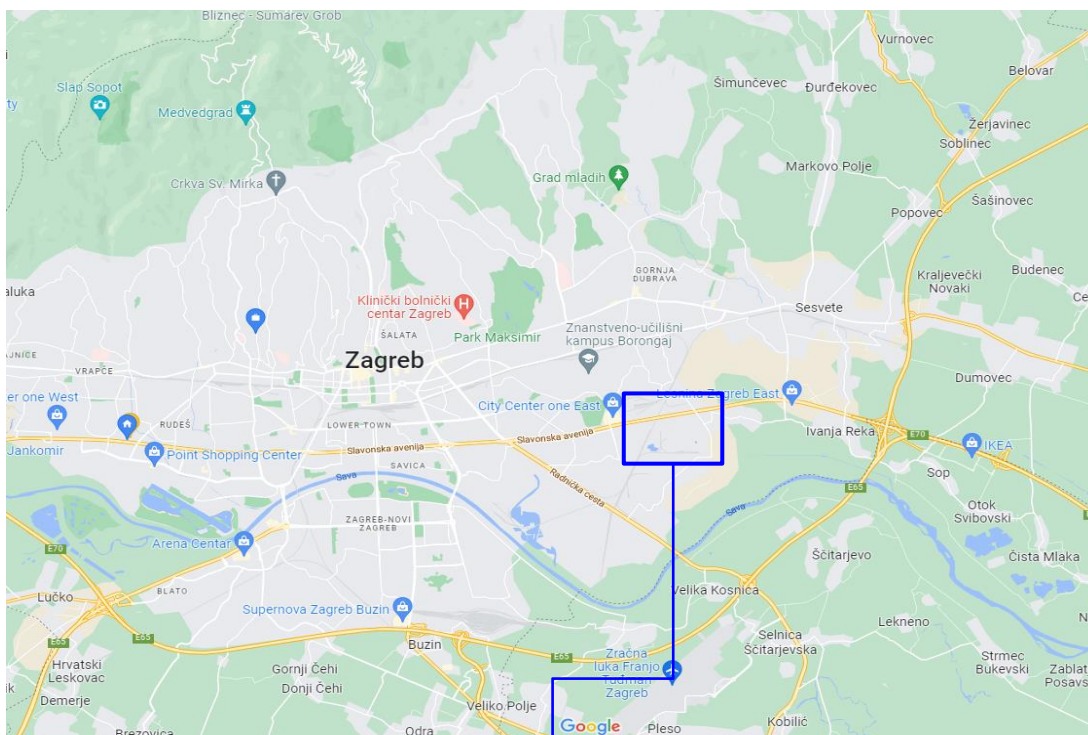
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene ne uključuju poreze koji se obračunavaju prilikom prometa nekretnina.**

1.4. Izjava o nepristranosti

- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.



HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu nekretnina



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija, površina i opis nekretnine

Identifikacija predmetne nekretnine izvršena je uvidom u pribavljenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom izvratku iz zemljišne knjige iskazano je:

k.o.	Grad Zagreb		
zk.ul.br.	23699		
zk.č.br.	6915/78	tvorničko dvorište	12.140 m²

Vlasnik:	DIOKI D.D. U STEČAJU
	Zagreb, Čulinečka cesta 252
	OIB: 71451172026

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o.	Žitnjak		
p.l.br.	4020		
k.č.br.	138/56	6 zgrada	3.948 m ²
		tvorničko dvorište	8.192 m ²

Ukupno:			12.140 m²
----------------	--	--	-----------------------------

c. Površina zemljišta

Uvidom u pribavljene z.k. i katastarske podatke utvrđuje se da su podaci o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni. Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 12.140 m²

d. Opis lokacije

Predmetna nekretnina nalazi se u istočnom dijelu Zagreba, na području Žitnjaka, u Slavonskoj aveniji, gdje se nalaze brojni objekti komercijalnog sadržaja. Na području predmetne nekretnine izgrađene su pretežito poslovne zgrade i gospodarski kompleksi. Teren na lokaciji je ravan. Prometnice na predmetnoj lokaciji su komunalno uređene i opremljene. Duž istih je položena kompletna gradska komunalna infrastruktura: vodovod, elektroopskrba, kanalizacija, plinoopskrba i telefonija. Javni gradski prijevoz - autobus; prolazi u blizini predmetne nekretnine.



SHEMATSKI PRIKAZ GRAĐEVINSKIH OBJEKATA NA PREDMETNOJ Č. Z.

- A** Stara upravna zgrada
- B** Zgrada laboratorija
- C** Aneks zgrade laboratorija
- D** Upravna zgrada

e. Opis zgrada

- Stara upravna zgrada

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 1962. g., katnosti prizemlje + kat. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija sastoji se od armirano betonskih zidova i međukatnih armirano betonskih ploča. Krovnište je armirano betonski ravan krov. Pročelja su završno obrađena. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena dvostrukim ravnim staklom. Zgrada je priključena na sljedeću gradsku komunalnu infrastrukturu: električna, vodovod, kanalizacija, plinopskrba, DTK.

Namjena zgrade je administrativno-upravna s pratećim sadržajima (dvorana za sastanke, telefonska centrala, čajna kuhinja, sanitarije i dr.).

Očevid unutarnjih dijelova zgrade nije bio omogućen, stoga opis prostorija zgrade nije moguće iskazati.

- Zgrada laboratorija

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 1962. g., katnosti prizemlje + 2 kata. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska masivna; sastoji se od armirano betonskoga skeletnog sistema sa stupovima i gredama te međukatnih armirano betonskih ploča. Krovnište je armirano betonski ravan neprohodni krov. Pročelja su završno obrađena. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena dvostrukim ravnim staklom. Zgrada je opremljena elektroinstalacijama, instalacijama vatrodojave, instalacijom vodovoda, kanalizacije i centralnog grijanja.

Očevid unutarnjih dijelova zgrade nije bio omogućen, stoga opis prostorija zgrade nije moguće iskazati.

- Aneks zgrade laboratorija

Predmetna zgrada izgrađena je ca. 1986. g., katnosti prizemlje + 3 kata. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska masivna; sastoji se od armirano betonskih zidova i međukatnih armirano betonskih ploča. Krovnište je armirano betonski ravan neprohodni krov. Pročelja su završno obrađena. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena dvostrukim ravnim staklom. Zgrada je opremljena instalacijom zemnog plina, elektroinstalacijama, instalacijom vodovoda, kanalizacije i centralnog grijanja te telefonijom.

Očevid unutarnjih dijelova zgrade nije bio omogućen, stoga opis prostorija zgrade nije moguće iskazati.

- Upravna zgrada

Predmetna prizemna zgrada izgrađena je ca. 1979. g., dograđena i rekonstruirana ca. 1989. g. Temelji su armirano betonski. Nosiva konstrukcija je armirano betonska masivna; sastoji se od armirano betonskoga skeletnog sistema sa stupovima i gredama te armirano betonske stropne ploče. Krovnište je rekonstrukcijom izvedeno kao dvostrešno, pokriveno valovitim limom. Pročelja su završno obrađena. Vanjska stolarija je drvena, ostakljena dvostrukim ravnim staklom. Zgrada je opremljena elektroinstalacijama, instalacijama vatrodojave, instalacijom vodovoda, kanalizacije i centralnog grijanja.

Detaljni očevid unutarnjih dijelova zgrade nije bio omogućen, stoga opis prostorija zgrade nije moguće iskazati.

f. Površina zgrada

S obzirom da detaljni i cjelovit očevid s izmjerom unutarnjih dijelova predmetnih zgrada nije bio omogućen, površine se usvajaju glede specifikacije građevinskih bruto površina predočene od strane Naručitelja elaborata, kontrolne izmjere vanjskih gabarita zgrada te očitavanja s DOF-a lokacije nekretnine.

- Stara upravna zgrada

	GBP (m2)	k	NGP (m2)
Stara upravna zgrada	1.685,00	0,80	1.348,00
Ukupno:	1.685,00		1.348,01

- Zgrada laboratorija

	GBP (m2)	k	NGP (m2)
Zgrada laboratorija	2.855,00	0,80	2.284,00
Ukupno:	2.855,00		2.284,01

- Aneks zgrade laboratorija

	GBP (m2)	k	NGP (m2)
Aneks zgrade laboratorija	1.138,00	0,80	910,40
Ukupno:	1.138,00		910,41

- Upravna zgrada

	GBP (m2)	k	NGP (m2)
Upravna zgrada	1.832,00	0,80	1.465,60
Ukupno:	1.832,00		1.465,61

- Rekapitulacija

	GBP (m2)		NGP (m2)
Stara upravna zgrada	1.685,00		1.348,01
Zgrada laboratorija	2.855,00		2.284,01
Aneks zgrade laboratorija	1.138,00		910,41
Upravna zgrada	1.832,00		1.465,61
Ukupno:	7.510,00		6.008,04

g. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz zk. uložka nekretnine nije evidentirana niti pozitivna niti negativna zabilježba o priloženim aktima za uporabu predmetnih građevinskih objekata izgrađenih na zk.č.br. 6915/78 k.o. Grad Zagreb.

