

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

Predmet: GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE
k.o. Grad Zagreb
zk.ul.br. 23699
zk.č.br. 6915/70

Površina zemljišta: 14.692 m²

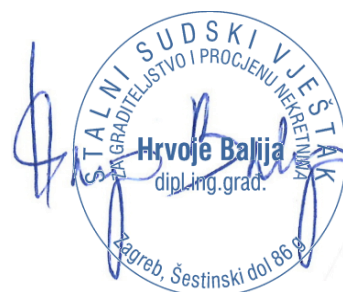
Svrha procjene: imovinsko-pravni poslovi Naručitelja elaborata

Nalaz i mišljenje
PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE



Tržišna vrijednost:

9.430.000,00 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.

R J E Š E N J E

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije, 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 Balija, 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 Balija, 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.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

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

Identifikacija	k.o.	Grad Zagreb
nekretnine:	zk.ul.br.	23699
	zk.č.br.	6915/70

nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

Dan vrednovanja: 15.06.2022.

Datum očevida: 16.05.2022.

Očevid nekretnine: izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

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

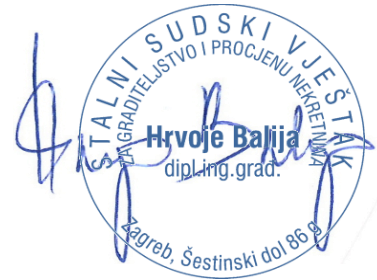
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 65/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 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

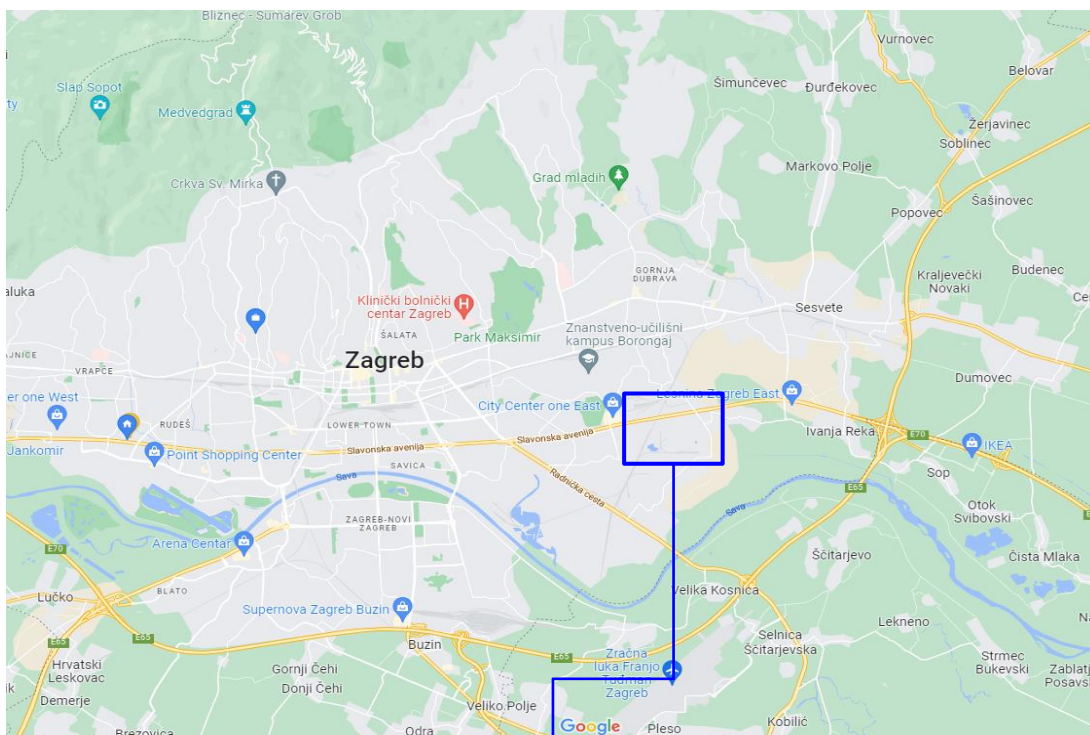
- **Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.**
- **Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.**
- **Iskazane cijene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

1.4. Izjava o nepristranosti

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



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



ZEMLJOPISNA 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.	6915/70	tvorničko dvorište	14.692 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		
pl.br.	4020		
k.č.br.	138/38	9 zgrada	488 m ²
		tvorničko dvorište	14.204 m ²
Ukupno:			14.692 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 = 14.692 m²

d. Opis nekretnine

Lokacija: Predmetna čestica zemljišta nalazi se u istočnom dijelu grada Zagreba, na području gospodarske zone.