Potpisanom vještaku nisu predočeni akti za građenje i uporabu za predmetne poslovne zgrade niti rješenje o izvedenom stanju za slučaj da je za iste eventualno proveden postupak ozakonjenja nezakonito izgrađenih zgrada.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak ne može nedvojbeno utvrditi legalitet predmetnih poslovnih zgrada. Vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da su predmetne poslovne zgrade legalne građevine u smislu Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) i Zakona o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19).

h. Fotodokumentacija



Zagreb, Slavonska avenija 74

Predmetna nekretnina - stara
upravna zgrada



Predmetna nekretnina - stara
upravna zgrada



Predmetna nekretnina - zgrada
laboratorija



Predmetna nekretnina - zgrada laboratorija



Predmetna nekretnina - aneks zgrade laboratorija



Predmetna nekretnina - upravna zgrada



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

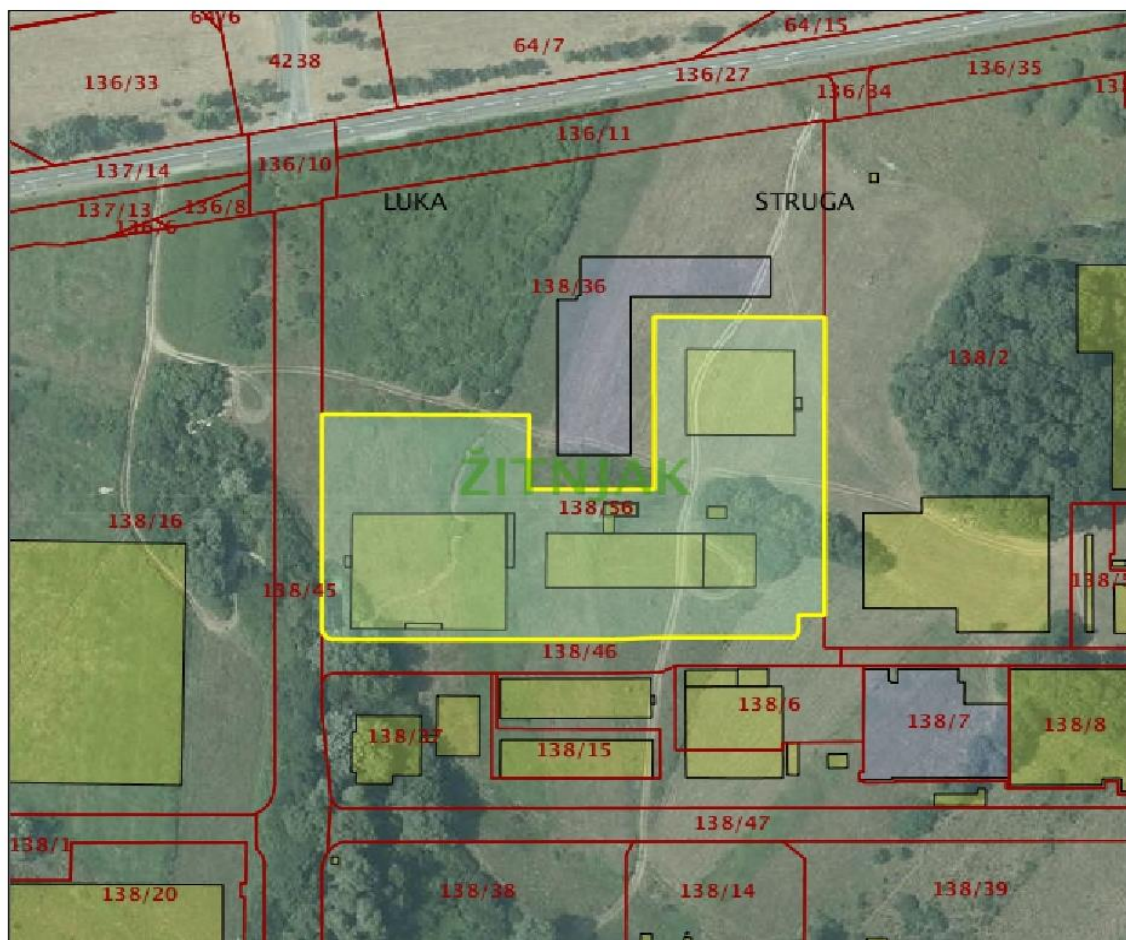
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽITNJAK, 335550
k.č. br.: 138/56

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



PRIKAZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 13.06.2022. 23:11

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 23699

Broj zadnjeg dnevnika: Z-23047/2022
Aktivne plombe: Z-67288/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	6915/70	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			14692	
2.	6915/71	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			58687	
3.	6915/73	ŽITNJAK, PUT			12708	
4.	6915/74	ŽITNJAK, PUT			1747	
5.	6915/75	ŽITNJAK, PUT			5738	
6.	6915/76	ŽITNJAK, PUT			7096	
7.	6915/77	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			1954	
8.	6915/78	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			12140	
9.	6915/79	ZITNJAK, TVORNICKO DVORISTE			19980	
10.	6915/80	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			75124	
11.	6915/83	ŽITNJAK, PUT			2231	
12.	6915/84	ŽITNJAK, PUT			8743	
		UKUPNO:			220840	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.08.2008. broj Z-48879/08	
2.1	Na temelju Ugovora o osnivanju prava služnosti od 15. srpnja 2008. godine upisuje se da je u korist zkčbr. 6915/1 osnovano pravo stvarne služnosti držanja, provođenja i održavanja nadzemnih i podzemnih cjevovoda i uređaja na teret zkčbr. 6915/22 upisane u zk.ul.br. 107562 k.o. Grad Zagreb.	SLUŽNOST

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	5. Vlasnički dio: 1/1 DIOKI D.D. U STEČAJU, OIB: 71451172026, ČULINEČKA CESTA 252, 10000 ZAGREB	
6.1	Zaprimljeno 16.12.2013. broj Z-56953/13 Temeljem Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu St-1984/11 od 11. prosinca 2013. zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnine u stečajnom postupku	ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 23699

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
8.1	Zaprimljeno 13.01.2014. broj Z-1503/14 Temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 27. studenog 2013., rješenja o ispravku rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 2. prosinca 2013. i zaključka Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 5. prosinca 2013. zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka	ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 12.05.2016.g. pod brojem Z-21878/2016 ZABILJEŽBA, Zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina Trgovačkog suda u Zagrebu posl. broj St-1984/13 od 11.svibnja 2016.godine.	na 5 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
5.			
5.1	Zaprimljeno 30.07.2010. broj Z-38325/10 Na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama radi osiguranja novčane tražbine od 28. srpnja 2010. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine po osnovi Ugovora o kreditu broj G-08/10 od 27. srpnja 2010. za kredit u iznosu od 145.410.720,00 kuna, što je na dan 01.03.2010. predstavljalo protuvrijednost od 20.000.000,00 EUR uz valutnu klauzulu vezanu na EUR, uvećano za redovnu kamatnu stopu od 4% godišnje na iznos kredita od 122.872.058,00 kuna namijenjen ulaganju u osnovna sredstva, iskazan u EUR i 7% godišnje na iznos kredita od 22.538.662,00 kuna namijenjen ulaganju u obrtna sredstva, iskazan u EUR, koje kamatne stope su promjenjive temeljem odluke Uprave založnog vjerovnika, interkalarnu kamatu u visini redovne kamate, zateznu kamatu 14% godišnje, promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama založnog vjerovnika, naknade, troškove i ostalo, sve sukladno Ugovoru o kreditu broj G-08/10 i predmetnom Sporazumu za korist: HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG 9	145.410.720,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 30.07.2010. broj Z-38325/10 Zabilježuje se da su sporedni ulošci z.k.ul. 6408 i z.k.ul. 4592 sve k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 5.1
6.			
6.1	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-57876/10 Na temelju ugovora o založnom pravu od 29. studenog 2010.g. br. OV-17458/2010 i punomoći br. 1312/2009 od 8. prosinca 2009.g. uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 180.000.000,00 kn s kamatom u skladu s člankom 1. ugovora - za korist:	180.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
6.2	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-57876/10 zabilježuje se da su sporedni ulošci zk.ul. 6408 i 4592 k.o.Resnik.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
6.3	Zaprimljeno 31.08.2017.g. pod brojem Z-45114/2017 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, TROSTRANI UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU TRAZBINA 30.05.2017, i punomoći br. 458/17 od 7. lipnja 2017., punomoći od 16. ožujka 2017., izvotka iz Trgovačkog registra Gradskog suda u Pragu od 31. ožujka 2017., punomoći od 28. ožujka 2017. i izvotka iz Trgovačkog registra i registra trgovačkih društava u Luxembourg od 21. ožujka 2017.sve uloženo u zbirku isprava Z-46578/17, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod Z-57876/10 u iznosu od 180.000.000,00 KN s dosadašnjeg vjerovnika Zagrebačka banka d.d. OIB 92963223473, Zagreb, za korist: APS DELTA S.A., OIB: 45421012929, RUE EUGÈNE RUPPERT 6, 2453 LUKSEMBOURG, LUKSEMBURG, LUKSEMBURG		na 6.1
6.5	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 6.1
8.			
8.1	Zaprimljeno 23.08.2012. broj Z-41148/12=Z-55503/12 Temeljem ovosudnog rješenja o osiguranju posl.br. Ovr-2421/2012-7 od 12. studenog 2012. godine uknjižuje se založno pravo radi prisilnog osiguranja novčane tražbine u iznosu od 195.511,81 kn, sa pripadajućim zateznim kamatama na iznose 8.794,50 kn od 10. travnja 2011. godine, 35.477,50 kn od 10. travnja 2011. godine, 9.114,30 kn od 24. travnja 2011. godine, 59.953,50 kn od 11. svibnja 2011. godine, 82.532,00 kn od 10. ožujka 2011. godine po stopi od 17 posto godišnje do 30. lipnja 2011. godine te 15 posto godišnje od 1. srpnja 2011. godine pa do ispate, troškova ovrhe u iznosu od 2.366,38 kn sa zakonskom zateznom kamatom koja teče od 13. listopada 2011. godine po stopi od 15 posto godišnje, kao i troškova parničnog postupka u iznosu od 2.300,00 kn, s pripadajućom zateznom kamatom koja teče protekom 8 dana od dana tuženikovog primitka presude, za korist: MAMIĆ PERIĆ REBERSKI RIMAC, ODVJETNIČKO DRUŠTVO D.O.O., OIB: 32802230502, ULICA IVANA LUČIĆA 2A, 10000 ZAGREB	195.511,81 KN	
8.2	Zaprimljeno 23.08.2012. broj Z-41148/12=Z-55503/12 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
8.3	Zaprimljeno 30.07.2020.g. pod brojem Z-34064/2020 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 109704 k.o RESNIK		na 8.1
8.5	Zaprimljeno 12.01.2022.g. pod brojem Z-1499/2022 ZABILJEŽBA, SPOREDNI ULOŽAK, zk.ul 225746 k.o GRAD ZAGREB		na 8.1
9.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
 Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
 Broj ZK uložka: 23699

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
9.1	Zaprimljeno 04.12.2020.g. pod brojem Z-54936/2020 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 6915/73, 6915/76, 6915/84 u korist k. č. 6915/17 u zk.ul 30488; k.č. 6915/19 u zk.ul 30491, temeljem isprava uloženi u zbirku isprava pod posl.br. Z-30309/09 (kupoprodajni ugovor od 3.6.2009, prilog br. 3. i 9., zapisnik o preuzimanju stupanja u posjed od 6.7.2009.), posl.br. Z-37270/09 (tabularna izjava od 30.6.2009.g.), posl.br. Z-124/10 (ugovor o diobi nekretnina od 16.12.2009.g.), posl.br. Z-36825/14, izvoda iz katastarskog plana od 28.05.2020.g., povijesti promjena Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 22.05.2020.g., skice stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza iz rujna 2020.g., uvjerenja o identifikaciji od 24.09.2020.g. te nalaza i mišljenja geodetskog vještaka iz veljače 2021.g. uknjižuje se pravo stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza sve na način kako je to određeno i ucrtano u prilogu br. 9 Ugovora o kupoprodaji od 3.6.2009.g. i na skici stvarne služnosti kolnog i pješačkog prolaza iz rujna 2020.g.		Ozn. Z-22363/20

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.06.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 14.06.2022

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 4020

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"DIOKI" D.D. - ORGANSKA PETROKEMIJA, ŽITNJAK 0BB, ZAGREB (VLASNIŠTVO)	71451172026

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
		135/2	Čulinečka cesta	20045	2		
			UPRAVNA ZGRADA, Zagreb, Čulinečka cesta 252	670			
			GOSPODARSKA ZGRADA	400			
			GARAŽA	255			
			TRAFOSTANICA	20			
			GOSPODARSKA ZGRADA	764			
			DVORIŠTE	17936			
		135/8	ČULINEČKA CESTA	10078	6		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	10078			
		135/9	Čulinečka cesta	58	2		
			DVORIŠTE	58			
		135/10	Čulinečka cesta	20	6		
			DVORIŠTE	20			
		135/11	Čulinečka cesta	425	6		
			DVORIŠTE	425			
		138/1	ŽITNJAK	80312	3		
			36 ZGRADA	12865			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	67447			
		138/11	Žitnjak	26050	18;3		
			ZGRADA (X)	3			
			ZGRADA (IX)	30			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	26017			
		138/14	ŽITNJAK	8496	3		
			13 ZGRADA	903			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	7593			
		138/28	Žitnjak	1224	18;3		
			ZGRADA	5			

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
			TVORNIČKO DVORIŠTE	1219			
		138/32	Žitnjak	94	18;3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	94			
		138/34	SLAVONSKA AVENIJA	35520	3		
			13 ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 58	5554			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	29966			
		138/35	Žitnjak	207584	3		
			9 ZGRADA	348			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	207236			
		138/37	ŽITNJAK	29152	3		
			10 ZGRADA	1865			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	27287			
		138/38	ŽITNJAK	14692	3		
			9 ZGRADA	488			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	14204			
		138/39	ŽITNJAK	58687	3		
			14 ZGRADA	9437			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	49250			
		138/43	ŽITNJAK	9297	3		
			PUT	9297			
		138/44	ŽITNJAK	2976	3		
			PUT	2976			
		138/45	ŽITNJAK	12708	3		
			PUT	12708			
		138/46	ŽITNJAK	1747	3		
			PUT	1747			
		138/47	ŽITNJAK	5738	3		
			PUT	5738			
		138/48	Žitnjak	8694	3		
			PUT	8694			
		138/49	ŽITNJAK	8178	3		
			PUT	8178			
		138/50	ŽITNJAK	2178	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	2178			
		138/52	ŽITNJAK	8932	3		
			2 ZGRADE	1595			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	7337			
		138/53	ŽITNJAK	1954	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	1954			
		138/54	ŽITNJAK	14597	2		
			2 ZGRADE	186			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	14411			
		138/56	ŽITNJAK	12140	3		
			6 ZGRADA	3948			
			TVORNIČKO DVORIŠTE	8192			

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
		138/63	Žitnjak	284	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	284			
		138/66	Čulinečka cesta	1218	3		
			PUT	1218			
Ukupna površina katastarskih čestica				583078			

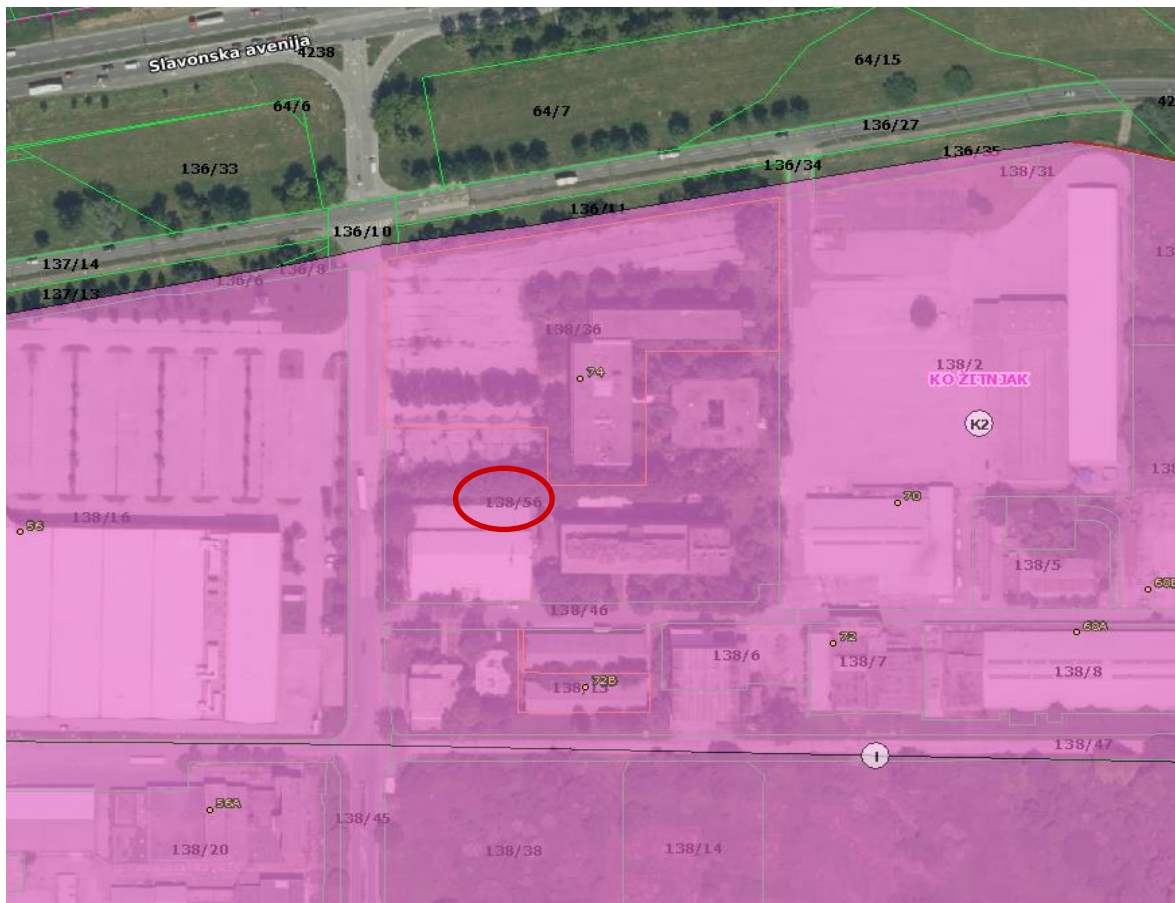
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

(izvor podataka: <https://oss.uredjenazemlja.hr/>)

2.2. Prostorno-planski uvjeti


2.2.1. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan vrednovanja

Važeći prostorno-planski uvjeti utvrđuju se glede uvida u važeće Izmjene i dopune GUP-a Grada Zagreba, dostupan na web stranici: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.