Oblik parcele: nepravilnog oblika

Nagib terena: ravan teren

Pristupna prometnica: asfaltirana cesta

Komunalni priključci: na lokaciji nekretnine

Udaljenost od naselja: u naselju

Udaljenost javnih i društvenih sadržaja: u blizini

Izgrađenost: izgrađeno zemljište; izgrađen je građevinski objekt kojem nije bio omogućen pristup te detaljan i cjelovit očevid zbog zapuštenosti predmetne parcele

e. Prava i tereti

Nema prava i tereta koji bi utjecali na vrijednost nekretnine.

f. Građevinske poboljšice

Na predmetnoj čestici zemljišta evidentiran je izgrađeni građevinski objekt, koji je uslijed dugogodišnjeg neodržavanja u stanju smanjene stabilnosti i nedovoljne uporabivosti. Isti se u smislu ove procjene zanemaruje.

g. Fotodokumentacija



Predmetna nekretnina





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

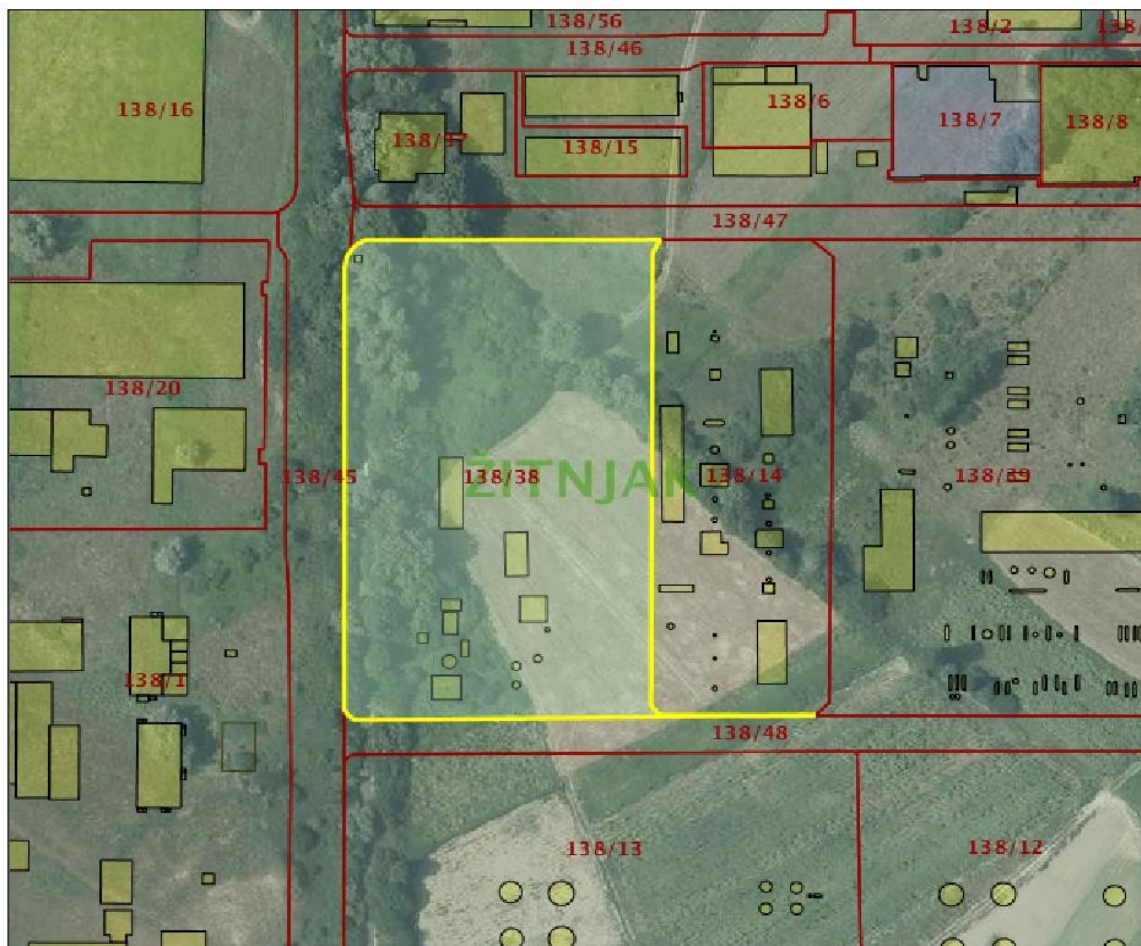
NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽITNJAK, 335550
k.č. br.: 138/38