IZVOD IZ GUP-A GRADA ZAGREBA ZA LOKACIJU NEKRETNINE

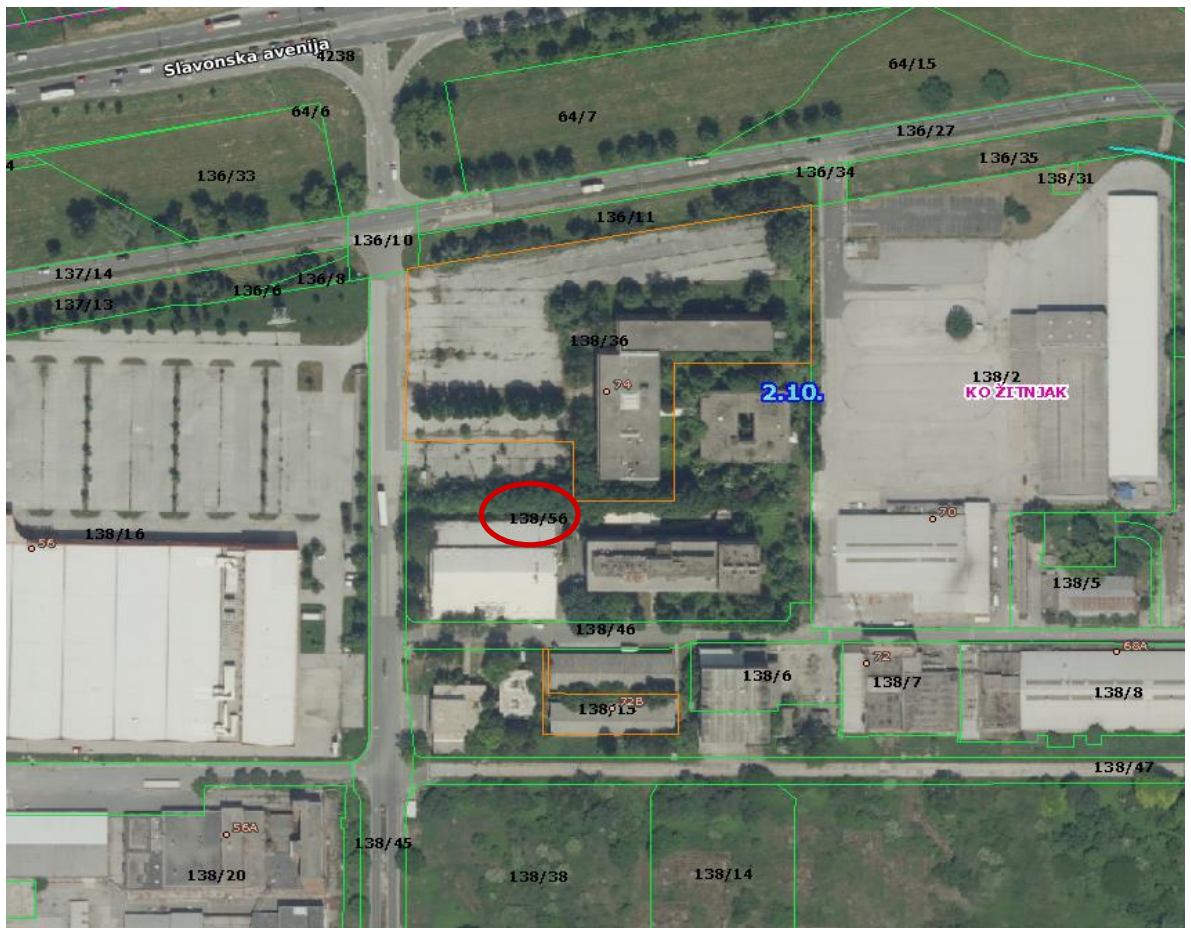
Namjena

 predmetna čestica zemljišta


Legenda

TUMAČ PLANSKOG ZNAKOVLJA - GUP GRADA ZAGREBA

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



**IZVOD IZ GUP-a GRADA ZAGREBA ZA LOKACIJU NEKRETNINE
Urbana pravila**

 predmetna čestica zemljišta

Legenda

**TUMAČ PLANSKOG
ZNAKOVLJA - GUP
GRADA ZAGREBA**

2.10 Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene

Dan vrednovanja:	15.06.2022.
Namjena:	K2 - gospodarska namjena; trgovački kompleksi
Urbana pravila:	2.10. - Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene
Najmanja građevna čestica:	1.000 m ²
Najveća izgrađenost građevne čestice:	50%
Najveći koeficijent iskoristivosti nadzemno kin:	1,2 za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse

ODLUKA o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (pročišćeni tekst)

Članak 77.

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.) - prostori javne i društvene namjene (Aleja G. Šuška, Klin, Jankomir, bolnice), zona gospodarske namjene (Klara, Radnička cesta, Žitnjak, Slavenska avenija - sjever, Ravnice, Oporovečka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Slobodina - jug, Blato - Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca - zapad, istok, Delci, Jakuševac - jug, Novi Petruševac i Jankomir), malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci, Melištice), sportsko-rekreativna namjena s gradnjom (ŠRC Veslačka, ŠRC Chromos - Savica, Kruge, Cvjetno, Hipodrom, Termalno kupalište Blato, ŠRC Jakuševac, ŠRC Siget, ŠRC Slobodina), sportsko-rekreativna namjena bez gradnje (Mrzlo polje, dolina potoka Bliznac, dolina potoka Štefanovec, Trokut, Otočec, Klara, Dugave, Jakuševac, Golf centar Zagreb), posebna namjena, infrastrukturni sustavi (Resnik, TE-TO, Petruševac, Autobusni kolodvor), groblja i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- uređenje cjelina, vrijednih građevina i zelenih površina te komunalne opreme;
- dovršetak prostora novom gradnjom i uređenje otvorenih površina u funkciji osnovne namjene;
- u svim namjenama omogućuje se gradnja više građevina na jednoj građevnoj čestici;
- na površinama javne i društvene, gospodarske, sportsko-rekreativne, posebne namjene te na površinama infrastrukturnih sustava i groblja ograde se mogu graditi i više od 1,50 m radi zaštite građevine ili načina njezina korištenja;
- omogućuje se zadržavanje postojećih građevina kojih namjena nije u skladu s planiranom namjenom i njihova rekonstrukcija u postojećim gabaritima bez mogućnosti povećanja;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode, na kulturnim dobrima i na nalazištima strogo zaštićenih i ugroženih biljnih vrsta na ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke;
- obvezno je uređenje prostora prema: UPU proširenje groblja Mirogoj, UPU Groblje Miroševac - jug i UPU Groblje Miroševac - istok, UPU Groblje Sv. Klara, UPU Groblje Čučerje, UPU Groblje Šestine, UPU Groblje Stenjevec, UPU Groblje Jakuševac, UPU Termalno kupalište Blato.

Detaljna pravila

a) javna i društvena namjena:

- gradnja novih građevina;
- građevna čestica oblikuje se prema normativima za određenu namjenu (škole, dječje ustanove i sl.);
- najveća izgrađenost građevne čestice je 40%;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, parkovno uređen;
- najveća visina je šest nadzemnih etaža; građevina može imati i veći broj etaža ako je to vezano uz funkciju građevine ili lokalne uvjete; novu gradnju nije moguće planirati na postojećim hortikulturno-uređenim površinama;
- obvezan je smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je h/2 (polovica visina), osim od postojeće ili planirane javnoprometne površine;
- za gradnju novih građevina obvezan je javni natječaj osim ako člankom 99. ove odluke nije određeno drugačije;
- rekonstrukcija i interpolacija moguća je prema pravilima za novu gradnju, bez obaveze natječaja; u rekonstrukciji i gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice i visina, veće od propisanih, mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći.

b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna, trgovački kompleksi i ugostiteljsko-turistička namjena)

- gradnja novih i rekonstrukcija postojećih građevina;
- najmanja građevna čestica je 1000 m², osim prigodom rekonstrukcija i interpolacija na postojećim manjim građevnim česticama;
- omogućuje se gradnja slobodnostojećih, poluugrađenih i ugrađenih građevina;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 50%;
- najmanji prirodni teren je 20% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja ulice;
- najveći k_{in} za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu i ugostiteljsko-turističku namjenu; k_{in} može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora urbanističkim planom uređenja;
- visina i broj etaža građevine određuje se ovisno o tehnologiji i namjeni;
- obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici prema normativima ove odluke za određenu namjenu (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice);
- građevni pravac u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;
- najmanja udaljenost građevine od međa građevne čestice je h/2, ali ne manje od 3,0 m, osim od javnoprometne površine ili površine rezervirane za proširenje postojeće ulice;
- za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse planirati zelenu tampon-zonu širine minimalno 10 m prema ostalim namjenama, osim prema javnoprometnim površinama;
- u gradnji nove građevine umjesto postojeće postojeća izgrađenost građevne čestice, k_i i visina veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povećavanja; najmanji prirodni teren je postojeći;
- arhitektonska kompozicija i oblikovanje građevina moraju biti primjereni karakteru zone, osobito na potezima uz gradske avenije koji definiraju ulaz u grad;
- prigodom prenamjene (restrukturiranja) i promjene prostorne organizacije većih postojećih radnih kompleksa moguća je prenamjena dijela ili cjeline u različite prostore uredskog poslovanja, trgovine, kulture, znanosti, zabave, rekreacije i hotele; na lokacijama postojećih industrijskih pogona mogu se smjestiti i trgovački centri koji moraju biti prilagođeni urbanom prostoru tipologijom i ponudom "gradske robne kuće" (trgovački kompleksi K2 su isključeni), te s parkiralištem na površini terena koje osigurava najviše trećinu potreba za parkiranjem (ostatak potrebnih PGM-a podzemno ili u sklopu građevine); eventualno, dijeljenje na manje cjeline moguće u skladu s propozicijama za gradnju novih i rekonstrukciju postojećih građevina, uz uvjet da se ne može graditi na uređenim zelenim površinama;
- **iznimno**, na prostoru zone planske oznake I. u Vukomeru, omogućuje se gradnja tehničko-putničkog kolodvora prema detaljnim pravilima za infrastrukturne sustave ovog članka;
- **iznimno**, na prostorima određenima za malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci i Melištica) najmanja površina građevne čestice je 500 m², a najveća 3.000 m²; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu je četvrta etaža potkrovlje bez nadozida; na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto stambene površine do 150 m²; ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, za novu gradnju u zonama poslovne namjene uz Ulicu Republike Njemačke, Heinzelovu, Slavonsku aveniju, Ulicu grada Gospića i Aveniju V. Holjevca najmanje je visine pet nadzemnih etaža, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno** u zoni gospodarske namjene dio Perjasičke ulice, dio produžene Hermanove ulice, dio Sisačke ceste I. odvojka i dio Saljske ulice određen je za malo poduzetništvo, namjene pretežno uslužne djelatnosti, najmanja površina parcele 350 m²; najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže. Na istoj građevnoj čestici moguće je planirati jedan stan najveće bruto površine 150 m², najmanja udaljenost od međa h/2, iznimno 1,0 m, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, za gradnju građevine Zagreb arene u prostoru planske namjene oznake K2 u Laništu, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;
- **iznimno**, na preostalom dijelu površine u području prostora Blato - Lanište, prema lokalnim uvjetima Zavoda za prostorno uređenje Grada Zagreba, omogućuje se gradnja stambeno-poslovnih, javnih i društvenih građevina i viših od devet nadzemnih etaža bez obaveze primjene članka 101. ove odluke, te trgovačkog centra, s tim da je najveća izgrađenost građevne čestice 60%; najveći k_{in} je 2,2 za sve namjene; a najmanji prirodni teren 15%;
- **iznimno**, između Zagrebačke avenije i Ulice hrvatskih branitelja, prema grafičkom prikazu, omogućuje se najveća izgrađenost građevne čestice 70% i najveće k_{in} 2,2, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno**, na lokaciji zatvorenih industrijskih krugova u Jankomiru, Borongaju i Fallerovom šetalistu prema grafičkom prikazu, omogućuje se najveća izgrađenost građevne čestice 70%, najveće k_{in} 2,2 i rješenje priključka građevne čestice na prometnu površinu prema postojećem stanju izvedenosti osim za gradnju visoke građevine, ostalo prema detaljnim pravilima;
- **iznimno** na prostoru zone K1 na Kajzerici, istočno od željezničke pruge omogućuje se gradnja kompleksa URIHO-a, što uključuje polivalentni rehabilitacijski centar i proizvodni pogon, dom za osobe s invaliditetom, te ostale prateće sadržaje, a na preostalom dijelu zone K1 - gradskoga projekta istočno od planirane prometnice, sjeverno od Avenije Dubrovnik i zapadno od Zagrebačkog velesajma, omogućuje se gradnja i stambenih i stambeno-poslovnih građevina;
- **iznimno**, za gradnju građevina javne i društvene namjene na prostoru Kozari puteva, unutar zone K1, lokacijski uvjeti nisu propisani, obvezna je provedba javnog natječaja;
- na prostoru gospodarske namjene jugoistočno od sajma automobila u Jakuševcu gradnja i uređenje na temelju provedbe javnog natječaja;
- **iznimno**, na istom prostoru omogućuje se građenje komunalnih građevina i uređaja infrastrukturnog sustava u svrhu realizacije Plana gospodarenja otpadom u gradu Zagrebu, prema detaljnim urbanim pravilima za infrastrukturne sustave određene u ovome članku, a bez obaveze provedbe procedure određene u članku 99. i članku 101. ove odluke.