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 14.06.2022

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE

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



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIZNI 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	ŽITNJAK, TVORNIČKO DVORIŠTE			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

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 KN
5.2	Zaprimljeno 30.07.2010. broj Z-38325/10 Zabilježuje se da su sporedni uložci 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 skaldu s člankom 1. ugovora - za korist:	180.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK KN
6.2	Zaprimljeno 03.12.2010. broj Z-57876/10 zabilježuje se da su sporedni uložci 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 TRAŽBINA 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 ovisnog 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.



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	Površina/m ²	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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
			TVORNIČKO DVORIŠTE	1219			
		138/32	Žitnjak TVORNIČKO DVORIŠTE	94 94	18;3		
		138/34	SLAVONSKA AVENIJA 13 ZGRADA, Zagreb, Slavonska avenija 58 TVORNIČKO DVORIŠTE	35520 5554 29966	3		
		138/35	Žitnjak 9 ZGRADA TVORNIČKO DVORIŠTE	207584 348 207236	3		
		138/37	ŽITNJAK 10 ZGRADA TVORNIČKO DVORIŠTE	29152 1865 27387	3		
		138/38	ŽITNJAK 9 ZGRADA TVORNIČKO DVORIŠTE	14692 488 14204	3		
		138/39	ŽITNJAK 14 ZGRADA TVORNIČKO DVORIŠTE	58687 9437 49250	3		
		138/43	ŽITNJAK PUT	9297 9297	3		
		138/44	ŽITNJAK PUT	2976 2976	3		
		138/45	ŽITNJAK PUT	12708 12708	3		
		138/46	ŽITNJAK PUT	1747 1747	3		
		138/47	ŽITNJAK PUT	5738 5738	3		
		138/48	Žitnjak PUT	8694 8694	3		
		138/49	ŽITNJAK PUT	8178 8178	3		
		138/50	ŽITNJAK TVORNIČKO DVORIŠTE	2178 2178	3		
		138/52	ŽITNJAK 2 ZGRADE TVORNIČKO DVORIŠTE	8932 1595 7337	3		
		138/53	ŽITNJAK TVORNIČKO DVORIŠTE	1954 1954	3		
		138/54	ŽITNJAK 2 ZGRADE TVORNIČKO DVORIŠTE	14597 186 14411	2		
		138/56	ŽITNJAK 6 ZGRADA TVORNIČKO DVORIŠTE	12140 3948 8192	3		

Zgr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		138/63	Žitnjak	284	3		
			TVORNIČKO DVORIŠTE	284			
		138/66	Čulinečka cesta	1218	3		
			PUT	1218			
Ukupna površina katastarskih čestica				583078			

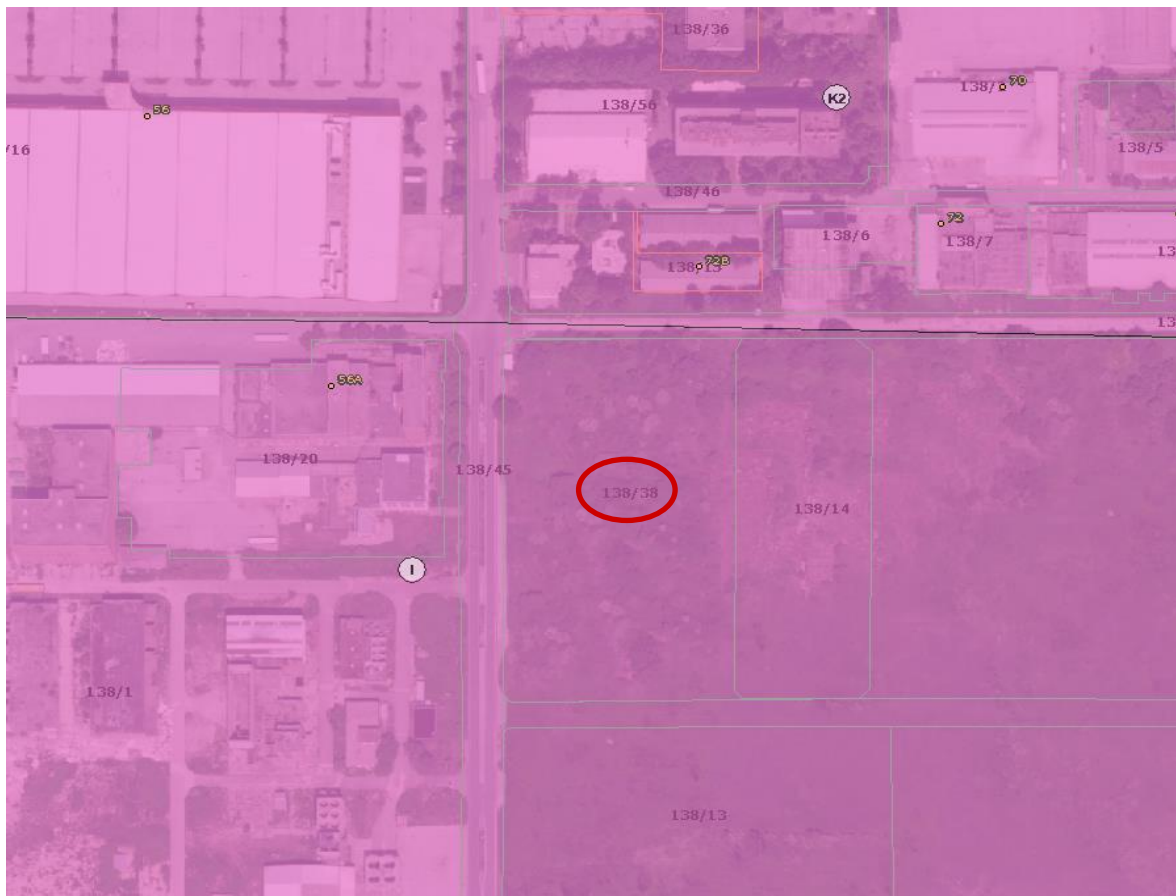
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

(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:	I - gospodarska namjena; proizvodna
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, Slavonska avenija - sjever, Ravnice, Oporovečka ulica, Prilaz baruna Filipovića, Ilica, Šanci, Dugave - jug, Slobošćina - jug, Blato - Lanište, URIHO, Avenija Većeslava Holjevca - zapad, istok, Delci, Jakuševac - jug, Novi Petruševac i Jankomir), malo poduzetništvo (Servisna zona Retkovec, Savica - Šanci, Melišćice), sportsko-rekreacijska namjena s gradnjom (ŠRC Veslačka, ŠRC Chromos - Savica, Kruge, Cvjetno, Hipodrom, Termalno kupalište Blato, ŠRC Jakuševac, ŠRC Siget, ŠRC Slobošćina), sportsko-rekreacijska namjena bez gradnje (Mrzlo polje, dolina potoka Bliznec, 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-rekreacijske, 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 Melišćica) 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 Salske 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 međe 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: I - gospodarska namjena; proizvodna
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, prevenstveno zbog globalne pandemije virusa COVID-19 i rata u Ukrajini.

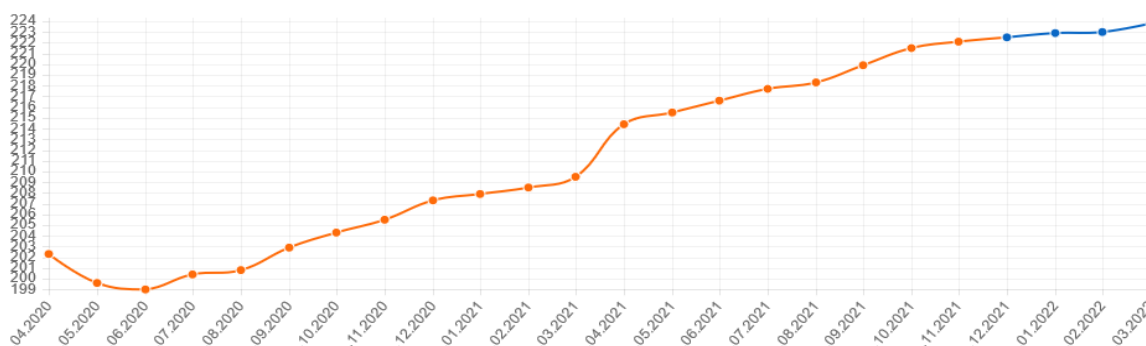
Tržište nekretnina

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.



3.2. Pokazatelji lokacije nekretnine

Pokazatelji lokacije nekretnine detaljno su opisani u poglavlju 2. Nalaz.

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 poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine.

4.2. Prikaz podataka relevantnih za procjenu naknade za izvlaštenje za lokaciju/mikrolokaciju predmetne nekretnine

Namjena - dan kakvoće: I - gospodarska namjena; proizvodna
Kategorija zemljišta: 1.

4.3. Jedinična 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		1,20	1.	70,00
3.	Žitnjak	1456/2	07.02.2020.	313		1,20	1.	75,06
4.	Žitnjak	1456/2	10.02.2020.	313		1,20	1.	75,34
5.	Resnik	3289/1	21.05.2020.	166		1,20	1.	72,15
7.	Žitnjak	128/1	26.11.2021.	4.527		2,00	1.	80,63



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:	
ZAHTEJEV 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: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015)</small>	1. kategorija	
3.2. Vrsta građ. 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.GRAĐ.		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

Zatražio/la: HRVOJE BALIJA (35114636609)

ID Izvotka: 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	RADNIČKA 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.U.L. [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	NAMIENA	I	I	I	I	I	I
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORIŠTENOSTI	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	72,13	54,61
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV			NE	DA	NF	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	CIJENOVNI 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.	ZEMLIŠNA KNJIGA	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 UDIJ KOJI JE U PROMETU		
10	K.Č.	KATASTAR	128/1
11	K.O.		ŠITNJAK
12	NAMIJENA		I
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA		1. KATEGORIJA
14	KOEFIJENT ISKORISNOSTI	Ki max	
		Kin 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	PODLEŽE NAPLATI PDV		NE
	UKLUČEN PDV		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA		26.11.2021
19	CJENOVNI BLOK		ŠPILJINEČKA ZAPAD
20	STATUS PODATAKA		PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

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

Ovaj izvatak 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, izvatak 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,PPPP,PPUO/G), R2 - sportsko - rekreacijska namjena - jahački centar/hipodrom (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za zimske sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 - sportsko - rekreacijska namjena - teniski centar (PPZ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 - sportsko - rekreacijska namjena - centar za vodene sportove (PPZ,PPGZ,PPPP,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, S - šuma isključivo osnovne namjene, S1 - šuma - gospodarska, S2 - šuma - zaštitna šuma, S3 - 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 - odmoriste, 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			c1 (EUR/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
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	

13.14.

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾

HOUSE PRICE INDICES¹⁾

Godina	Tromjesečje	Indeksi (Q 2015 = 100) ²⁾						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	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:

Orijentacijski 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/m2)	Kategorija zemljišta	Udio vrijednosti		C2 (EUR/m2)	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/m2)	Namjena zemljišta	ki max	koef. prilagodbe	C3 (EUR/m2)
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)

Neuobičajne 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.

4.4. Usvojena jedinična cijena zemljišta

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

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

4.5. Tržišna vrijednost zemljišta

k.o. **Grad Zagreb**

k.č.br.	P (m ²)	c (kn/m ²)	Tržišna vrijednost
6915/70	14.692	642,03	9.432.704,76 kn

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE**

k.o. **Grad Zagreb**
zk.č.br. **6915/70**

5.2. Vlasnik

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

5.3. Površina zemljišta

14.692 m²

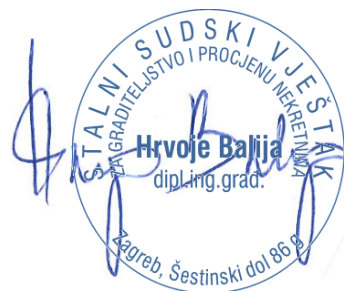
5.4. Tržišna vrijednost zemljišta

TRŽIŠNA VRIJEDNOST	9.430.000,00 kn
(Pravilnik; Čl. 68. St. 5.)	1.254.923,55 EUR

641,85 kn/m² zemlj. = 85,42 EUR/m² zemlj.

Tečaj HNB: 1 EUR= 7,514402 kn

Zagreb, lipanj 2022.g.



Izradio:

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