2.2.2. Prostorno-planski uvjeti važeći na dan kakvoće

S obzirom da je predmetna čestica zemljišta u cijelosti unutar građevinskog područja, usvaja se da dan kakvoće odgovara danu vrednovanja.

Dan kakvoće: 15.06.2022.
Namjena: K2 - gospodarska namjena; trgovački kompleksi
Kig max: 50%
Usvojeni Kin max: 1,2

2.3. Kategorija zemljišta

Kategorija zemljišta određuje se temeljem čl. 10 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

S obzirom na prostorno-plansku namjenu, veličinu i lokaciju nekretnine, te činjenicu da ista ima pristupni put na javnu površinu, usvaja se kategorija zemljišta:

- 1. Zemljište koje obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.**

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2022. g. prognozira se nastavak oporavka ekonomije i rast BDP-a, a stanje na tržištu nekretnina je neizvjesno, preventivno zbog globalne pandemije virusa COVID-19 i rata u Ukrajini.

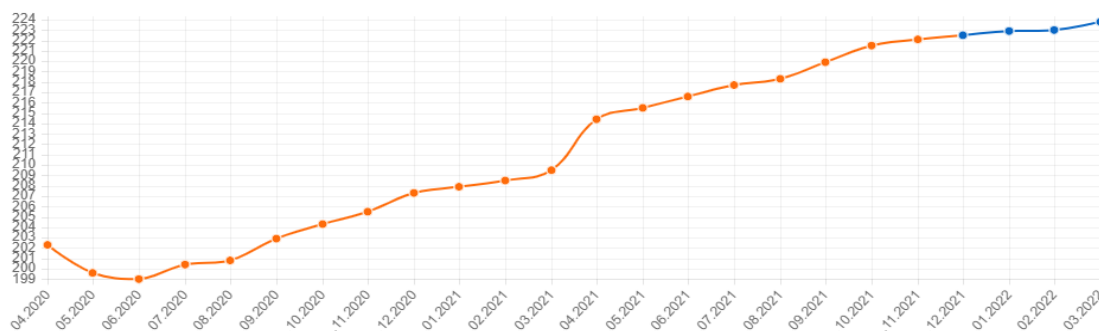
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com/>.

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.



BN indeks 12/2021

222,5

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0,17%

Promjena u odnosu na godinu dana

7,34%

U odnosu na početak godine

7,02%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- troškovna metoda

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.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnine, potpisani vještak odabrao je pojednostavljenu prihodovnu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti poslovnih prostora pojednostavljenom prihodovnom metodom

4.2.1. Cijene zakupa poredbenih nekretnina

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zakupa poslovnog prostora:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zakupa poslovnih prostora Grada Zagreba od 10.06.2022. g. pribavljen od stručnih službi Grada Zagreba za potrebe izrade elaborata procjene na predmetnoj lokaciji.

Potpisani vještak izvršio je detaljnu analizu pribavljenog izvotka, te se postupkom grubog čišćenja iz razmatranja isključuju transakcije:

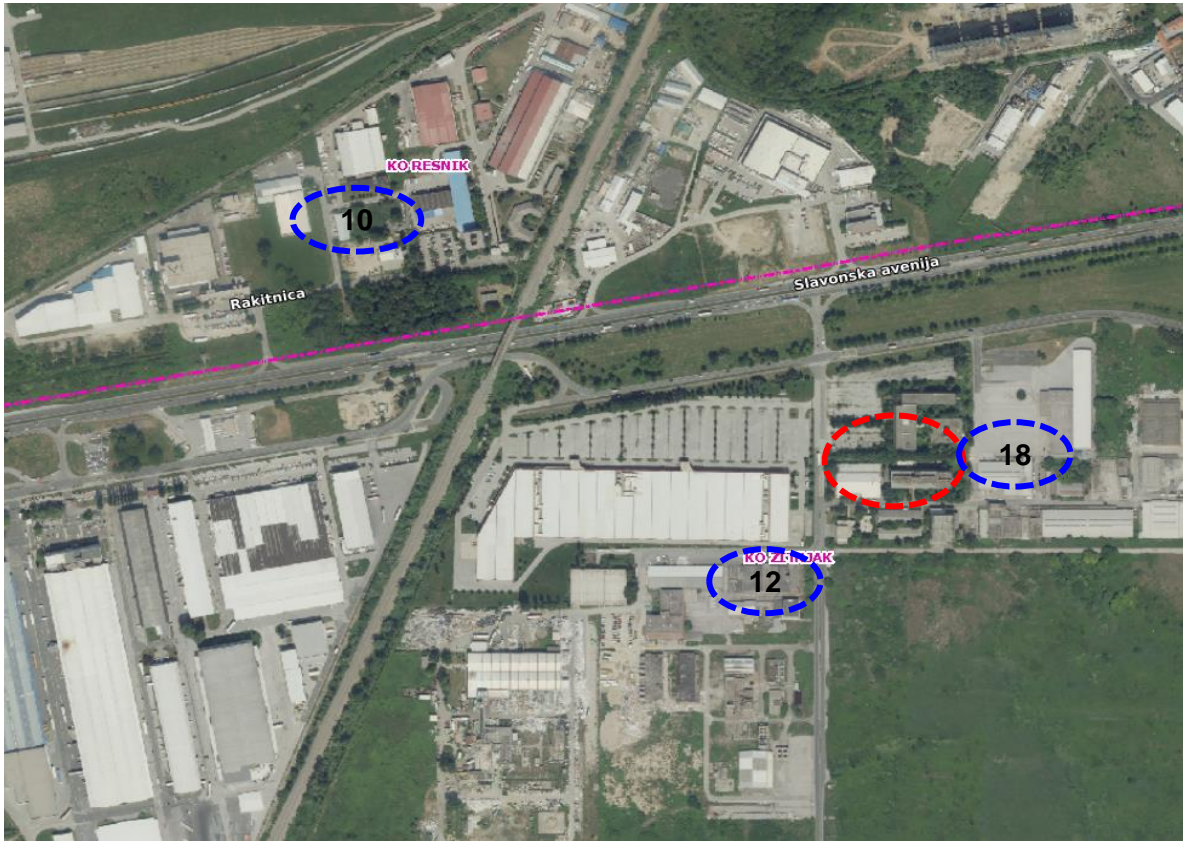
- 1, 2, 3, Raspon jediničnih cijena zakupa poslovnih prostora u izvotku kreće se od 2,20
- 4, 5, 6, EUR/m2 površine do 6,02 EUR/m2 površine. Potpisani vještak smatra da je
- 7, 8, 9, donji dio cjenovnog raspona pod utjecajem okolnosti neuobičajeno niskih
- 11, 13, jediničnih cijena, a da srednji i gornji dio cjenovnog raspona ispravno prikazuje
- 14, 15, sadašnje stanje na tržištu nekretnina, pa se iz navedenog razloga iz
- 16 razmatranja grubim čišćenjem isključuju sve transakcije koje se nalaze u donjem dijelu cjenovnog raspona sadržanog u pribavljenom izvotku.
- 17 Iz razmatranja se isključuje transakcija za koju je iskazana namjena trgovina.

Iskaz podataka o odabranim poredbenim nekretninama:

Redni broj	Adresa	Poslovni prostor	
		Površina (m2)	Namjena i položaj u zgradi
10.	Zagreb, Rakitnica 2	200,00	ured
12.	Zagreb, Slavonska avenija 56A	909,23	spremište i ured
18.	Zagreb, Slavonska avenija 70	2.149,00	skladište

Redni broj	Datum ugovora	Cijena zakupa (kn) s PDV-om	Cijena zakupa (kn) bez PDV	Cijena zakupa (EUR/m2)	Cijena zakupa (kn/m2)	Odstupanje od prosjeka (%)	Napomena
10.	01.12.2021.	9.404,36	7.523,49	5,01	37,62	-5,8%	
12.	21.03.2022.	42.099,75	33.679,80	4,93	37,04	-7,2%	
18.	16.02.2022.	121.263,51	97.010,81	6,01	45,14	13,1%	

Prosječna zakupnina: **39,93**



Lokacija predmetnih nekretnina
Lokacija poredbenih nekretnina



REPUBLIKA HRVATSKA □ **GRAD ZAGREB**
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA



Biljezi¹:	Prijemni štambilj:	
<p>ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR</p>		
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	POSLOVNE ZGRADE	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina ² :	k.č. 138/56 k.o. Žitnjak	
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Slavonska avenija 74	
1.4. Dan vrednovanja:	03.06.2022.	
1.5. Dan kakvoće:	03.06.2022.	
2. SVRHA (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)		
2.1. Vrsta pravnog posla:	IMOVINSKO-PRAVNI POSLOVI	
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNINE – POSLOVNE ZGRADE (Čl. 4 st. 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
3.1. Površina:	POSLOVNA ZGRADA – KVP = 1.404 M2; PROIZVODNO-SKLAD. ZGR. – KVP=2.379 M2; PROIZVODNO-SKLAD. ZGR. – KVP=948 M2; POSLOVNA ZGRADA – KVP = 1.527 M2	
3.2. Godina građenja:	ca. 1970. g.	
3.3. Orijentacija (ulični/dvorišni):	UNUTAR POSLOVNIH ZGRADA	
3.4. Etažnost:	POSLOVNA ZGRADA – Prizemlje + kat; PROIZVODNO-SKLAD. ZGR. – Prizemlje+2 kata; PROIZVODNO-SKLAD. ZGR. – Prizemlje+3 kata; POSLOVNA ZGRADA - Prizemlje	
4. OVLAŠTENJE (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
4.1. Dan izdavanja:	13.07.2018.	
4.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb	
4.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu	
4.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	14.07.2022.	
5. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcelacijskog ili geodetskog elaborata, lokacijske, građevinske ili druge dozvole ili posebna obilježja nekretnine) Stanje predmetnih zgrada je dobro, nisu uočena oštećenja koja mogu utjecati na mehaničku otpornost i stabilnost konstrukcije.		
Podnositelj zahtjeva: HRVOJE BALIJA, DIPL.ING.GRAD.		Nadnevak: <u>Zagreb, 03.06. 2022. godine</u>

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primalatelj: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

² Prema oznakama u katastru zemljišta

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA /NAJAM/ZAKUP NEKRETNINA

Zatražio/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID Izvatka: 32855

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	RAKITNICA 2A, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 56, GRAD ZAGREB	RAKITNICA, GRAD ZAGREB	RAKITNICA, GRAD ZAGREB	RAKITNICA 2, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 72, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	PP	PP	PP	SKL	PP
5	NAMJENA GRAĐEVINE	NEPOZNATO	SKLADIŠTE	UREDSKA	UREDSKA		UREDSKA
6	K.Č.						
7	K.O.						
8	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)						
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	450	616	137	99,36	461,42	800
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
11	K.Č.	3197/1	138/16	3197/1	3197/1	3197/4	138/7
12	K.O.	RESNIK	ŽITNJAK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	ŽITNJAK
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)						
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)						
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)						
16	ETAŽNOST						
17	GBP						
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)						SP - 0
19	GODINA IZGRADNJE	1984	2007	1984	1984	1984	1990
20	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)						
21	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (KN)	9.277,07	19.975,62	4.446,77	3.625,00	18.611,27	25.000,00
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	NE
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.02.2019	30.04.2019	31.05.2019	01.06.2019	15.11.2019	09.03.2020
24	CJENOVNI BLOK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R. BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	RAKITNICA 2A, GRAD ZAGREB	RAKITNICA 2, GRAD ZAGREB	RAKITNICA 2A, GRAD ZAGREB	RAKITNICA 2, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 56, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 56A, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 56, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	SKL	PP	PP	PP	SKL	PP	SKL
5	NAMIJENA GRADEVINE		NEPOZNATO	UGOSTITELJSTVO	URED	USLUGE	SPREMIŠTE I URED	
6	K.Č.							
7	K.O.							
8	POVRŠINA IZ ZIK.LUL. (m ²)	500						
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	500	240	500	200	500	909,23	5458,68
10	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU							
11	K.Č.	3197/1	3197/4	3197/1	3197/1	138/16	138/20	138/16
12	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	RESNIK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)							
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)							
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)							
16	ETAŽNOST							
17	GBP							
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)							
19	GODINA IZGRADNJE	1984	1984	1984	1984	2007		2007
20	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)							
21	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (KN)	18.827,96	6.800,65	18.741,21	9.404,36	16.453,75	42.099,75	152.355,17
22	PODLUJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA	DA	DA
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.12.2020	19.01.2021	14.06.2021	01.12.2021	10.02.2022	21.03.2022	30.07.2020
24	CJENOVNI BLOK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	14	15	16	17	18
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	RAKITNICA 2, GRAD ZAGREB	RAKITNICA 2A, GRAD ZAGREB	RAKITNICA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 56A, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA 70, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	PP	SKL	PP	PP	SKL
5	NAMJENA GRAĐEVINE	NEPOZNATO		UREDSKA	TRGOVINA	
6	K.Č.					
7	K.O.					
8	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)		176,88			
9	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1380	176,88	110,65	310	2149
10	SUVLASNIČKI UDIJ KOJI JE U PROMETU					
11	K.Č.	3197/4	3197/1	3197/1	138/20	138/2
12	K.O.	RESNIK	RESNIK	RESNIK	ŽITNJAK	ŽITNJAK
13	TLOCRTNA POVRŠINA ZGRADE (m ²)					
14	TLOCRTNA POVRŠINA POM. GRAD. (m ²)					
15	POVRŠINA DVORIŠTA (m ²)					
16	ETAŽNOST					
17	GBP					
18	VRSTA PRIPATKA – POVRŠINA (m ²)					
19	GODINA IZGRADNJE	1984	1985	1984		2009
20	VRIJEDNOST NEKRETNINE IZ UGOVORA (KN)					
21	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA/ NAJAMNINA (KN)	35.887,61	5.625,00	3.750,00	14.085,19	121.763,51
22	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	DA	DA
23	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	30.04.2021	01.06.2019	01.06.2019	08.12.2021	16.02.2022
24	CJENOVNI BLOK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
25	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
5	RAKITNICA 2, GRAD ZAGREB	URED 31,24 M2, URED 11,52 M2 I SKLADIŠTE 418,66 M2
6	SLAVONSKA AVENIJA 72, GRAD ZAGREB	UGOVOR SU SKLOPILE SESTRINSKE TVRTKE
12	SLAVONSKA AVENIJA 56A, GRAD ZAGREB	3 SPREMIŠTA (344,51 M2, 422,72 M2 I 99,60 M2) I URED 42,40 M2
13	SLAVONSKA AVENIJA 56, GRAD ZAGREB	SKLADIŠTE U PRIZEMLIJU 4.060,00 M2, URED NA 1. KATU 65,96 M2, GARDEROBNE PROSTORIJE NA 1. KATU 72,72 M2 I ISTOVARNI PROSTOR U DVORIŠTU 1.260,00 M2
14	RAKITNICA 2, GRAD ZAGREB	ZAKUPNINA: OD 01.06.2021. DO 30.04.2022. 3.801,00 EUR + PDV, OD 01.05.2022. DO 30.04.2023. 3.839,01 EUR + PDV, OD 01.05.2023. DO 30.04.2024. 3.877,40 EUR + PDV, OD 01.05.2024. DO 30.04.2025. 3.916,17 EUR + PDV, OD 01.05.2025. DO 30.04.2026. 3.955,34 EUR + PDV.
15	RAKITNICA 2A, GRAD ZAGREB	MONTAŽNO SKLADIŠTE NA SJEVEROISTOČNOJ STRANI DVORIŠTA
18	SLAVONSKA AVENIJA 70, GRAD ZAGREB	UGOVOREN ZAKUP I 15 VANJSKIH PARKIRNIH MJESTA.

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SLAVONSKA AVENIJA 74 odnosno na k.č. 138/56 k.o. ŽITNJAK, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/384

URBROJ: 251-11-01/017-22-3

ZAGREB, 10.6.2022.

IZRADIO/IZRADILA:
MARKO MATUN

Marko Matun

ODOBRIO/ODOBRILA:

[Signature]

POJAŠNENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, PS – pravo služnosti, PG – pravo građenja, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

ETAŽNOST: S – suteran, PO – podrum; pretežito ukopana etaža, PR – prizemlje, K – kat, PK – potkrovlje, UK – uvučeni kat

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
10.	01.12.2021.	37,62	158,32	158,32	1,000	37,62	-5,8%
12.	21.03.2022.	37,04	158,32	158,32	1,000	37,04	-7,2%
18.	16.02.2022.	45,14	158,32	158,32	1,000	45,14	13,0%
Prosječna vrijednost:						39,93	

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100) ²⁾ Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb	Jadran Adriatic coast	Ostalo Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

KOEFIČIJENT INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA				10.	12.	18.
OZNAKA NEKRETNINE				10.	12.	18.
JEDINIČNA CIJENA c1				37,62	37,04	45,14
VRSTA TRANSAKCIJE				zakup	zakup	zakup
				1,00	1,00	1,00
LOKACIJA						
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
MIKROLOKACIJA / ATRAKTIVNOST SUSJEDSTVA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
VELIČINA (m ²)						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
ETAŽA						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
FIZIČKE KARAKTERISTIKE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
NAMJENA				-		
0,80	do	1,20	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
OPĆE STANJE						
0,90	do	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00
				1,00	1,00	1,00
Korekcijski koeficijent:				1,0000	1,0000	1,0000
Usklađena jedinična cijena c2:				37,62	37,04	45,14

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

R.br.	c2 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
10.	37,62	-5,8%
12.	37,04	-7,2%
18.	45,14	13,0%
Prosječna vrijednost:		39,93

Nema značajnih odstupanja

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena.

$$c = 39,93 \text{ kn/m}^2 = 5,31 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.3. Jedinična cijena zakupa predmetne nekretnine

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja cijena zakupa veća od +/- 30% od prosječne cijene zakupa poredbenih nekretnina.

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih cijena zakupa. Sukladno navedenom, usvaja se da jedinična cijena zakupa iznosi:

$$c = 39,93 \text{ kn/m}^2 = 5,31 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.4. OOVK - predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

Procjena OOVK izvršit će se postupkom faktora korištenja (FK), kao stupnja uporabivosti koji navodi u kojoj mjeri zgrada odgovara i dalje može odgovarati zahtjevima za suvremenim uvjetima rada, tj. u kojoj mjeri trajno i ekonomično može ispunjavati svrhu korištenja zgrade.

a. Stara upravna zgrada

G - godina gradnje / adaptacije: 1962 .g.
 Starost: 60 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,75
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	4	4,0

OOVK: 32,0% (26 g.)

b. Zgrada laboratorija

G - godina gradnje / adaptacije: 1962 .g.
 Starost: 60 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,75
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	4	4,0

OOVK: 32,0% (26 g.)

c. Aneks zgrade laboratorija

G - godina gradnje / adaptacije: 1986 .g.
 Starost: 36 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,45
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	4	4,0

OOVK: 33,0% (26 g.)

d. Upravna zgrada

G - godina gradnje / adaptacije: 1989 .g.
 Starost: 33 g.
 OVK - održivi vijek korištenja: 80 g.
 G/OVK = 0,41
 OOVK -ostatak održivog vijeka korištenja:

FK matrica:

A	B	C	FK
2	3	4	4,0

OOVK: 33,0% (26 g.)

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV ... prihodovna vrijednost nekretnine
 PG ... čisti prihod građevine
 M ... multiplikator
 VZ ... vrijednost zemljišta
 n ... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p ... kamatna stopa nekretnine

Glede prethodno navedenog, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost zemljišta. Za procjenu tržišne vrijednosti zemljišta potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu kao što slijedi u nastavku elaborata.

4.2.5. Procjena tržišne vrijednosti zemljišta

4.2.5.1. Prikaz kupoprodajnih cijena zemljišta

Temeljem čl. 57. Zakona, potpisani vještak je koristio sljedeće izvore podataka za određivanje jedinične cijene zemljišta:

- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena nekretnina Grada Zagreba od 15.06.2022.g. pribavljen od stručnih službi Grada Zagreba za potrebe izrade elaborata procjene na predmetnoj lokaciji.

Određivanje jedinične cijene zemljišta

Potpisani vještak izvršio je detaljnu analizu pribavljenog izvotka, te se postupkom grubog čišćenja iz razmatranja isključuju transakcije:

- 1, 6 raspon jediničnih cijena zemljišta u izvotku kreće se od 38,84 EUR/m² do 80,63 EUR/m². Potpisani vještak smatra da je donji dio cjenovnog raspona pod utjecajem okolnosti neuobičajeno niskih jediničnih cijena, a da srednji i gornji dio cjenovnog raspona ispravno prikazuje sadašnje stanje na tržištu nekretnina, pa se iz navedenog razloga iz razmatranja grubim čišćenjem isključuju sve transakcije koje se nalaze u donjem dijelu cjenovnog raspona sadržanog u pribavljenom izvotku.

Iskaz podataka o odabranim poredbenim nekretninama:

R.br.	k.o.	k.č.br.	Datum kupopr.	Površina prodaje (m ²)	Namjena	Max. kin	Kateg. zemljišta	Jedin. cijena (EUR)
2.	Žitnjak	2283/2	20.12.2018.	14.697	I	1,20	1.	70,00
3.	Žitnjak	1456/2	07.02.2020.	313	I	1,20	1.	75,06
4.	Žitnjak	1456/2	10.02.2020.	313	I	1,20	1.	75,34
5.	Resnik	3289/1	21.05.2020.	166	I	1,20	1.	72,15
7.	Žitnjak	128/1	26.11.2021.	4.527	I	2,00	1.	80,63



REPUBLIKA HRVATSKA □ GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SLUŽBA ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak. 58. stavak. 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA</small>		
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)		
1.1. Vrsta/opis nekretnine:	NEIZGRAĐENO ZEMLJIŠTE	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina ² :	k.č. 138/38 k.o. Žitnjak	
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Slavonska avenija	
1.4. Dan vrednovanja:	03.06.2022.	
1.5. Dan kakvoće:	03.06.2022.	
2. SVRHA (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)		
2.1. Vrsta pravnog posla:	IMOVINSKO-PRAVNI POSLOVI	
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4 st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
3.1. Kategorija: (Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)	1. kategorija	
3.2. Vrsta grad. korištenja/namjena:	I – gospodarska namjena; proizvodna	
3.3. Mjera građevinskog korištenja:	Urbana pravila 2.10.; kin = 1,2	
4. OVLAŠTENJE (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015)		
4.1. Dan izdavanja:	13.07.2018.	
4.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb	
4.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Županijski sud u Zagrebu	
4.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	14.07.2022.	
5. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcelacijskog ili geodetskog elaborata, lokacijske, građevinske ili druge dozvole ili posebna obilježja nekretnine)		
Podnositelj zahtjeva: HRVOJE BALIJA, DIPL.ING. GRAD.		Nadnevak: Zagreb, 03.06.2022. godine

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na Račun br.: HR3423600001813300007; Poziv na broj: HR68 5703-OIB za pravne osobe; HR68 5711-OIB za fizičke osobe; Primateelj: Proračun Grada Zagreba; Svrha: upravna pristojba

² Prema oznakama u katastru zemljišta

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE IMOVINOM I STANOVANJE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatrazio/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID Izvatka: 32947

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	RAJNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB	SLAVONSKA AVENIJA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	6915/20	6927/68	6840/2	6835/2	1303/2,1303/5	6915/4,6915/6,6915/7
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	RESNIK, RESNIK	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.LUL. (m ²)	8531	16163	313	313	5297	7325
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	8531	14697	313	313	166	7325
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	138/14	2283/2	1456/2	1456/2	3289/1	138/3, 138/5, 138/6
11	K.O.	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	ŽITNJAK	RESNIK	ŽITNJAK
12	NAMJENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORIŠTIVOSTI	Ki max	1,20				
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	273,17	519,23	559,10	561,40	545,78	328,99
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	38,84	70,00	75,06	75,34	72,15	54,61
17	PODLUŽE NAPLATI PDV			NE	DA	NE	DA
	UKLJUČEN PDV			NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	21.10.2019	20.12.2018	07.02.2020	10.02.2020	21.05.2020	16.12.2020
19	CIENOVNI BLOK	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNINE	7
2	VRSTA UGOVORA	KP
3	ADRESA	ČULINEČKA CESTA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ
5	K.Č.	6883/8
6	K.O.	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m ²)	4527
8	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	4527
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	
10	K.Č.	128/1
11	K.O.	ETITNAK
12	NAMIJENA	1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max 2
15	CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²)	605,97
16	CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²)	80,63
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE
	UKLJUČEN PDV	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	26.11.2021
19	CJENOVNI BLOK	APULINEČKA ZAPAD
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
2	k.č. 2783/2 k.o. ŽITNJAK	NOVOFORMIRANA K.Č. 2283/5 K.O. ŽITNJAK

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi SLAVONSKA AVENIJA 0 odnosno na k.č. 138/38 k.o. ŽITNJAK, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG.

S osobnim podatcima iz ovoga izvotka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnim propisima kojima se uređuje područje zaštite osobnih podataka.

Podatci u eNekretninama koji nisu evaluirani u JLP(R)S su informativni i prije korištenja korisnik ih treba provjeriti.

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/22-028/383

URBROJ: 251-11-01/019-22-3

ZAGREB, 15.6.2022.


IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, P5 – pravo služnosti, PG – pravo građenja, Z5 – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja

VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KPB – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP_IZGRADENO - građevinsko područje - izgrađeni dio, GP_NEIZGRADENO - građevinsko područje - neizgrađeni dio, I - gospodarska namjena, I1 - gospodarska namjena - pretežito industrijska, I2 - gospodarska namjena - pretežito zanatska, E - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - energetske, E2 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - geotermalne vode, E3 - površine za iskorištavanje mineralnih sirovina - ostalo, H - površine uzgajališta (akvakultura), K - poslovna namjena, K1 - poslovna namjena - pretežito uslužna, K2 - poslovna namjena - pretežito trgovačka, K3 - poslovna namjena - komunalno servisna, T - ugostiteljsko turistička namjena, T1 - ugostiteljsko turistička namjena - hotel, T2 - ugostiteljsko turistička namjena - turističko naselje, T3 - ugostiteljsko turistička namjena - kamp, R - sportsko - rekreacijska namjena, R1 - sportsko - rekreacijska namjena - golf igralište (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimске sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPPG,PPUO/G), P - poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 - poljoprivredno tlo - osobito vrijedno obradivo tlo, P2 - poljoprivredno tlo - vrijedno obradivo tlo, P3 - poljoprivredno tlo - ostala obradiva tla, Š - šuma isključivo osnovne namjene, Š1 - šuma - gospodarska, Š2 - šuma - zaštitna šuma, Š3 - šuma - šuma posebne namjene, P5 - ostalo poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V - vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N - posebna namjena, IS - površine infrastrukturnih sustava, G - groblje, S - stambena namjena, M - mješovita namjena, M1 - mješovita namjena - pretežito stambena, M2 - mješovita namjena - pretežito poslovna, M3 - mješovita namjena - povremeno stanovanje, M4 - mješovita namjena - pretežito poljoprivredna gospodarstva, D - javna i društvena namjena, D1 - javna i društvena namjena - upravna, D2 - javna i društvena namjena - socijalna, D3 - javna i društvena namjena - zdravstvena, D4 - javna i društvena namjena - predškolska, D5 - javna i društvena namjena - školska, D6 - javna i društvena namjena - visoko učilište, D7 - javna i društvena namjena - kultura, D8 - javna i društvena namjena - vjerska, L - turistička - luka posebne namjene, L1 - turistička - luka posebne namjene - privezište, L2 - turistička - luka posebne namjene - turistička luka, L3 - Turistička - luka posebne namjene - marina, L4 - turistička - luka posebne namjene - nautički centar, R1 - sportsko rekreacijska namjena - sport (GUP, UPU, DPU), R2 - sportsko rekreacijska namjena - rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 - sportsko rekreacijska namjena - kupalište (GUP, UPU, DPU), Z - zaštitne zelene površine, Z1 - javne zelene površine - javni park, Z2 - javne zelene površine - igralište, Z3 - javne zelene površine - odmorište, vrt, I - (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G - (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 - (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 - (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 - (ZG) javne gradske površine - tematske zone (GUP, UPU, DPU), GB - (ZG) groblje

Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

a. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (EUR/m ²)	DZS kupopr.	DZS sada	k	c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
2.	20.12.2018.	70,00	119,82	158,32	1,321	92,49	9,5%
3.	07.02.2020.	75,06	140,79	158,32	1,125	84,41	-0,1%
4.	10.02.2020.	75,34	140,79	158,32	1,125	84,72	0,3%
5.	21.05.2020.	72,15	142,54	158,32	1,111	80,14	-5,1%
7.	26.11.2021.	80,63	158,32	158,32	1,000	80,63	-4,6%
Prosječna vrijednost:						84,48	

13.1.4.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Godina Year	Tromjesečje Quarter	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾ Indices (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100) ³⁾					
		ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb			ukupno Total	novi stambeni objekti New dwellings	postojeći stambeni objekti Existing dwellings	Grad Zagreb City of Zagreb		
					Jadran Adriatic coast	Ostalo Other	Jadran Adriatic coast				Ostalo Other		
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,5	-0,5	-1,4	0,3
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,5
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,8	3,0	2,1
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59	3,5	7,4	3,0	4,3	4,6	-1,4
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24	2,6	-2,2	3,2	4,9	0,5	1,6
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98	0,6	2,4	0,4	1,8	-1,0	1,7
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64	2,9	-0,5	3,4	2,9	1,9	5,4
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31	2,7	-0,7	3,2	2,5	4,2	-0,3
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90	1,8	3,4	1,6	1,2	0,7	6,0
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35	-0,6	-0,5	-0,7	-1,0	0,5	-2,2
	Q4	132,95	108,66	137,45	145,45	127,61	119,45	2,5	-2,0	3,1	3,1	0,6	5,4
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71	0,9	4,3	0,5	0,0	4,1	-3,1
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17	3,6	4,8	3,5	4,9	1,2	5,6
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,62	1,7	1,3	1,8	1,3	2,9	0,4
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37	2,5	3,9	2,3	2,4	3,1	1,4

INDEKS CIJENA NEKRETNINA - DZS

(izvor podataka: www.dzs.hr)

b. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će na osnovi čl. 23. PMPVN.

Sve poredbene nekretnine nalaze se unutar građevinskog područja na lokacijama sličnih obilježja kao i predmetna nekretnina.

Kategorija zemljišta:

Orientacijski odnosi vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju usvajaju se iz Priloga. 4. PMPVN.

Kategorija zemljišta	Udjel vrijednosti u postocima
1.	100%
2.	50 - 80%
3.	25 - 60%

- Kategorija zemljišta predmetne nekretnine: **1.**
- Usvojena vrijednost u postocima: **100,0%**

R.br.	C1 (EUR/m ²)	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti		C2 (EUR/m ²)	Napomena
			Poredbene	Predmetna		
2.	92,49	1.	1,00	1,00	92,49	
3.	84,41	1.	1,00	1,00	84,41	
4.	84,72	1.	1,00	1,00	84,72	
5.	80,14	1.	1,00	1,00	80,14	
7.	80,63	1.	1,00	1,00	80,63	

Vrsta i mjere građevinskog korištenja:

Interkvalitativno izjednačenje po osnovi odstupanja u kakvoći zemljišta utvrđuje se u skladu s čl. 21. PMPVN.

R.br.	C2 (EUR/m ²)	Namjena zemljišta	ki max	koef. prilagodbe	C3 (EUR/m ²)
2.	92,49	I	1,20	1,0000	92,49
3.	84,41	I	1,20	1,0000	84,41
4.	84,72	I	1,20	1,0000	84,72
5.	80,14	I	1,20	1,0000	80,14
7.	80,63	I	2,00	0,6000	48,38

Isključivanje neuobičajenih okolnosti (Čl. 4 Pravilnika)

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijedosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

JEDINIČNA CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG I INTERKVALITATIVNOG IZJEDNAČENJA

R.br.	Izjednačena cijena (EUR)	Prosječna cijena (EUR)	Odstupanje od c avg (%)
2.	92,49	78,03	18,5%
3.	84,41	78,03	8,2%
4.	84,72	78,03	8,6%
5.	80,14	78,03	2,7%
7.	48,38	78,03	-38,0%

Ima značajnih odstupanja.

R.br.	Izjednačena cijena (EUR)	Prosječna cijena (EUR)	Odstupanje od c avg (%)
2.	92,49	85,44	8,3%
3.	84,41	85,44	-1,2%
4.	84,72	85,44	-0,8%
5.	80,14	85,44	-6,2%

Više nema značajnih odstupanja.

4.2.5.2. Usvojena jedinična cijena zemljišta

Po dovršetku međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja, te isključenja neuobičajenih okolnosti, usvaja se da jedinična cijena zemljišta iznosi kao što slijedi:

$$642,03 \text{ kn/m}^2 = 85,44 \text{ EUR/m}^2$$

4.2.6. Tržišna vrijednost nekretnine

S obzirom na izračunati OOVK < 50 g. i Čl. 41. St. (1) Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, izraz za prihodovnu metodu svodi se na:

$$PV = PG * M + VZ/q^n$$

PV	... prihodovna vrijednost nekretnine
PG	... čisti prihod građevine
M	... multiplikator
VZ	... vrijednost zemljišta
n	... predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine

$$q = 1 + (p / 100)$$

p ... kamatna stopa nekretnine

Neto građevinska površina:	6.008,04 m ²
Tržišna zakupnina:	39,93 kn/m ²
Popunjenost:	95%
Troškovi gospodarenja :	17%

Tržišna stopa kapitalizacije na nekretninu (prilog 13.):

tržišna stopa kapitalizacije: 5,5%

Prilagođavanje stope kapitalizacije od prosječnih podataka (prilog 13.):

položaj nekretnine (-1,0% do 1,0%):	0,0%
kvaliteta građevine (-0,5% do 1,0%):	0,0%
gospodarska situacija (-0,5% do 1,0%):	0,0%
razvojni potencijal nekretnine (0,0% do -2,0%):	0,0%

Ukupno:	5,5%
----------------	-------------

Ukupni godišnji prihodi:		
$12 * 0,95 * 6.008,04 * 39,93 =$		2.734.871,82 kn
Troškovi gospodarenja:		
$2.734.871,82 * 0,17 =$	-	464.928,21 kn
PG - čisti prihod:		2.269.943,61 kn
M - multiplikator (prilog 14.):		13,66
OOVK:	26	
prilagođena stopa kapitalizacije:	5,5%	
PV - prihodovna vrijednost dijela nekretnine:		
$2.269.943,61 * 13,66 =$		31.007.429,77 kn

- Tržišna vrijednost nekretnine u VI/2022.g.

$$VZ: \quad 12.140 \text{ m}^2 * \quad 642,03 \text{ kn/m}^2 = \quad 7.794.244,20 \text{ kn}$$

VZ/q^n - vrijednost zemljišta diskontirana na dan vrednovanja

$$q = 1 + \left(\frac{5,50}{100} \right) = 1,055$$

$$VZ/q^n = \quad 1.937.358,79 \text{ kn}$$

PV - prihodovna vrijednost nekretnine:

$$2.269.943,61 * 13,66 + 1.937.358,79 = \quad 32.944.788,56 \text{ kn}$$

$Tv =$	32.940.000,00 kn	$=$	4.383.582,35 EUR
--------	-------------------------	-----	-------------------------

$$c = \quad 5.482,65 \text{ kn /m}^2 \text{ NGP} = \quad 729,62 \text{ EUR /m}^2 \text{ NGP}$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **POSLOVNE ZGRADE**
na lokaciji: **Zagreb, Slavinska avenija 74**

k.o. **Grad Zagreb**
zk.ul.br. **23699**
zk.č.br. **6915/78**

5.2. Vlasnik

DIOKI D.D. U STEČAJU
Zagreb, Čulinečka cesta 252
OIB: 71451172026

5.3. Površina

Poslovne zgrade

NGP = 6.008,04 m²

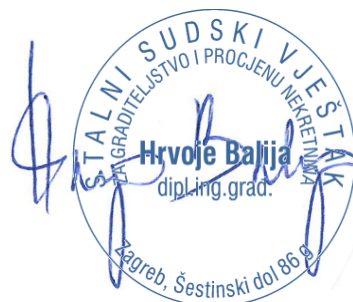
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:	32.940.000,00 kn
(Pravilnik; Čl. 68. St. 5.)	4.383.582,35 EUR

c = 5.482,65 kn/m² NGP = 729,62 EUR/m² NGP

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,514402 kn

Zagreb, lipanj 2022. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina