

PROČJENA

TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Nekretnina: građevinsko zemljište namjene S i M na lokaciji
Zagreb, Štrigina 1A
(z.k.č. br. 2021/20, 2021/21 i 2021/22 k.o. Grad
Zagreb, odgovara k.č. br. 1913/3, 1913/4, 1913/5 i
1913/7 sve k.o. Peščenica)



Naručitelj procjene: TIS-Commerce d.o.o. u stečaju



Zagreb, svibanj 2023.

mr. MARIO CUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

SAŽETAK PROCJENE:

Podaci	Zabilježba
Naručitelj procjene	TIS-Commerce d.o.o. u stečaju
Adresa nekretnine	ZAGREB, Štrigina 1A
Tip nekretnine	građevinsko zemljište
z.k.ul.	40560
Poduložak broj	–
z.k.č. br.	2021/20, 2021/21 i 2021/22
k.o.	Grad Zagreb
k.č. br.	1913/3, 1913/4, 1913/5 i 1913/7
k.o.	Peščenica
zemljište površine (m ²)	217 m ²
Tržišna vrijednost nekretnine (€)	99.000,00 €
Neposredan pristup javnom putu	DA
Usklađenost katastra i gruntovnice	DA
Ime procjenitelja	MARIO ČUTURA, dipl. inž.

NAPOMENA: za nekretnine označene kao k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica – dan kakvoće je prema načelu prethodnog učinka stanje prije stupanja na snagu UPU-a Sjever-Štrigina iz 2005. odnosno mjerodavno je stanje prema GUP-u Grada Zagreba iz 2003. godine (M, Kis = 2,25, III. kategorije).

SADRŽAJ

1. UVOD	4
1.1. Zadatak	4
1.2. Pretpostavke	4
1.3. Opći uvjeti poslovanja	4
1.4. Izjava procjenitelja	5
1.5 Datum vrednovanja i kakvoće	5
1.6. Primjenjena valuta	5
1.7. Metode procjene	5
1.8. Popis primjenjivih propisa i korištene stručne literature	6
1.9. Rješenje o postavljenju	7
2. NALAZ	8
2.1. Adresa nekretnine	8
2.2. Vrsta nekretnine	8
2.3. Predmet procjene	8
2.4. Dokumentacija	8
2.5. Identifikacija i komentar legaliteta	8
2.6. Opis lokacije	8
2.7. Kartografski prikaz	9
2.8. Prostorna identifikacija	10
2.9. Očevid	13
2.10. Opis nekretnina i utvrđivanje kakvoće procjenjivanih nekretnina	15
2.11. Identifikacija i usklađenost	17
2.12. Prostorno uređenje	17
3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE	32
3.1. Odabir metode i obrazloženje	32
3.2. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina	33
3.3. Procjena vrijednosti građevinskog zemljišta	38
3.4. Rekapitulacija procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta	49
4. MIŠLJENJE	50
5. PRILOZI	51

1. UVOD

1.1. ZADATAK

Na zahtjev stečajne upraviteljice Josipe Jurčić ovlaštene osobe iz pravne osobe TIS-Commerca d.o.o. u stečaju postavljen sam za sudskog vještaka za procjenu sadašnje tržišne vrijednosti nekretnina označenih kao z.k.č. br. 2021/20, 2021/21, 2021/22 sve k.o. Grad Zagreb koje u naravi predstavljaju građevinsko zemljište namjene S i M ukupne površine 217 m², na lokaciji Zagreb, Štrigina 1A (svrha ove procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine).

Zdravorazumski tržišna vrijednost definira se kao vrijednost koju nekretnina ima pri transakciji između zainteresiranog kupca i prodavatelja koji imaju sva relevantna saznanja o nekretnini, a da niti jedna strana nije pod prisilom (može biti i neuobičajena okolnost prema Pravilniku članak 4.).

Tržišna vrijednost procijenjena u ovom Elaboratu procjene tržišne vrijednosti nekretnina predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine procijenjene sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i pripadajućem Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

U tu svrhu izvršio sam očevid dana 03. 04. 2023., na lokaciji 10000 Zagreb, Štrigina 1A, te dajem svoj vještački NALAZ, PROCJENU i MIŠLJENJE kao što slijedi u daljnjem tekstu.

1.2. PRETPOSTAVKE

Ova procjena prometne vrijednosti građevine pretpostavlja da su sve vlasnikove tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Prema našim saznanjima svi podaci dati u ovom izvješću su istiniti i točni te, iako su sakupljeni iz pouzdanih izvora, ne garantiramo niti snosimo odgovornost za točnost podataka, mišljenja ili procjena koji su dobavljeni od strane drugih koji su bili korišteni u sastavljanju ove analize.

Nacrti, opisi, vlasnička dokumentacija te sva dokumentacija korištena u ovoj procjeni dobavljeni su od strane naručitelja i nisu posebno provjeravani.

Vrijednosti prezentirane u ovom izvješću temelje se na navedenim pretpostavkama i važe jedino za navedenu svrhu. U izvješću je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Procjenjivana je isključivo prometna (tržišna) vrijednost građevine, a ne poduzeća koje vodi posao u građevini.

1.3. OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Usluga pružena od strane vještaka, obavljena je prema priznatim procjenjivačkim standardima. U postupku izrade elaborata djelovao sam kao neovisna stranka.

Zaključci o vrijednosti procjenjivane nekretnine nisu ovisni o naknadi za izradu elaborata.

Pretpostavljam da su podaci koji su mi predloženi točni. Sva dokumentacija, radni materijal i kompjuterski dosjei izrađeni u toku izrade elaborata imovina je vještaka koju će čuvati najmanje godinu dana. Svu konverzaciju, dokumente i izvješća smatram povjerljivom. Ova procjena vrijedi samo za spomenutu namjenu. Bilo koje drugo korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih osoba je nevažeće. Ovi se uvjeti mogu mijenjati samo uz pismenu suglasnost obiju stranaka.

POSEBNE NAPOMENE

Ova procjena je izrađena pažnjom dobrog stručnjaka, sukladno pravilima struke, temeljem pregleda dostupne dokumentacije, informacija prikupljenih od naručitelja i prikupljenih podataka o kupoprodajnim cijenama.

Ova procjena ne podrazumijeva imovinsko-pravnu provjeru, odnosno njome se ne utvrđuje posjedovno stanje niti vlasništvo nad predmetnom nekretninom.

Naručitelj odgovara za pravovaljanost dostavljene dokumentacije korištene prilikom izrade ove procjene. Procjena pretpostavlja da su sve naručiteljeve tvrdnje vezane uz vlasnička prava i obaveze točne i da ne postoje smetnje koje se ne bi mogle otkloniti zakonskim putem. Utvrđivanjem stanja i kvalitete građevinskih elemenata građevine (kao što su temelji, zidovi, stropovi, krovna konstrukcija) izvršeno je temeljem vizualnog pregleda, te bez uzimanja uzoraka nosivih elemenata i detaljne stručne laboratorijske analize tako da procjenitelj ne odgovara za eventualna oštećenja/nedostatke konstrukcije koji su mogli biti utvrđeni samo detaljnom analizom kako je gore navedeno.

Iskazana vrijednost nekretnine može biti potpuno shvaćena samo nakon sveobuhvatnog čitanja svih priloga u ovom elaboratu, podataka, pretpostavki i ograničavajućih uvjeta koji su ovdje izneseni. U elaboratu je naveden datum na koji se odnose izraženi zaključci i mišljenja.

Ova procjena ni na koji način ne predstavlja nagovor i ne može služiti kao jedini element na osnovu koje kupac donosi odluku o kupnji ili prodavatelj o prodaji. Kupac se ne može ozivati da je temeljem ove procjene doveden u zabludu ili da je na osnovu nje pretrpio štetu. Odluka o kupnji je isključivo stvar kupca, a odluka o prodaji je isključivo stvar prodavatelja. Konačna cijena po kojoj će se zaključiti transakcija je stvar dogovora kupca i prodavatelja kako je prije navedeno te može uključivati neke druge elemente poslovnog odnosa koji utječu na konačan iznos transakcije.

U slučaju poremećaja na tržištu pridržavamo pravo izmjene stajališta navedenih u ovom elaboratu.

Ovaj elaborat je, za potrebe stranke, izrađen u dva primjerka.

Procjenitelj ovim putem izjavljuje da je prilikom izrade ove procjene postupao kao neovisan i nepristran stručnjak odnosno da nije imao nikakve imovinskopravne ili druge veze s predmetom procjene, da ne postoje okolnosti koje dovode u sumnju njegovu nepristranost te da su zaključci u ovom elaboratu izneseni neovisno o naknadi za obavljenу uslugu.

1.4. IZJAVA PROCJENITELJA

1. Usluga pružena od strane procjenitelja je obavljena sukladno priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima i pozitivnim propisima RH.
2. Kod procjene sam djelovao kao neovisna stranka, koristeći se najbolje svim dostupnim podacima.
3. Nisam osobno zainteresiran za predmet procjene.
4. Moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima o vrijednosti.
5. Pretpostavljam, bez neovisne verifikacije, točnost podataka koji su nam predloženi.
6. Procjena je načinjena u skladu s kodeksom etike i važećim standardima.
7. Ispunjavam stručnu spremu i imam ovlaštenje za obavljanje ove procjene.
8. Nitko mi nije pružao stručnu pomoć pri izradi ove procjene.

1.5. Datum vrednovanja: 03. 04. 2023.

Datum kakvoće: dio 03. 04. 2023. i dio 2003.

1.6. Primjenjena valuta: €

1.7. Metode procjene – usporedna metoda

1.8. KORIŠTENA LITERATURA (popis primjenjenih propisa i korištene literature)

Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)

Zakon o gradnji (NN 153/13)

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

Propisi o vrednovanju:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

Podatak o prosječnim troškovima gradnje 1 m³ etalonske građevine (NN 59/10)

Propisi o vlasništvu

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 i 146/08)

Zakon o zemljišnim knjigama (NN 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13 i 60/13)

Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certifikatu (NN 79/14, NN RH 48/14)

Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10, 76/11, 18/12 i 151/13)

Posebni propisi jedinica lokalne samouprave

Odluka o komunalnom doprinosu Grada (Službeni glasnik Grada)

Propisi iz zemalja članica EU sukladno odredbama članka 42.

Bilten Standardne kalkulacije, izdavač IGH

Priručnik za pretvorbu društvenih poduzeća

Podaci iz vlastite arhive

Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 100/12)

1.9. RJEŠENJE O POSTAVLJENJU



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

Broj: 4 Su-156/2021
Zagreb, 17. veljače 2021.

RJEŠENJE

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

riješio je

Mr. Mario Čutura (OIB 55156050836), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Mikulići 112b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE

Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Mario Čutura
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis

2. NALAZ

2.1. ADRESA NEKRETNINE: 10000 ZAGREB, Štrigina 1A

2.2. VRSTA NEKRETNINE – građevinsko zemljište namjene S i M

2.3. PREDMET PROCJENE

Predmet procjene su nekretnine upisane u z.k.ul. br. 40560 k.o. Grad Zagreb označene kao z.k.č. br. 2021/20, 2021/21 i 2021/22 sve k.o. Grad Zagreb, upisane kao Dvorište, Bužanova ulica ukupne površine 217 m² (odgovaraju k.č. br. 1913/3, 1913/4, 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica također upisane kao dvorište ukupne površine 217 m²) u naravi predstavljaju građevinsko zemljište.

2.4. DOKUMENTACIJA

Dana 02. 05. 2023. vještaku su predloženi sljedeći dokumenti:

2.4.1. Z.k.ul. br. 40560 k.o. Grad Zagreb

2.4.2. Posjedovni list broj 3270 k.o. Peščenica

2.4.3. Izvadak iz Zbirke kupoprodajnih ugovora

2.5. IDENTIFIKACIJA I KOMENTAR LEGALITETA

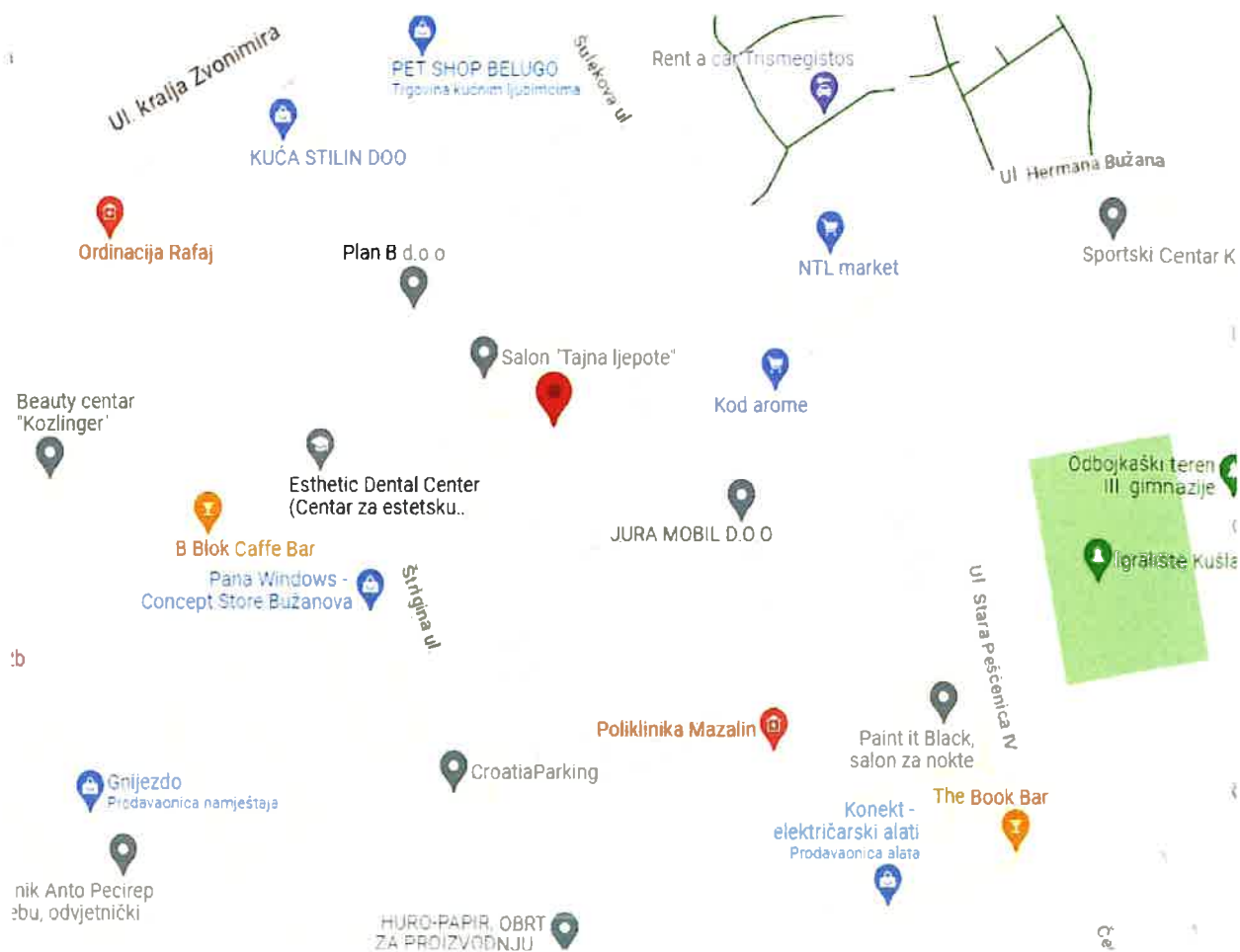
Z.k.č. br. 2021/20, 2021/21 i 2021/22 sve k.o. Grad Zagreb, opisane kao Dvorište ukupne površine 217 m² (126 m², 8 m² i 83 m²) odgovaraju k.č. br. 1913/3 površine 126 m², k.č. br. 1913/4 površine 8 m², k.č. br. 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica površine 46 m² i 37 m² odnosno ukupne površine 87 m² (z.k.č. br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb odgovara k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica).

2.6. OPIS LOKACIJE

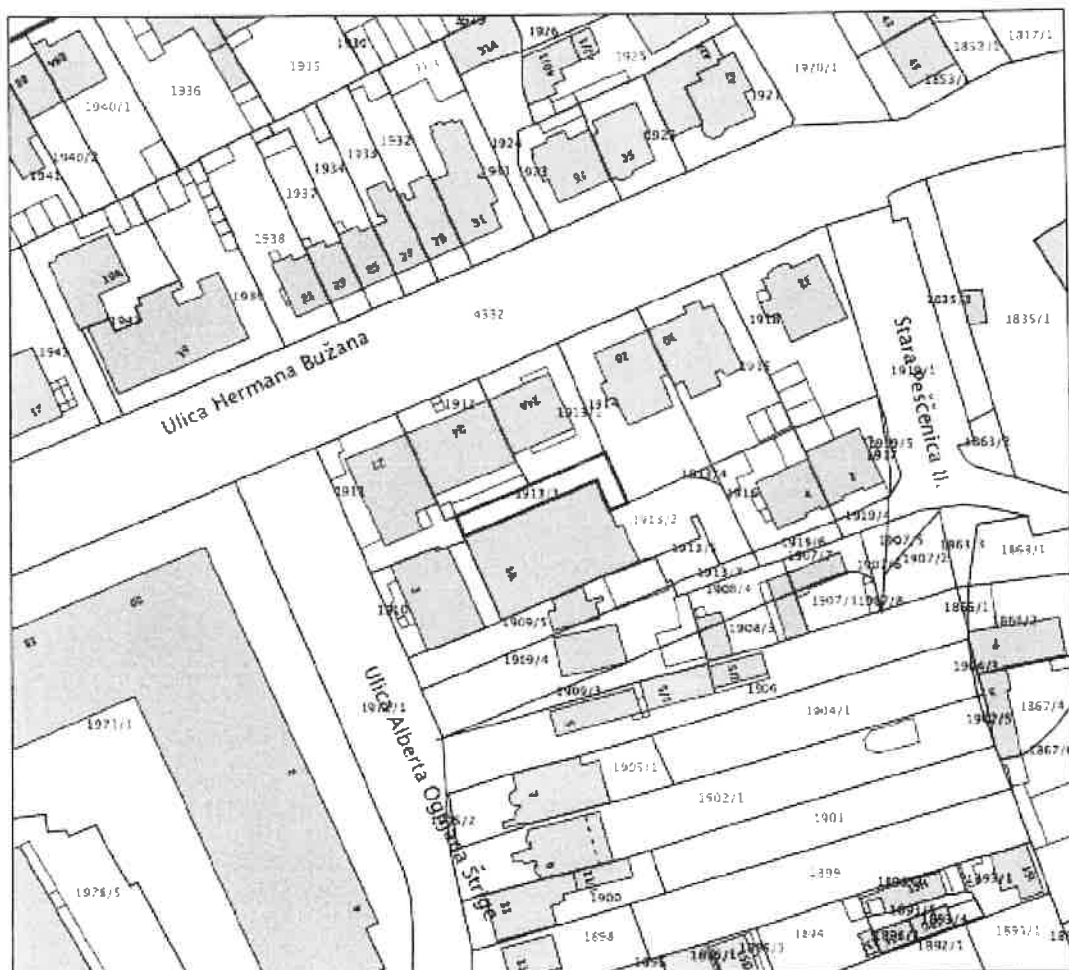
Z.k.č. br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb u naravi čini dio asfaltiranog dvorišta, z.k.č. br. 2021/21 k.o. Grad Zagreb čini dio dvorišta (zelena površina) iznad potpornog zida ulaza u podzemnu garažu, a z.k.č. br. 2021/20 k.o. Grad Zagreb čini neuređenu zelenu površinu (obraslu grmljem i visokim drvećem) između zgrada Štrigina 1A i Bužanova 24 i 24A.

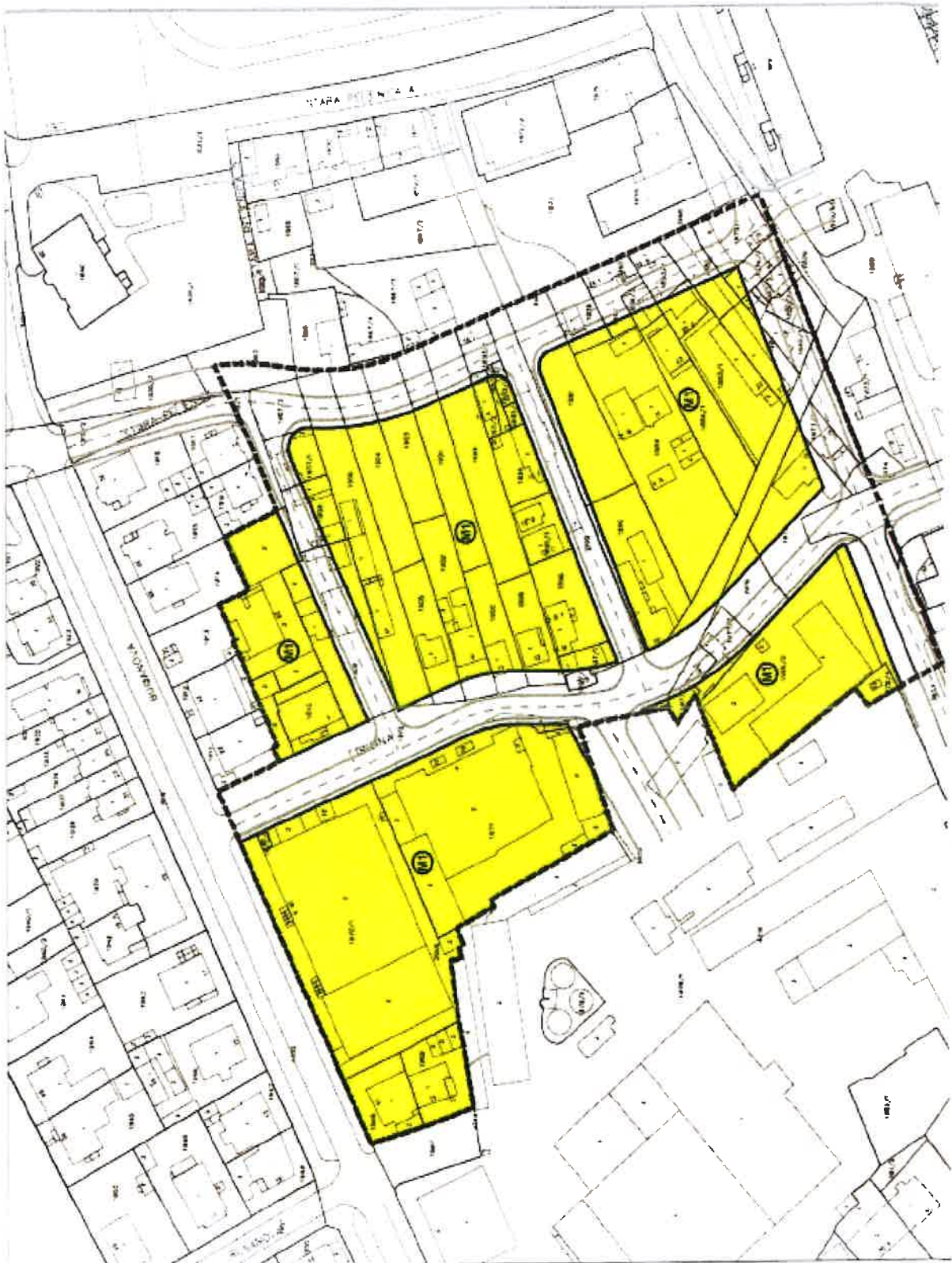
Lokacija je okružena stambenim zgradama.

2.7. KARTOGRAFSKI PRIKAZ

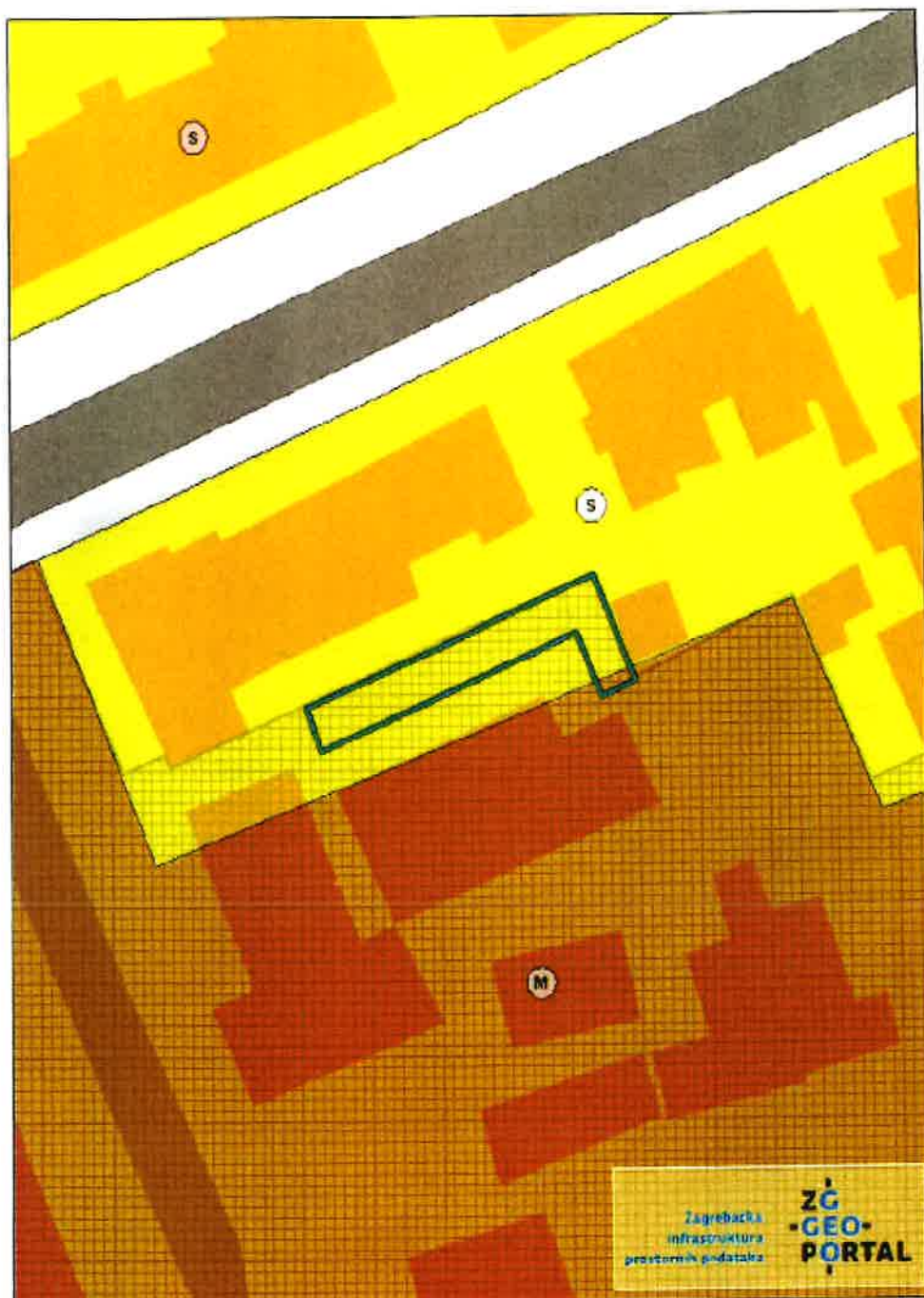


- Izvod iz katastarskog plana





Ispis



Prilbližno mjenilo 1:500

Ukupna površina (m ²)
122.19

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 25.5.2023.

2.9. OČEVID

Očevид predmetne nekretnine izvršen je 02. 05. 2023.

FOTODOKUMENTACIJA





2.10. OPIS NEKRETNINA I UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANIH NEKRETNINA

(Nastavno: stanje odnosno kakvoća je skup obilježja koja utječe na vrijednost nekretnine na dan vrednovanja i/ili dan kakvoće (članak 4. ZPV).)

Prema odredbama GUP-a Grada Zagreba (Sl. glasnik 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16 - pročišćeni tekst) prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, dio predmetnih nekretnina (k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica) nalaze se u Zoni M - mješovita namjena, a prema 4/16 UPU-u Peščenica Sjever - Štrigina (Sl. glasnik 06/05, 4/16) predmetne nekretnine nalaze se u koridoru prometnica. U konkretnom slučaju mjerodavan je dan kakvoće prema načelu prethodnog učinka.

Sukladno čl. 46. st. 1. i 3., čl. 47. i čl. 49. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina Tržišna vrijednost budućih i trajnih površina javne namjene određuje se prema načelu prethodnog učinka odnosno mjerodavna je kakvoća predmetnih nekretnina koje su prethodile neposredno prije nego što su predmetne nekretnine isključene iz daljnjeg konjunktornog razvoja. Za predmetne nekretnine mjerodavno je stanje koje je vrijedilo neposredno prije stupanja na snagu UPU-a Peščenica Sjever - Štrigina iz 2005. godine, odnosno prateći namjenu predmetnih nekretnina u ranijoj prostorno-planskoj dokumentaciji predmetne nekretnine nalazile su se u području javne namjene sve do stupanja na snagu GUP-a Grada Zagreba.

Prema navedenom GUP-u predmetne nekretnine nalazile su se u području M - mjera korištenja od 2,25 usvojena je prema Ki najbližeg bloka unutar UPU-a.

Dio predmetnih nekretnina oznake k.č. br. 1913/3 i 1913/4 obje k.o. Peščenica prema GUP-u Grada Zagreba prema namjeni nalaze se u zoni stambene namjene oznake S (k.č. br. 1913/3 k.o. Peščenica) i u zoni mješovite namjene oznake M (k.č. br. 1913/4 k.o. Peščenica), a prema UPU Peščenica Sjever - Štrigina obje navedene k.č. br. 1913/4 i 1913/3 k.o. Peščenica nalaze se u zoni mješovite namjene, oznake M1, mjere korištenja 2,25 (mjerodavna za procjenu).

2.10.1. Građevinsko zemljište

Građevinska zemljišta koja su predmet ove procjene upisana su u z.k.ul. br. 40560 k.o. Grad Zagreb, označena su kao z.k.č. br. 2021/20, 2021/21 i 2021/22 sve k.o. Grad Zagreb, opisane kao Dvorište, Ulica Bužanova površine 217 m² odgovaraju k.č. br. 1913/3, 1913/4, 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica (z.k.č. br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb odgovara k.č. br. 1913/5 i 1913/7 k.o. Peščenica).

Vrsta nekretnine – građevinsko zemljište

Status – neizgrađeno građevinsko zemljište

Namjena i korištenje – unutar građevinskog područja, stambene oznake S i mješovite namjene oznake M, Urbana pravila 1.4 i 1.3 (1.4. je Visokokonsolidirana gradska područja + zaštita i uređenje, vrijednog prostora individualne gradnje, a 3.1 je Niskokonsolidarna gradska područja - urbana preobrazba)

Mjera korištenja: 2,25

Kategorija – po spremnosti za građenje II. i III. kategorija (čl. 10. st. 1. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Predmetna zemljišta u naravi predstavljaju k.č. br. 1913/5 i 1913/7 k.o. Peščenica zajedno sa k.č. br. 1913/2 k.o. Peščenica čini dio asfaltiranog dvorišta, k.č. br. 1913/4 k.o. Peščenica u naravi je zemljište iznad potpornog zida ulaza u podzemnu garažu, a k.č. br. 1913/3 k.o. Peščenica u naravi je zapuštena zelena površina sa visokim drvećem između zgrada Štrigina 1A i Bužanova 24 i 24A.

2.10.2. Priklučci

Lokacija je opskrbljena sljedećim sustavima individualne i kolektivne potrošnje:

- javna prometnica
- javna rasvjeta
- električna energija
- gradski vodovod
- odvodnja
- plin

2.11. IDENTIFIKACIJA I USKLAĐENOST

K.o. Grad Zagreb			K.o. Peščenica		
<i>z.k.ul. br.</i>	<i>z.k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>	<i>PL br.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>P (m²)</i>
40560	2021/20	126	3270	1913/3	126
	2021/21	8		1913/4	8
	2021/22	83		1913/5	46
				1913/7	37
UKUPNO		217			217

Uvidom u z.k.ul. i Posjedovni list utvrđeno je da nije usklađeno stanje prema gruntovnici i katastru z.k.č. br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb, a očividno je evidentirano da stanje na terenu odgovara stanju prema gruntovnici i katastru.

2.12. PROSTORNO UREĐENJE

Prema Odluci o donošenju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba broj 16/07, izmjena 08/09 i 2016) predmetne čestice nalaze:

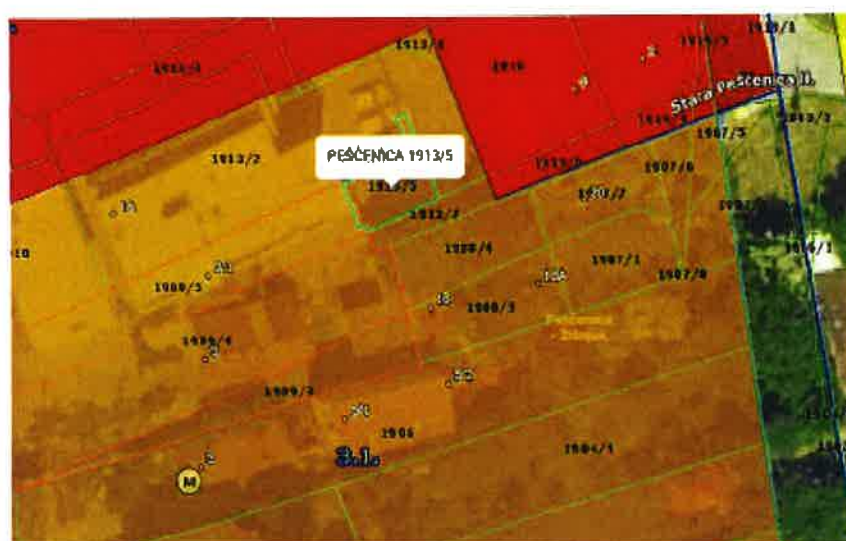
- prema kartografskom prikazu
"Korištenje i namjena prostora" k.č. br. 1913/3 k.o. Peščenica u zoni stambene namjene – oznake S, k.č. br. 1913/4, 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica u zoni mješovite namjene oznake M
- prema kartografskom prikazu
"Uvjjeti za korištenje i zaštitu prostora" – k.č. br. 1913/3 k.o. Peščenica Urbana pravila 1.4 (zaštita i uređenje vrijednog prostora individualne gradnje), k.č. br. 1913/4, 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica Urbana pravila 3.1 (Niskokonsolidirana gradska područja - urbana preobrazba)
- prema mjeri korištenja $k_i = 2,25$
- prema kategoriji – k.č. br. 1913/3 i 1913/4 obje k.o. Peščenica II. kategorije, k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica III. kategorije.

Prema UPU Peščenica Sjever - Štrigina (Službeni glasnik Grada Zagreba 6/2016) predmetne čestice nalaze se – k.č. br. 1913/3 i 1913/4 obje k.o. Peščenica nalaze se u mješovitoj zoni oznake M1 – k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica nalaze se u prometnom koridoru – prema mjeri korištenja $K_i = 2,25$.

Prema načelu prethodnog učinka za čestice u prometnom koridoru k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica (mjerodavan GUP Grada Zagreba od 2003. godine) namjena je mješovita oznake M, mjera korištenja 2,25; a po spremnosti za gradnju su to zemljišta III. kategorije (mjerodavan je GUP Grada Zagreba od 2003. godine a UPU Peščenica Sjever - Štrigina je donešen 2005. godine).

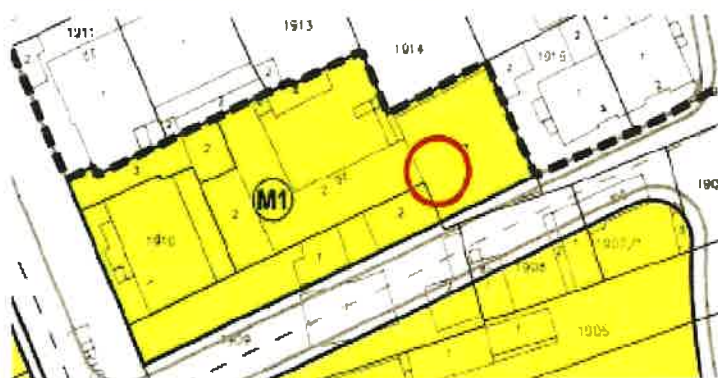
k.č.br. 1913/5, Peščenica

GUP 2023.



M1 MJEŠOVITA NAMJENA – PRETEŽITO
STAMBENA

UPU PEŠČENICA SJEVER - ŠTRIGINA

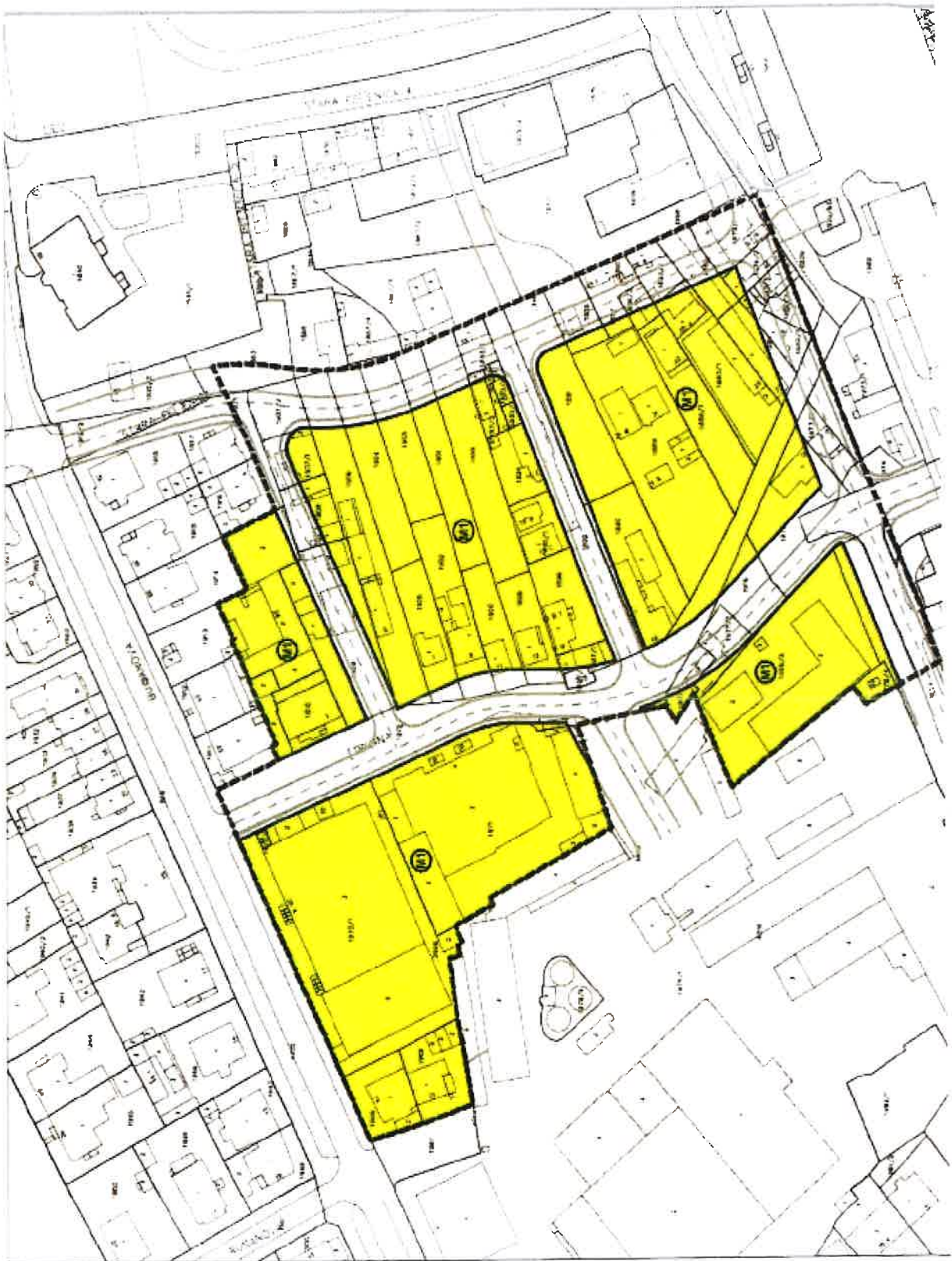


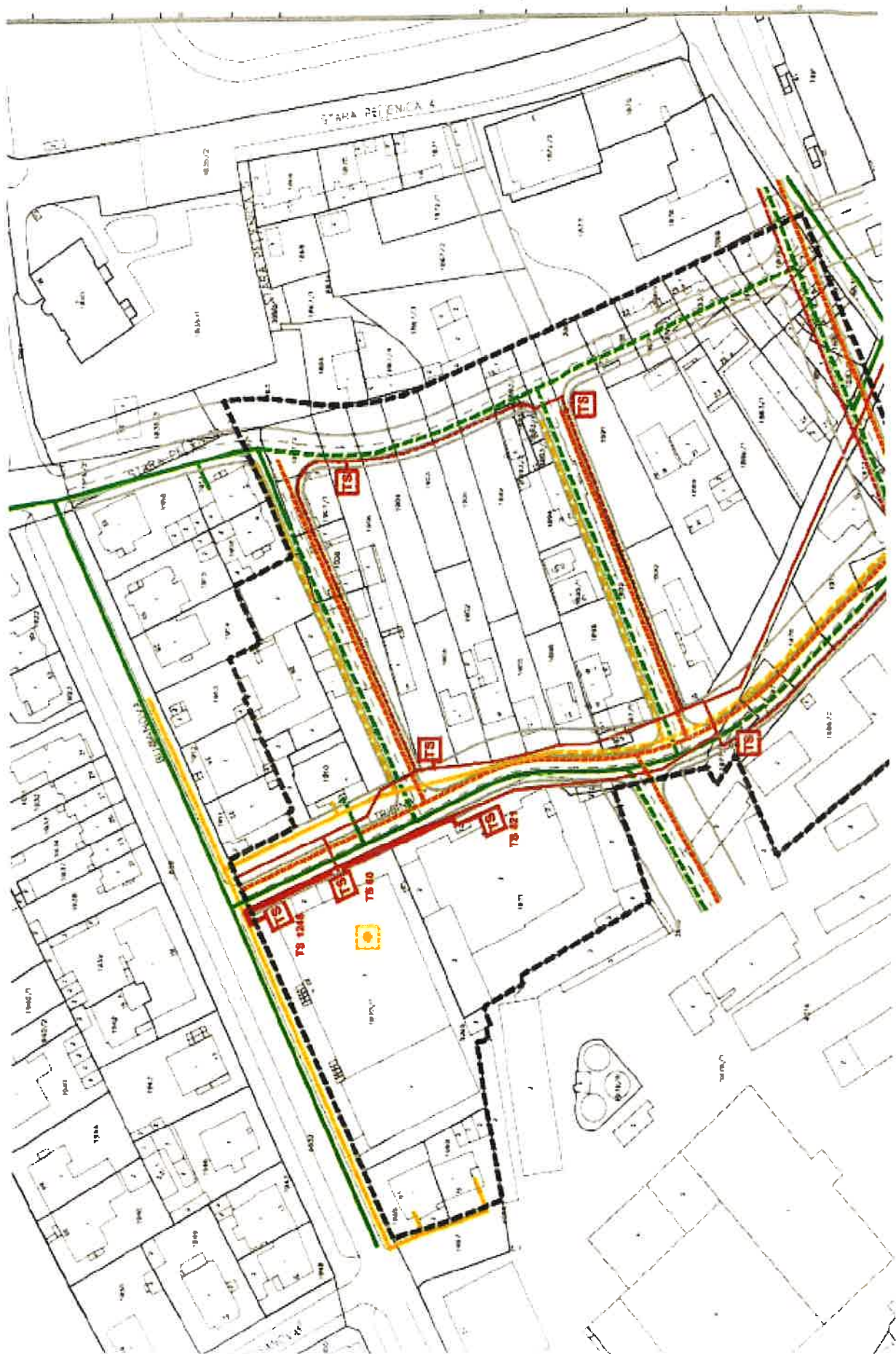
M1 MJEŠOVITA - PRETEŽITO STAMBENA NAMJENA

GUP 2003.

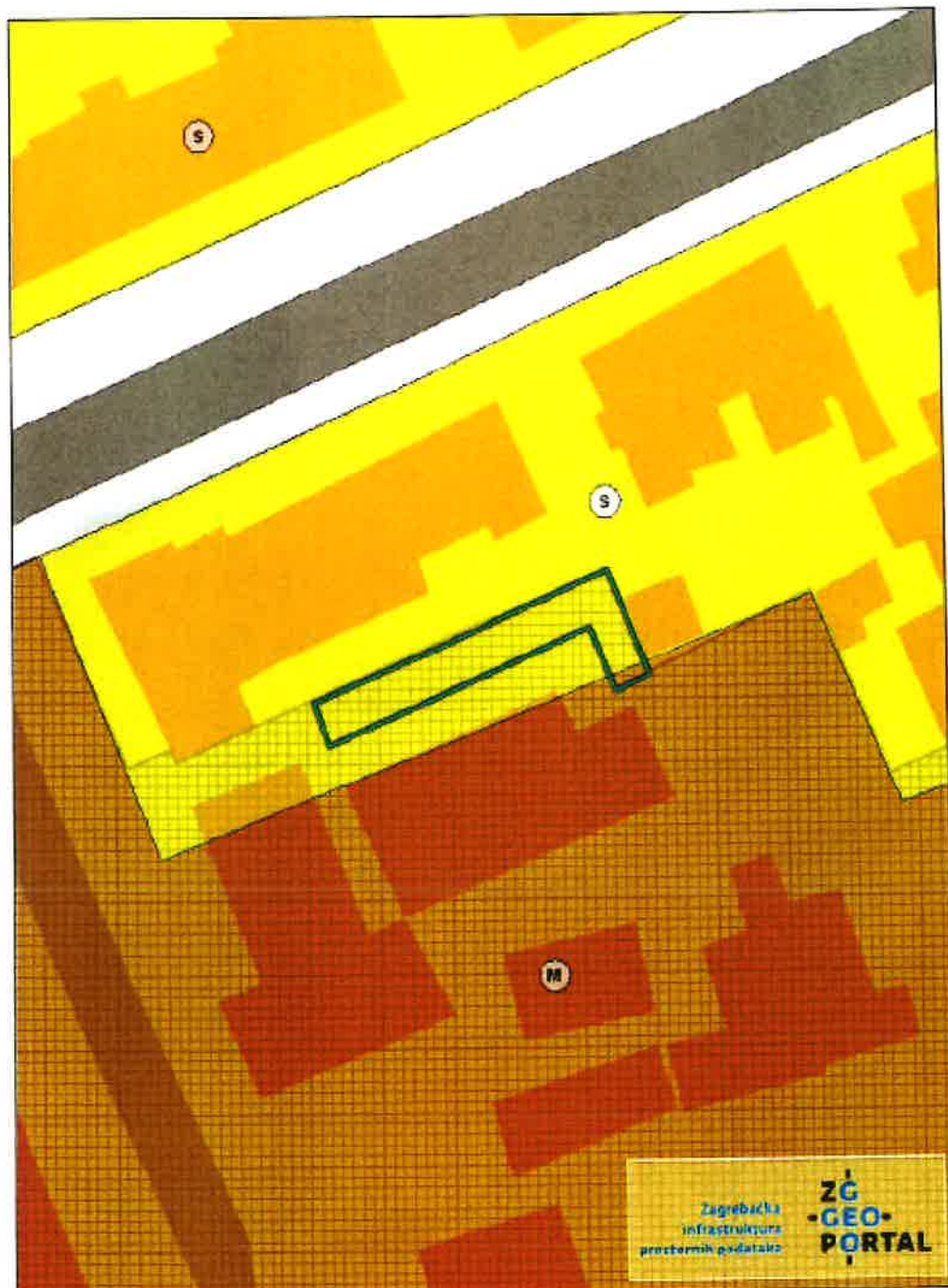


MJEŠOVITA NAMJENA





Ispis



Približno mjerilo 1:500

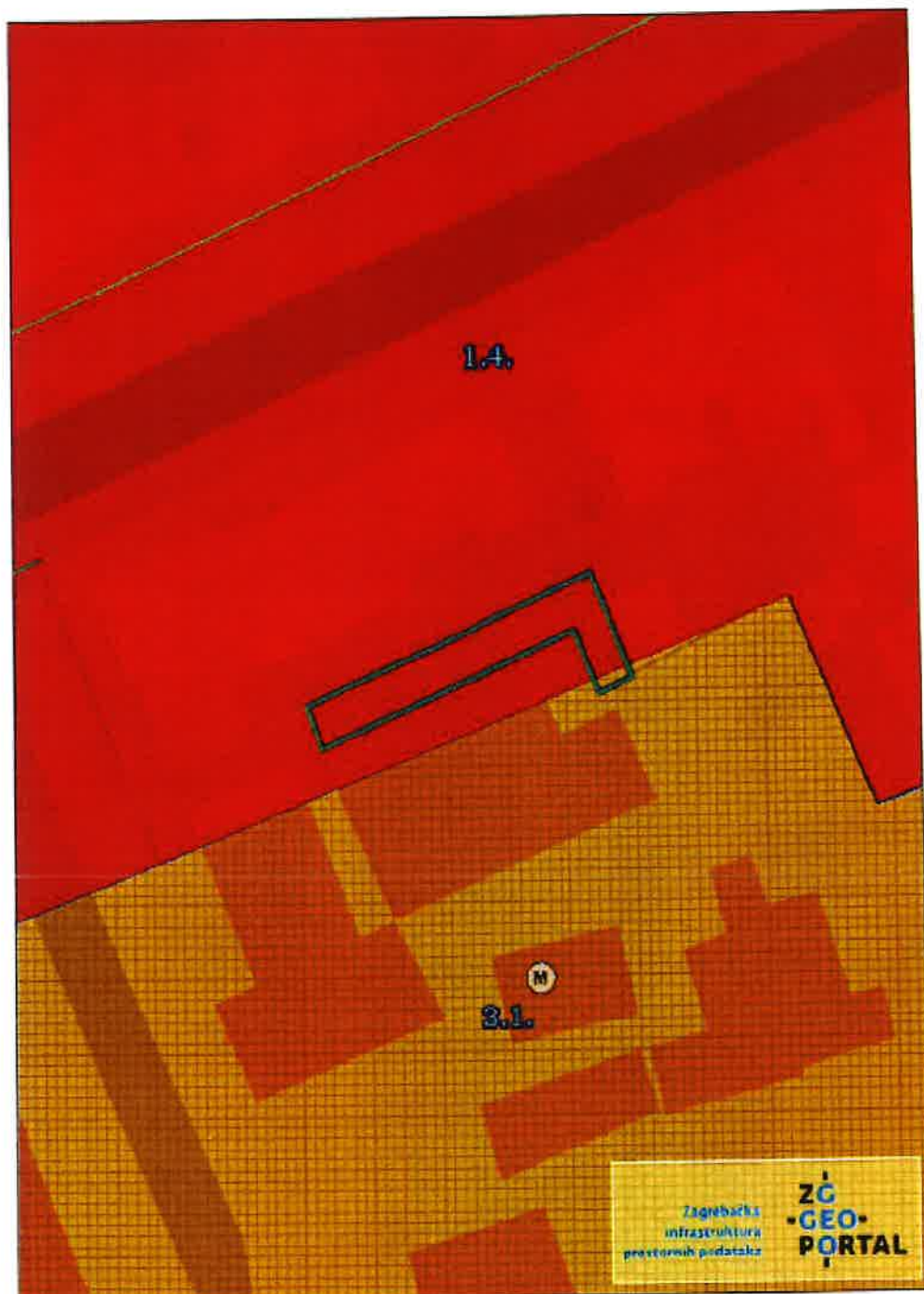
Ukupna površina (m ²)
122,19

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 25.5.2023.

Ispis



Približno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m ²)
122.19

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 25.5.2023.

Ispis



Priljubno mjerilo 1:500

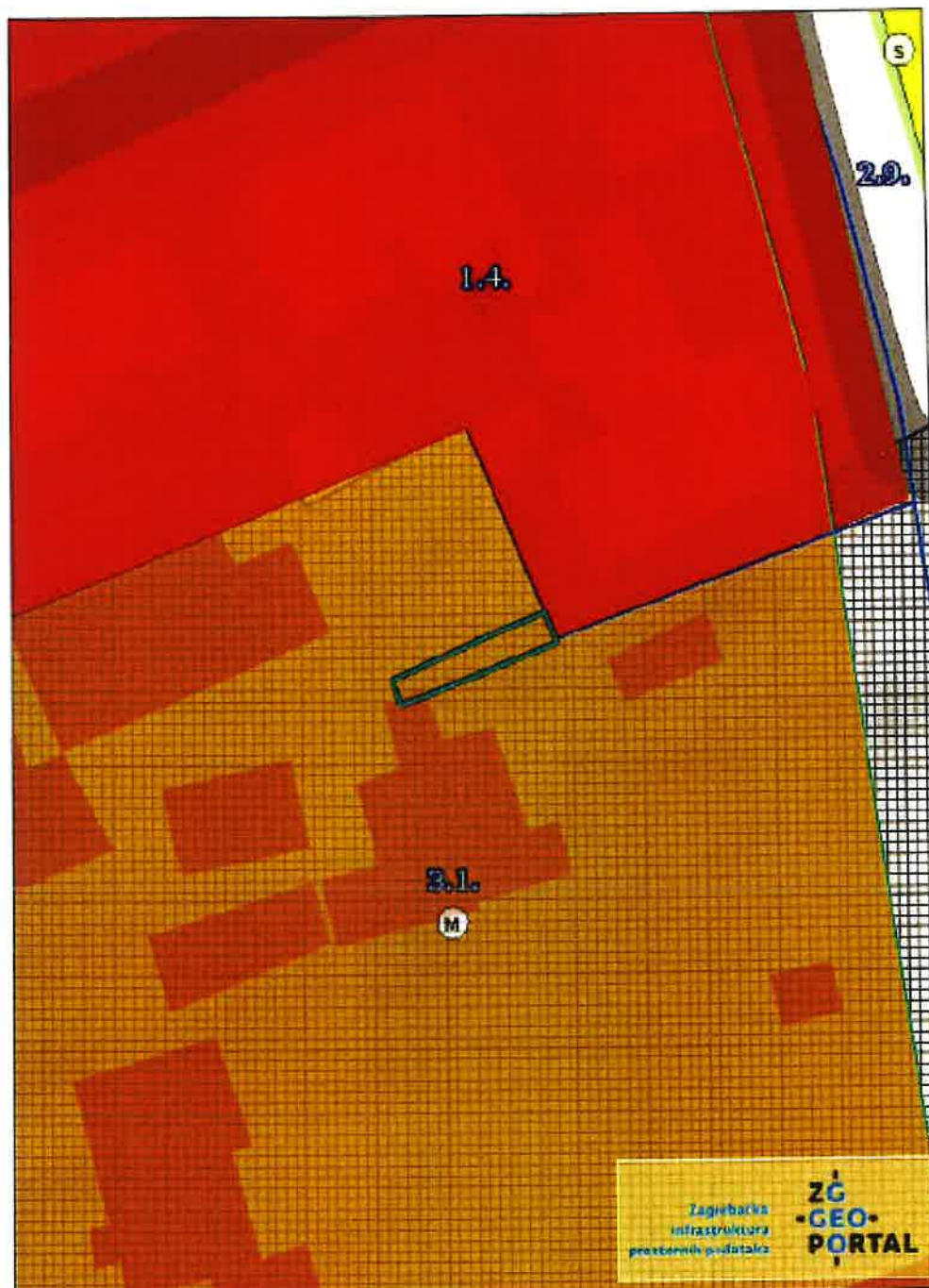
Ukupna površina (m ²)
55.2

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 25.5.2023.

Ispis



Približno mjerilo 1:500

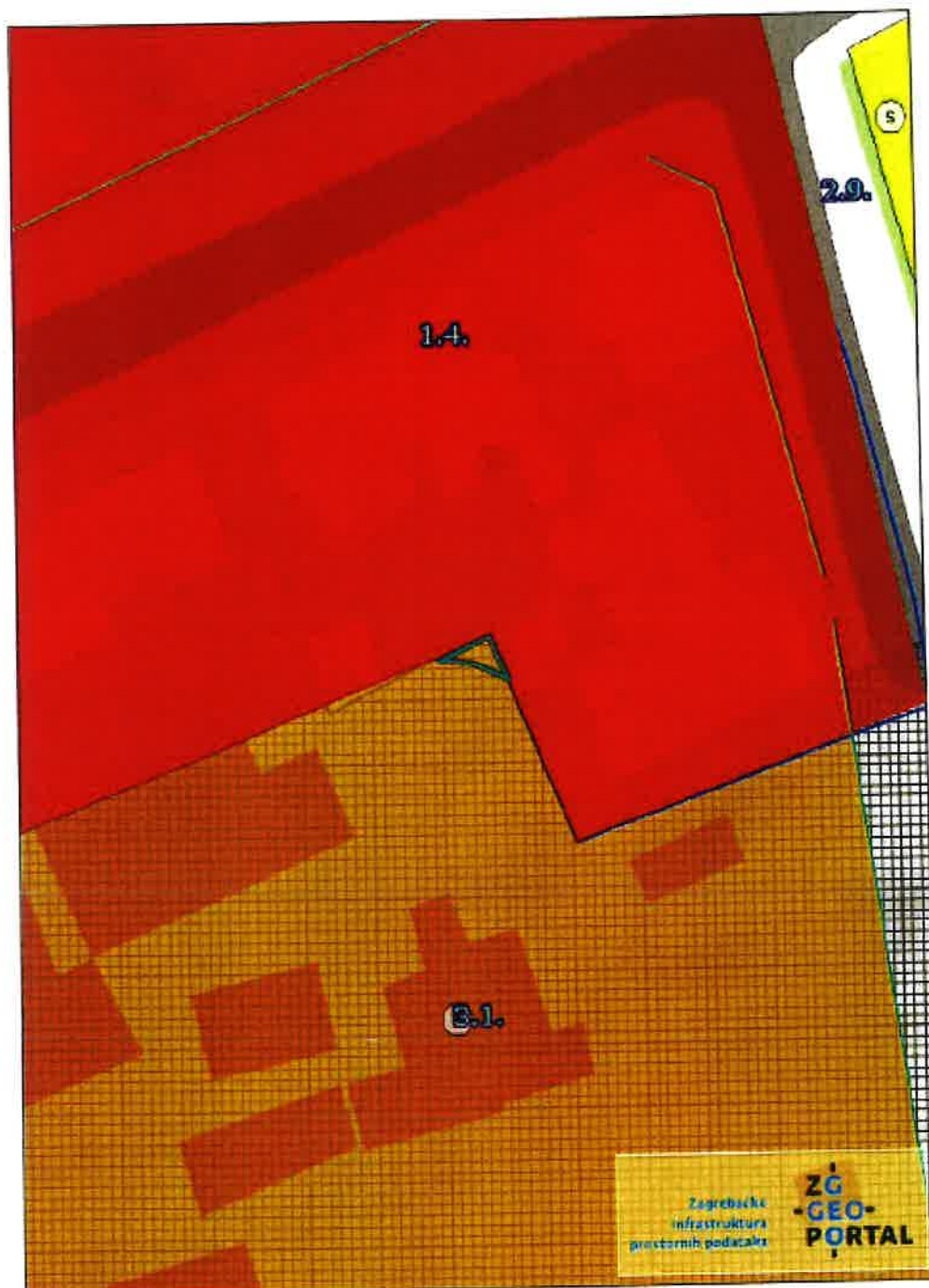
Ukupna površina (m ²)
37.32

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 25.5.2023.

Ispis



Prilazno mjerilo 1:500

Ukupna površina (m ²)
7.78

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana.

Napomena: ovaj preslik ne može se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među podacima, niti može zamijeniti bilo koji službeni akt.

Datum ispisa: 25.5.2023.

1. PROSTORNA STRUKTURA PLANA

1. UVJETI ODREĐIVANJA I RAZGRANIČENJA POVRŠINA JAVNIH I DRUGIH NAMJENA

1.1. Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene

Uvjeti za određivanje korištenja površina za javne i druge namjene u Generalnome urbanističkom planu su:

- temeljna obilježja prostora Zagreba i ciljevi razvoja urbane kulture i razvoja grada;
- valorizacija postojeće prirodne i izgrađene sredine;
- održivo korištenje i kvaliteta prostora i okoliša i unapređivanje kvalitete života;
- postojeći i planirani broj stanovnika;
- poticanje razvoja pojedinih gradskih prostornih cjelina;
- ravnomjernije povlačavanje broja radnih mjesta na gradskom području;
- racionalno korištenje infrastrukturnih sustava.

1.2. Korištenje i namjena prostora

Površine javnih i drugih namjena razgraničane su i označene bojom i planskim znakom na kartografskom prikazu 1. KORIŠTENJE I NAMJENA PROSTORA u mjerilu 1:5000, i to:

1. Stambena namjena (žuta)	S
2. Mješovita namjena (narančasta)	M
mješovita - pretežito stambena	M1
mješovita - pretežito poslovna	M2
3. Javna i društvena namjena (crvena)	D
- upravna	D1
- socijalna	D2
- zdravstvena	D3
- predškolska	D4
- školska	D5
- visoko učilište i znanost, tehnološki parkovi	D6
- kultura	D7
- vjerska	D8
- površine na kojima su moguće sve javne i društvene namjene (sve navedene i druge javne i društvene namjene: HTV, političke organizacije, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, kongresni centri, specijalizirani odgojno-obrazovni centri za okoliš i održivi razvoj, sportsko-rekreacijske dvorane i sl.)	D
4. Gospodarska namjena (ljubičasta)	G
- proizvodna namjena	I
- poslovna namjena	K1
- trgovački kompleksi	K2
- ugostiteljsko-turistička namjena	T
- površine na kojima su moguće sve gospodarske namjene	G
5. Sportsko-rekreacijska namjena (zelena)	R1
- sport s gradnjom	R2
- sport bez gradnje	
6. Javne zelene površine (zelena)	

- javni park	Z1
- gradske park - šume	Z2
- tematski park	Z3
- javne gradske površine - tematske zone	Z4
7. Zaštitne zelene površine (zelena)	Z
8. Posebna namjena (ljubičasta)	N
9. Površine infrastrukturnih sustava (bijela)	IS
10. Groblje (znak)	
11. Vode i vodna dobra (svijetloplava)	
- površine pod voćom	V1
- površine povremeno pod vodom	V2
12. Koridor posebnog režima potoka (svijetloplava)	
13. Koridor posebnog režima dalekovoda (svijetlosiva)	

Ovom je odlukom predviđena mogućnost daljnjeg razgraničenja unutar namjena iz ovoga članka izradom urbanističkih planova uređenja.

1.2.1. Stambena namjena - S

Površine stambene namjene su površine na kojima su postojeće i planirane građevine stambene.

Na površinama stambene namjene mogu se graditi i uređivati prostori i za prateće sadržaje:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje najveće GBP 500 m²;
- predškolske ustanovih (dječji vrtići i jaslice), škole;
- ustanovih zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali mu istodobno ne smetaju (osobne usluge, silni obrti, vjerske zajednice, poslovni prostori - uredi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine, manji sportsko-rekreativni sadržaji i površine i sl.);
- parkovi i dječja igrališta.

Prateći sadržaji mogu biti u sklopu stambene građevine, uz uvjet da unutar jedne građevne čestice mogu biti površine do najviše 150 m² GBP-a za individualnu i nisku gradnju, a najviše 10% GBP-a za visoku gradnju. Postojeći prateći sadržaji veći od propisanih mogu se zadržati, ali bez povlašćivanja. U zonama individualne i niske gradnje prateći sadržaji mogu biti i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici.

Na zasebnoj građevnoj čestici veličine do 1,0 ha mogu biti: prodavaonice robe dnevne potrošnje, predškolske ustanovih, škole, ustanovih zdravstvene zaštite, domovi umirovljenika, vjerske građevine i manje elektroenergetske i komunalne građevine, igrališta, sportsko-rekreativne površine i manji parkovi, diplomatska predstavništva s mogućnošću građenja rezidencijalne građevine i kongresni centri.

Na površinama stambene namjene ne mogu se graditi građevine za proizvodnju, skladišta, servisi, ugostiteljstvo, odnosno sadržaji koji bukom, mirisom i prometnim intenzitetom ometaju stanovanje. Postojeći takvi sadržaji mogu se zadržati, bez mogućnosti širenja, s tendencijom prenamijene u namjenu primjerenu stanovanju.

Na površinama stambene namjene postojeće se garaže ne mogu prenamijeniti.

1.2.2. Mješovita namjena - M

Na površinama mješovite namjene moguće je graditi i uređivati prostore iz mješovite - pretežito stambene namjene - M1 i mješovite - pretežito poslovne namjene - M2.

Urbanističkim planovima uređenja određuje se pretežitost mješovite namjene - M1 ili M2.

Pretežitost namjena definira se u odnosu na zonu, a ne na građevnu česticu.

Na površinama mješovite namjene (M1 i M2) potrebno je osigurati površine igrališta za djecu uzrasta:

- do 6 godina - 4 m² po djetetu, na područjima gdje je predviđena obveza izrade urbanističkog plana uređenja;

- od 7 do 18 godina - 2 m² po djetetu, na svim niskokonsolidiranim područjima za koje se predviđa nova regulacija na neizgrađenom prostoru.

Iznimno, na područjima urbane preobrazbe, površine igrališta definirat će se programom za izradu urbanističkog plana uređenja, nakon provedene analize šireg prostora o zadovoljenju potreba djece navedenih uzrasta, poštujući mjere zaštite i smjernice nadležnog tijela zaštite, kada se ona nalaze unutar granica kulturnog dobra.

Iznimno, javna i društvena namjena može biti prevladavajuća unutar pojedinih područja sukladno smjernicama za izradu urbanističkog plana uređenja.

Mješovita - pretežito stambena namjena - M1

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene postojeće i planirane građevine pretežito su stambene, a mogući su i poslovni sadržaji koji ne ometaju stanovanje.

Na tim se prostorima mogu graditi i jednonamjenske građevine (stambene, javne i društvene i iznimno poslovne namjene) te manji parkovi na zasebnim građevnim česticama veličine do 1 ha.

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene, mogu se graditi i uređivati prostori za:

- prodavaonice robe dnevne potrošnje;
- predškolske ustanovi, škole;
- ustanovi zdravstvene zaštite i socijalne skrbi;
- tihi obrt i usluge domaćinstvima;
- političko, društvene organizacije i sadržaje kulture, vjerske zajednice;
- pošte, banke i sl.;
- posebnu namjenu;
- sport i rekreaciju u manjim dvoranama bez gledališta;
- sportsko-rekreacijska igrališta;
- druge namjene koje dopunjuju stanovanje, ali ga ne ometaju (osobne usluge, poslovni prostori, uredi i sl.);
- ugostiteljsko - turističku namjenu, hotel;
- javne garaže;
- parkovi i dječja igrališta;
- tržnice.

Prateći sadržaji iz prethodnog stavka mogu biti u sklopu stambene građevine, a u zonama individualne i niske gradnje i u zasebnoj pomoćnoj građevini na građevnoj čestici. U zonama individualne i niske gradnje površina prostora za prateće sadržaje može biti do najviše 30% GBP-a na građevnoj čestici.

Na zasebnim građevnim česticama mogu se graditi prodavaonice robe dnevne potrošnje, građevine javne i društvene namjene, uredski prostori, ugostiteljsko-turističke namjene, hoteli, javne garaže, diplomatska predstavništva s mogućnošću gradnje rezidencijalne građevine, sportsko-rekreacijske površine i igrališta, manje elektroenergetske i komunalne građevine, te javne i zaštitne zelene površine i tržnice (uređenje u skladu s osnovnom namjenom i u skladu s vrijednostima lokacije, odnosno utvrđenim sustavom zaštite).

Na površinama mješovite - pretežito stambene namjene ne mogu se graditi novi trgovački centri, obrti, proizvodne građevine, skladišta i drugi sadržaji koji zahtijevaju intenzivan promet ili na drugi način ometaju stanovanje.

Postojeći sadržaji iz prethodnog stavka mogu se zadržati bez mogućnosti širenja s tendencijom prenamjene u namjenu primjerenu stanovanju.

Mješovita - pretežito poslovna namjena - M2

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene postojeće i planirane građevine su u pravilu poslovne i stambene, s tim da prevladava poslovna namjena (uredi, trgovine, ugostiteljstvo i sadržaji koji ne ometaju stanovanje kao osnovnu namjenu grada).

Na tim se površinama mogu graditi i jednonamjenske građevine (poslovne, javne i društvene, iznimno stambene namjene) i uređivati prostori iz stavka 3. ove odredbe. Površine za pretežito poslovnu namjenu smještene su uz značajnije gradske poteze i u središnjim gradskim prostorima.

Na površinama mješovite - pretežito poslovne namjene, mogu se graditi građevine i uređivati prostori za:

Avenije M. Držića i produžene ulice Prisavlje za potrebe naglašavanja vizure ulaza i izlaza u grad novolizgrađenom Sarajevskom ulicom.

Građevine više od devet nadzemnih etaža ne mogu se graditi u podsljemenskom predjelu, sjeverno od Aleje Bologne, Karažnaka, Bolničke, Ilice, Vlaške, Maksimirska i ulice Dubrava, sjeverno od željezničke pruge između Trga Francuske Republike na zapadu i Heinzelovih ulice na istoku, uz iznimku prostora Bloka Badel i bloka Kršnjavoga-Savska-Jukićeva.

Građevine više od devet nadzemnih etaža ne mogu se graditi ni unutar prostornih koridora navedenih u točki 9.2.2. ovih odredbi.

Rekonstrukcija i gradnja ulica, trgova, parkova, biciklističkih staza, parkirališta za bicikle, pješačkih staza, te komunalne infrastrukture omogućuje se na čitavom gradskom području bez obzira na propozicije iz urbanih pravila.

Gradnja poslovnih građevina iz članka 18. i građevina u funkciji osnovne namjene iz točke 1.2.11. ovih odredbi treba biti usklađena s lokalnim uvjetima.

Zaštitne zone površina posebne namjene

Unutar zaštitnih zona površina posebne namjene:

- nije dopuštena izgradnja skladišnih i sličnih prostora za odlaganje goriva, eksplozivnih i sličnih tvari koje mogu izazvati negativne učinke na okoliš;
- za izgradnju građevina bilo koje vrste unutar zaštitne zone potrebno je prethodno pribaviti suglasnost nadležnog ministarstva;
- prilikom izrade urbanističkih planova uređenja koji dijelom ili u cijelosti zahvaćaju zaštitnu zonu potrebno je prije donošenja plana ishoditi suglasnost nadležnog ministarstva;
- za izgradnju svih građevina viših od 25 m potrebno je prethodno pribaviti suglasnost MORH-a.

8.2. Uvjeti za korištenje, uređenje i zaštitu prostora

Gradska se područja koriste, uređuju i štite u skladu s posebnostima prostora:

1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina (1.1.)

Zaštita, uređenje i dogradnja u povijesnim graditeljskim cjelinama (1.2.)

Zaštita, uređenje i dogradnja osobito vrijednoga središnjeg dijela podsljemenskog područja (1.3.)

Zaštita i uređenje vrijednog prostora individualne gradnje (1.4.)

Zaštita i uređenje vrijednog prostora niske gradnje (1.5.)

Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.)

Zaštita i uređenje prostora visoke gradnje (1.7.)

Zaštita i uređenje cjelovitih kompleksa jedne namjene (1.8.)

Zaštita, održavanje i njegovanje parkova i gradskih park-šuma (1.9.)

Održavanje i njegovanje zaštitnih zelenih površina (1.10.)

2. KONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Zaštita, uređenje i dogradnja najsjevernijeg dijela podslijemenskog područja (2.1.)

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnoga, središnjeg i istočnog dijela podslijemenskog područja (2.2.)

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podslijemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.)

Uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.4.)

Sanacija, uređenje i urbana obnova prostora individualne gradnje (2.5.)

Uređenje i urbana obnova rubnih prostora individualne gradnje (2.6.)

Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.)

Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje (2.8.)

Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)

Uređenje, zaštita i urbana obnova kompleksa jedne namjene (2.10.)

Uređenje javnih zelenih površina (2.11.)

Uređenje zaštitnih zelenih površina (2.12.)

Gradnja na građevnim česticama najmanje površine 5000 m² (2.13.)

Uređenje rijeke Save (2.14.)

3. NISKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Urbana preobrazba (3.1.)

Nova regulacija na neizgrađenom prostoru (3.2.)

3.2.1. VISOKOKONSOLIDIRANA GRADSKA PODRUČJA

Zaštita i očuvanje povijesnih graditeljskih cjelina (1.1) - prostori: Gornji grad i Kaptol s kontaktnim područjem.

Opća pravila:

- zaštita, održavanje i uređenje povijesnih cjelina;
- zadržavanje postojeće urbane matrice bez uvođenja novih ulica;
- gradnja i uređenje prostora prema detaljno utvrđenim uvjetima;
- prigodom ulične gradnje dubinu građevine ili dvorišnih krila poluugrađenih i ugrađenih građevina uskladiti s pretežitom dubinom gradnje poteza;
- zadržavanje raznolikosti namjena i postojećeg omjera građevina namijenjenih za stanovanje, javne i društvene i druge namjene;
- zaštita stanovanja; moguća prenamjena samo substandardnoga stambenog prostora u neku drugu namjenu (podrumski prostori, prostori u dvorišnim izvorno pomoćnim građevinama i sl.);

3. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

Osnovica za vrednovanje nekretnina je tržišna vrijednost nekretnine koja se utvrđuje prema propisanim metodama za procjenu vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

Procjena vrijednosti nekretnine izrađuje se na temelju općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina na dan vrednovanja i stanja nekretnine na dan kakvoće.

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnina na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina redovito se uzima u obzir sljedeći resoljijed:

1. opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina (prilagodba tržištu),
2. stanje (kakvoća) nekretnine i posebna značajna obilježja procjenjivane nekretnine,
3. statistička obrada i izračun.

Procjena vrijednosti nekretnine je izrađena uvidom u fotokopije vlasničke dokumentacije.

Ukoliko dobivene fotokopije dokumentacije ne odgovaraju originalnoj dokumentaciji za isto ne odgovaram.

Za izradu procjene vrijednosti nekretnina koriste se sljedeće propisane metode: poredbena metoda, prihodovna metoda i troškovna metoda, ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

3.1. Odabir metode i obrazloženje

Obzirom na vrstu nekretnine i njezine specifičnosti u ovoj procjeni korištena je provedbena metoda.

Poredbena metoda

Poredbena metoda je u prvom redu 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 i poslovnih prostora.

Poredbena prodajna cijena nekretnine određuje se tzv. metodom neposredne usporedbe transakcija ili prodaja, tj. usporedbom vrijednosti promatrane nekretnine i vrijednosti sličnih nekretnina u stvarnim transakcijama. Analiziraju se nekretnine koje su bile prodane i uspoređuju se njihova svojstva i svojstva nekretnine koja se procjenjuje.

Prilagodbe u uspoređivanju vrše se na osnovu podataka o vremenskom periodu u kojem se usporedne nekretnine pokušavaju prodati, lokaciji, veličini i obliku parcele, infrastrukturi, mogućnosti gradnje, zoni itd.

Budući da se usporedne nekretnine razlikuju od promatrane, potrebno je cijenu usporednih nekretnina prilagoditi promatranoj nekretnini usporedbom njihovih svojstava.

Postupak prilagođavanja treba odgovoriti na pitanje koliku bi cijenu imala usporedna nekretnina kada bi imala jednaka svojstva kao i promatrana nekretnina. Povoljno je tu cijenu odrediti u odnosu na neku fizičku jediničnu mjeru što je obično 1m² površine (građevine ili zemljišta).

Procjena vrijednosti nekretnine metodom usporednih transakcija primjenjuje se u svim procjenama vrijednosti stanova, uredskih prostora, lokala, jednostavnih (tipiziranih) kuća te zemljišta.

3.2. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

► PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Država:	Hrvatska
Površina:	56.594 km ²
Oblik vladanja:	Republika
Populacija:	3,889 mil. stanovnika
Glavni grad / stanovništvo:	Zagreb / 809.268
Poslovni jezik:	Hrvatski
Ekonomski rast:	BDP: 6,3 %
Stopa registrirane nezaposlenosti:	7,1 %
Stopa inflacije:	10,7 % - prosječna godišnja stopa inflacije
Valuta:	Euro (cent)

Prema informacijama od Savjeta HNB-a iz ožujka 2023. godine (*„Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima“*), gospodarska je aktivnost u europodručju prema revidiranim podacima stagnirala u posljednjem tromjesečju 2022.

Izraženije slabljenje gospodarske aktivnosti izbjegnuto je zahvaljujući razmjerno ograničenom smanjenju osobne potrošnje i povoljnim ostvarenjima u građevinskom sektoru. Otpornost gospodarstva europodručja podupro je snažan pad cijena energenata, djelomično pod utjecajem tople zime, koja je smanjila potrošnju energije.

Visokofrekventni pokazatelji gospodarske aktivnosti i pouzdanja nastavili su se poboljšavati u siječnju i veljači 2023.

Uz slabu gospodarsku aktivnost, u europodručju u siječnju i veljači nastavljen je trend usporavanja godišnje stope inflacije koji je započeo u studenome prošle godine, i to uglavnom zahvaljujući padu cijena energenata. Iako se ukupna godišnja inflacija potrošačkih cijena u veljači snizila na 8,5%, godišnja stopa temeljne inflacije nastavila se blago povećavati i dosegla je 5,6%, pri čemu se najviše ubrzao rast cijena usluga.

Nakon solidnog rasta krajem prošle godine mjesečni pokazatelji gospodarske aktivnosti upućuju kako se realni BDP Hrvatske nastavio povećavati i na početku 2023. godine. Takva kretanja posljedica su nastavka razmjerno snažnog rasta izvoza usluga i investicija, a povećana je i državna potrošnja, što se na proizvodnoj strani odrazilo u povoljnim kretanjima građevinskog i uslužnog sektora.

Industrijska proizvodnja u siječnju je zamjetljivo porasla na mjesečnoj razini i povećala se u odnosu na prosječnu razinu iz posljednjeg tromjesečja 2022.

Nakon pada krajem 2022., u siječnju se u odnosu na prosinac blago oporavio i realni promet od trgovine na malo, što se može povezati s nastavkom oporavka potrošačkog optimizma i povoljnim kretanjima na tržištu rada.

Broj zaposlenih u siječnju i veljači nastavio se povećavati sličnom dinamikom kao i u 2022., pri čemu je rast bio razmjerno široko rasprostranjen. Nakon šest tromjesečja uzastopnog pada, blago su porasle i realne plaće.

Godišnja stopa inflacije mjerena harmoniziranim indeksom potrošačkih cijena u veljači se usporila, treći mjesec zaredom, na 11,7% (prema prvoj procjeni Eurostata), nakon što je u siječnju iznosila 12,5%. Unatoč smanjenju, inflacija je i dalje visoka, a inflacijski rizici naglašeni.

Premda je aktivnost na domaćem tržištu novca i dalje razmjerno skromna, povećanje ključnih kamatnih stopa počelo se prelijevati i na prekonoćne kamatne stope na hrvatskom novčanom tržištu. Tako je prekonoćna kamatna stopa na trgovanje banaka depozitnim novcem na kraju veljače iznosila 2,1%, u odnosu na 1,4% krajem siječnja.

U uvjetima pooštavanja monetarne politike ESB-a, kamatne stope na kredite banaka u Hrvatskoj također bilježe rast koji je i dalje izraženiji za kredite nefinancijskim poduzećima nego za kredite stanovništvu.

Trošak zaduživanja stanovništva također se povećao za 110 baznih bodova u odnosu na razdoblje prije početka normalizacije monetarne politike i u siječnju dosegnuo 4,7%. To se djelomično može objasniti učinkom subvencioniranja stambenih kredita u proljeće prošle godine, kada se osjetno povećao udio stambenih kredita koji se u sklopu APN-ova programa odobravaju uz niže kamatne stope.

(Izvor: Informacija o gospodarskim, financijskim i monetarnim kretanjima Savjeta HNB-a)

2022. godina prošla je u znaku velike potražnje za nekretninama, u prvom redu za stanovima u novogradnji i nemogućnosti ponude da tu potražnju zadovolji. Pojačana potražnja je dovela i do rasta interesa kod investitora za gradnju i razvoj novih stambenih projekata za prodaju. Tako je tržište stanogradnje doživjelo najveći rast tijekom posljednje dvije godine, kao posljedica pojačane potražnje za novim nekretninama.

Cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u trećem tromjesečju 2022. bile su za 14,8 % više nego u istom razdoblju godinu ranije, pokazuju podaci Državnog zavoda za statistiku. Time je nastavljen rast cijena stambenih nekretnina na godišnjoj razini koji u Hrvatskoj traje od drugog tromjesečja 2017. godine.

Prosječna tražena cijena po m² stambenih nekretnina u Zagrebu u prosincu 2022. godini bila je 2.400,00 €, u Splitu 3.200,00 €, u Rijeci 1.900,00 € i u Osijeku 1.300,00 €.

Što se tiče uredskih prostora, prema Colliersovom *Pregledu tržišta nekretnina u Hrvatskoj 2022.*, tržište je najaktivnije u Zagrebu i Splitu, raste potražnja za fleksibilnim uredima. Cijena najma uredskog prostora iznosi €13/m² te je u blagom je porastu u odnosu na godinu ranije.

Retail sektor, sa svojih 1,5 milijuna m² širi se na tercijarne lokacije, a sektor logistike i skladišta i dalje je najatraktivniji sektor komercijalnih nekretnina u Hrvatskoj, a samo u okolici Zagreba trenutno se gradi 200.000 m² novih prostora.

Prema Burzi nekretnina i u drugoj polovici 2022. godine nastavljaju se trendovi rasta realiziranih cijena iz prve polovice godine. Ipak po nižim stopama. Optimizam vlasnika je sve veći suprotno očekivanjima usporavanja globalne ekonomije, pa tražene cijene rastu po bitnoj većoj stopi nego realizirane. Sve to ukazuje na moguću promjenu trendova i stvaranje cjenovnog balona nerealnim zahtjevima vlasnika.

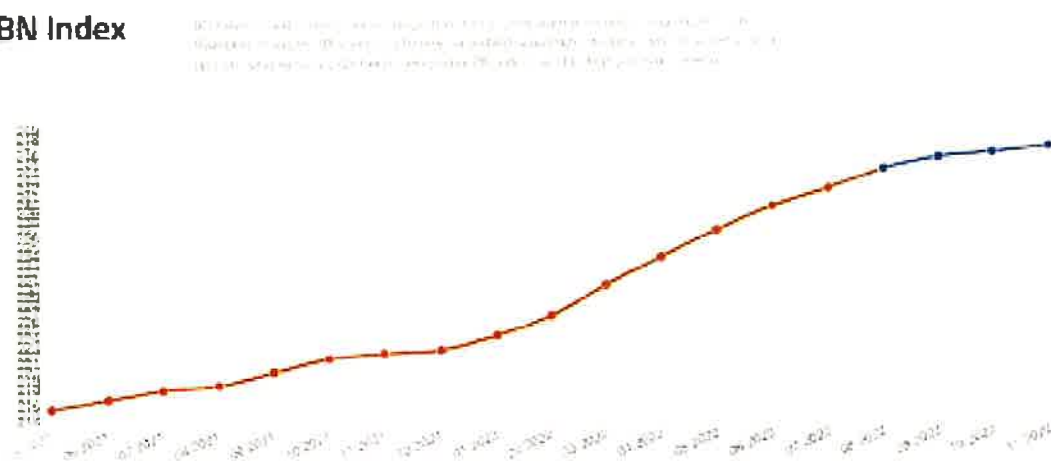
Kamata na kredite su počele globalno rasti kako bi se usporila potražnja i obuzdala vrlo visoka inflacija, koja je i dalje dobar motiv ulagačima za kupnju nekretnina.

Hrvatsko tržište nekretnina je i dalje vrlo različito ovisno koji dio Hrvatske promatramo. I dalje raste broj stjecanja nekretnina od strane stranih državljana. U zadnjih godinu dana je više od 12 tisuća stranaca steklo stambenu nekretninu u Hrvatskoj, tako da je udio stjecanja stranaca u ukupnom prometu stambenih nekretnina povećan na 36%. Stjecanja stranaca se isključivo događaju u priobalnim županijama. Dakle najmanje svaki treći kupac stambene nekretnine dolazi izvan Hrvatske.

U potpuno drugim tržišnim okolnostima se odvija tržište Grada Zagreba kao i sjevera i istoka Hrvatske. Tržište će u sljedećoj godini, između ostalog, ovisiti i o globalnim gospodarskim kretanjima i mogućem usporavanju gospodarstava i to prije svega onih u Europi iz kojih dolazi najviše kupaca nekretnina na hrvatskom Jadranu.

I dalje će novosagrađene nekretnine biti poželjnije od rabljenih, između ostalog i zbog još uvijek stvarnog, ali i psihološkog utjecaja nedavnih potresa. Ipak očekuje se promjena trendova na nekretninskom tržištu narednu godinu, i usporavanje potražnje. Ne na svim područjima i za sve nekretnine na isti način.

BN Index



(Izvor: <http://burza-nekretnina.net.hr/statistike>)


Stanje tržišta prema podacima DZS-a

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih objekata, u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 4,7%. U odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su više za 17,3%, dok su u godišnjem prosjeku više za 14,8%.

Cijene novih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 3,1%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 16,5%. Cijene postojećih stambenih objekata u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su više za 5,0%, a u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. za 17,4%.

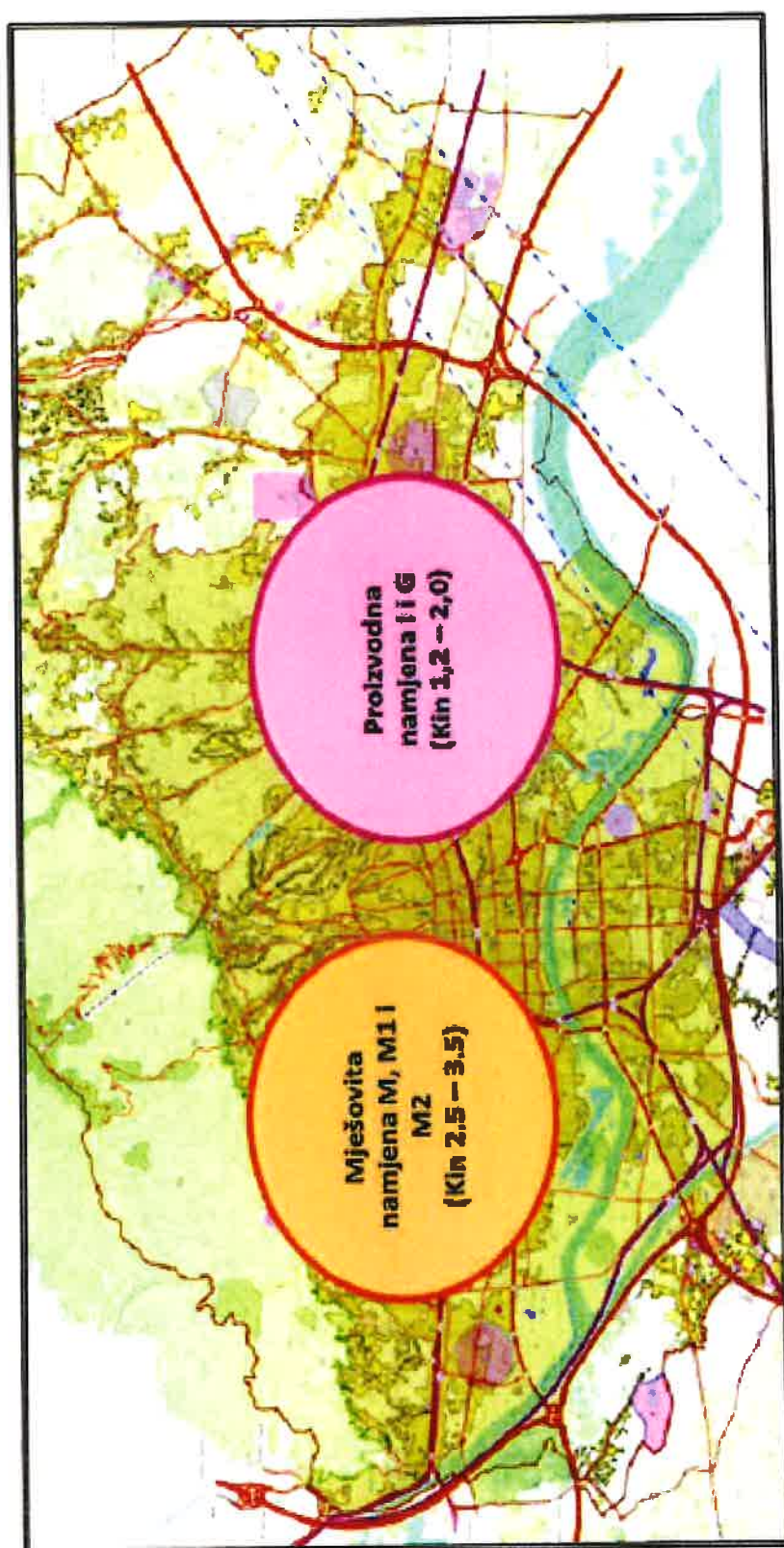
Cijene stambenih objekata u četvrtom tromjesečju 2022. u odnosu na treće tromjesečje 2022. u prosjeku su za Grad Zagreb više za 6,4%, za Jadran za 3,3% i za Ostalo za 4,7%. Cijene stambenih objekata u odnosu na četvrto tromjesečje 2021. (na godišnjoj razini) u prosjeku su za Grad Zagreb više za 22,5%, za Jadran za 12,9% i za Ostalo za 17,5%.

Tablica s prikazom indeksa cijena stambenih nekretnina

 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU <small>REPUBLIKE HRVATSKO</small>		Indeksi (Q 2015. = 100) ¹⁾					
		Indices (Q 2015 = 100) ²⁾					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Godina	Tromjesečje	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
Year	Quarter						
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	100,26	98,51	111,47	114,51	108,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,56	109,00	118,52	125,02	118,57	100,59
	Q2	120,60	108,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,84
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	128,30	115,90
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35
	Q4	132,95	108,56	137,45	145,45	127,81	119,45
2021.	Q1	134,19	113,37	138,20	145,43	132,80	115,71
	Q2	139,03	118,77	143,00	152,55	134,34	122,17
	Q3	141,44	120,30	145,56	154,60	138,18	122,82
	Q4	144,99	124,98	148,97	158,32	142,51	124,37
2022.	Q1	152,25	136,43	155,53	168,63	147,28	132,32
	Q2	157,94	137,66	162,01	175,12	151,52	140,80
	Q3	162,44	141,23	166,89	182,31	155,80	139,65
	Q4	170,11	145,65	174,95	193,94	160,87	148,19

izvor: Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Zagreb, 04. travnja 2023., BROJ: CIJ-2022-2-1/4

Za utvrđivanje općih vrijednosnih odnosa u ovoj procjeni korišteni su indeksni nizovi objavljeni na Državnom zavodu za statistiku, sukladno članku 6. ZPVN-a.



TABLICA I				
GODIŠNJI INDEKSN I NIZOV I ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU PPZ I GUPA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2022.				
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Mješovita namjena (M, M1, M2)	Proizvodna namjena (I, G)	Godišnji indeks cijena stambenih objekata OZS-a na području Grada Zagreba *podaci za prve 3 kvartala	
Mjera građevinskog korištenja (Km):	2.5 - 3.5	1.2 - 2.0	N/A	
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	N/A	
Godina:	2022.	145.2	137.8	175.4
	2021.	125.0	150.3	152.7
	2020.	118.3	121.7	142.5
	2019.	120.1	118.4	131.6
	2018.	116.8	114.6	116.4
	2017.	113.9	107.6	105.1
	2016.	113.3	105.2	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0
	2014.	95.7	97.6	102.2
	2013.	99.6	113.0	106.5
	2012.	100.2	117.1	109.9
OZNAKA NIZA	I-1	I-2	I-3	

Sukladno članku 6. Pravilnika o metodama procjene nekretnina, koristimo baze indeksa za međuvremensko izjednačenje vrijednosti nekretnina. Gornja tablica je preuzeta sa stranica Državnog zavoda za statistiku (<http://www.dzs.hr>)

Prosječni godišnji indeksi cijena stambenih nekretnina

Vremensko izjednačenje je načinjeno sukladno godišnjem indeksnom nizu za zemljišta namjene (M, M1 i M2) mjere korištenja (2,5 – 3,5) oznaka niza I-1

Godina 2023. – 145,20

Godina 2020. – 118,30

Godina 2019. – 120,10

3.3. Procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta

U svrhu procjene tržišne vrijednosti predmetne nekretnine upisane u z.k.ul. br. 40560 k.o. Grad Zagreb označene kao z.k.č. br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb površine 126 m^2 (odgovara k.č. br. 1913/5 i 1913/7 k.o. Peščenica), na lokaciji Zagreb, Ulica Alberta Ognjena Štrige 1A podnešen je zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta Gradskom uredu za upravljanje imovinom i stanovanje Grada Zagreba uz zadane parametre – građevinsko zemljište 3 kategorije, mješovite namjene oznake M, mjere korištenja $K_i = 2,25$ (naime, prema načelu prethodnog učinka, odnosno prije nego što je predmetno zemljište isključeno iz daljnjeg konjunktornog razvoja - predmetno zemljište bilo je navedenih obilježja, tj. dan kakvoće je prije donošenja UPU-a Peščenica - Sjever 2005. godine, tj. mjerodavno je stanje prema GUP-u Grada Zagreba 2003. godine).

U telefonskim konzultacijama s izdavateljem traženog Izvatka upoznat sam sa činjenicom da ne raspolaže sa dostatnim brojem upotrebljivih usporednih nekretnina poglavito glede kategorije zemljišta, a budući da se raspolaže podatkom (nije u zoni spekulacije) kada je predmetno zemljište prema spremnosti za prodaju "prešlo" iz III. kategorije u I. kategorije (odnosno kada su donešeni svi zakonom propisani planovi), a to je 2 godine (od trenutka donošenja GUP-a iz 2003. godine do trenutka donošenja Urbanističkog plana uređenja Peščenica Sjever - Peščenica 2005. godine) dogovoreno je da se izda izvadak identičnih parametara ali za zemljišta I. kategorije koje ćemo prikladnim postupkom "provesti" diskontiranjem u zemljišta III. kategorije utz primjenu Orijentacijske kamatne stope za nekretnine prema Prilogu 13. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina od 4% (za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima: stanovi, višestambene zgrade a predmetno zemljište je u području izgrađenosti zgrada u kojima se nalaze pretežito stambeni prostori u odnosu na poslovne).

Zahtjev za izdavanje Izvatka iz Zbirke kupoprodajnih cijena - kupoprodaja zemljišta rezultirao je izdavanjem Izvatka oznake ID izvatka 38348 u kojem su dostavljeni podatci o 17 usporednih nekretnina (dvije iz cjenovnog bloka UPU Banjavčičeva, 6 iz cjenovnog bloka Heinzelova-Radnička, 5 iz cjenovnog bloka Petrova-Istok, 3 iz cjenovnog bloka Peščenica - Sjever Štrigina, jedna iz cjenovnog bloka Maksimirsko naselje, od kojih 4 u k.o. Peščenica, 6 u k.o. Trnje, 5 u k.o. Maksimir i dvije u k.o. Centar) namjene M1 mjere korištenja od 1,5 do 3,5 (5 zemljišta $K_i = 1,5$; 7 zemljišta $K_i = 3,0$ i 5 zemljišta $K_i = 3,5$) po spremnosti za gradnju 4 zemljišta II. kategorije i 13 zemljišta I. kategorije.

Prosječna površina zemljišta u prometu čija je kupoprodaja realizirana u intervalu od 23. 05. 2019. do 18. 01. 2023. godine iznosila je $918,20 \text{ m}^2$ (u rasponu od 16 m^2 do 5.129 m^2) a prosječna jedinična međuvremenski izjednačena cijena iznosi $994,90 \text{ €/m}^2$ (u rasponu od 606 €/m^2 do $1.291,00 \text{ €/m}^2$ od toga dvije usporedne nekretnine u rasponu od $500\text{--}750 \text{ €/m}^2$, 8 usporednih nekretnina u rasponu od $750\text{--}1.000,00 \text{ €/m}^2$, 6 usporednih nekretnina u rasponu od $1.000\text{--}1.250,00 \text{ €/m}^2$ i jedna usporedna nekretnina jedinične cijene više od $1.250,00 \text{ €/m}^2$).

U grubom čišćenju Izvatka u startu su eliminirane 4 usporedne nekretnine, nekretnine Rb od 14-17 po spremnosti za gradnju zemljišta II. kategorije (iz razloga nedostataka transparentnih koeficijenata izjednačavanja zemljišta II. kategorije u zemljišta III. kategorije).

U daljnjoj analizi kao zemljišta koja pokazuju dostatnu podudarnost obilježja s nekretninom koja je predmet procjene izlučene su četiri nekretnina Rb 1, 11, 12 i 13 (po dvije usporedne nekretnine iz cjenovnih blokova UPU Banjavčičeva i Peščenica Sjever - Štrigina u k.o. Peščenica i Centar po dvije na lokaciji Heinzelova i Ognjena Štrige, površina u prometu od 100 m^2 do 607 m^2 , sve mjere korištenja $K_i = 3,50$).

Budući će se iz dostavljenog izvatka procijeniti tržišna vrijednost zemljišta (po spremnosti za gradnju) I. kategorije, mjere korištenja 2,25 koristit će se za procjenu zemljišta II. kategorije (k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica).

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: MARIO ČUTURA (55156050836)

ID Izvatka: 38348

1	R.BR. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA VJEKOSLAVA HEINZELA, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ZAHARA, GRAD ZAGREB	ULICA IVANA ZAHARA, GRAD ZAGREB	ZAVRTNICA, GRAD ZAGREB	ZAVRTNICA, GRAD ZAGREB	PETROVA ULICA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2190/3	15/15	15/14	5476/1	5687	1670/6
6	K.O.	GPAD ZAGREB	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	252	5129	5286	5339	16	46
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	229	5129	5286	78	16	46
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	229/252			78/5339		
10	K.Č.	6809/1	15/15	15/14	5476/1	5687	4498
11	K.O.	CENTAR	TRNJE	TRNJE	TRNJE	TRNJE	MAKSIMIR
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	NO min					
		Kfin max	3,50	3	3	3	1,50
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	5 501,52	6 881,44	6 677,05	5 774,24	5,774,24	3 739,13
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	725,41	914,41	887,25	779,21	779,21	497,26
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	01.06.2020	24.08.2020	24.08.2020	05.05.2019	05.06.2019	08.11.2021
19	CIJENOVNI BLOK	UPU BANJAVČIČEVA	HEINZELOVA - RADNIČKA	HEINZELOVA - RADNIČKA	HEINZELOVA - RADNIČKA	HEINZELOVA - RADNIČKA	PETROVA ISTOK
20	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R BR. NEKRETNINE	2	3	4	5	6	7	8
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	PETROVA ULICA 33, GRAD ZAGREB	PETROVA ULICA 35, GRAD ZAGREB	PETROVA ULICA 164, GRAD ZAGREB	PETROVA ULICA 174, GRAD ZAGREB	ULICA ALBERTA OGNJIANA ŠTRIGE, GRAD ZAGREB	ALBERTA OGNJIANA ŠTRIGE 25A, GRAD ZAGREB	ULICA VIJEKOSLAVA HEINZELA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	1754/1	1703/5	1937/85	1910/5	2097/2	2040/1	2190/12
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	829	509	350	653	855	607	100
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	829	299,50	350	325,50	193	607	100
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJIJE U PROMETU		1/2		6/12			
10	K.Č.	5133	4475	4562	4890	1889	1893/1	6803/1
11	K.O.	MAKSIMIR	MAKSIMIR	MAKSIMIR	MAKSIMIR	PEŠČENICA	PEŠČENICA	CENTAR
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI	Ki max						
		Kin max	1,50	1,50	1,50	3,50	3,50	3,50
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	5.024,22	5.308,51	5.055,03	3.599,76	6.978,02	6.441,99	5.501,52
16	CIJENA PO m³ POVRŠINE (EUR/m³)	663,45	701,17	668,57	477,79	935,73	873,15	725,41
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	NE	NE	NE	NE	DA		DA
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE	NE		NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	22.03.2021	05.02.2021	05.11.2020	13.07.2020	02.03.2020	07.09.2019	01.06.2020
19	CIJENOVNI BLOK	PETROVA ISTOK	PETROVA ISTOK	PETROVA ISTOK	PETROVA ISTOK	PEŠČENICA SIEVER - ŠTRIGINA	PEŠČENICA SIEVER - ŠTRIGINA	LIPU BANIJAČEVA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

1	R.BR. NEKRETNOSTI	14	15	16	17
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ULICA ALBERTA OGNJIANA ŠTRIGE 17, GRAD ZAGREB	RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	RADNIČKA CESTA, GRAD ZAGREB	VII RAVNICE O, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	2035/9	166/16	166/17	7352/1
6	K.O.	GRAD ZAGREB	TRNJE	TRNJE	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.UL. (m²)	740	43	135	2601
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	740	43	135	1213,40
9	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU				590,79/1266,4
10	K.Č.	1892	165/2	166/12	1139, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152
11	K.O.	PEŠČENICA	TRNJE	TRNJE	PEŠČENICA
12	NAMJENA	M1	M1	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max			
		Ki n max	3,50	3	3
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	4.071,28	5.264,39	5.264,39	6.209,41
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	548,62	700,00	700,00	824,13
17	PODIJEŽE NAPLATI PDV	NE	DA	DA	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	NE	NE	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.05.2019	07.12.2021	07.12.2021	19.01.2023
19	CIJENOVNI BLOK	PEŠČENICA SIEVER - ŠTRIGINA	HEINZELOVA - RADNIČKA	HEINZELOVA - RADNIČKA	MAKSIMIRSKA NASELJA
20	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	K.Č.	NAPOMENA
5	k.č. 4398 k.o. MAKŠIMIR	ZEMLIŠTE JE 1. KATEGORIJE JER SE KUPOVIJU U SVRHU FORMIRANJA GRAĐEVINSKE ČESTICE
7	k.č. 5133 k.o. MAKŠIMIR	U TREUTKU KUPOPRODAJE NA ZEMLIŠTU OBJEKT PREDVIĐEN ZA RUŠENJE
8	k.č. 4475 k.o. MAKŠIMIR	U TREUTKU KUPOPRODAJE NA ZEMLIŠTU OBJEKTU (KUĆA I GARAŽA); IZDANO RJEŠENJE ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE
9	k.č. 4962 k.o. MAKŠIMIR	NIJE USKLADENO ZEMLIŠNO-KNJIŽNO I KATASTARSKO STANJE, IZDANA DOZVOLA ZA UKLANJANJE GRAĐEVINE; U TREUTKU KUPOPRODAJE NA ZEMLIŠTU KUĆA I ZGRADA POVRŠINE 205 M2
12	k.č. 1983/1 k.o. PEŠČENICA	U UGOVORU SE NAVODE GRAĐEVINE, U NARAVI JE NEKRETNINA ZAPUŠTEN A VIDI STREET VIEW
14	k.č. 1892 k.o. PEŠČENICA	U PRETHODNOM UGOVORU KADIF PRODAVATELJ STEKAO NEKRETNOSTI (10.3.2017.) NAVODI SE DA JE NA PARCELI KUĆA IJ DERUTNOM STANJU NEPRIKLADNA ZA STAMBEU IJ BIL O KAKVU NAMJENU, BEZ PROZORA I VRATA, BEZ INSTALACIJA, A KUPUJE SE ZEMLIŠTE ZA FORMIRANJE KAZETE IJ O UPU
15	k.č. 166/2 k.o. TRNJE	U NARAVI SE RADI O K.Č. 166/16 TRNJE, KOJA IJ NIJE PRIKAZANA U APLIKACIJI NEKRETNINE
16	k.č. 166/12 k.o. TRNJE	U NARAVI SE RADI O K.Č. 166/17 TRNJE, KOJA IJ NIJE PRIKAZANA U APLIKACIJI NEKRETNINE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ŠTRIGINA 1 A odnosno na k.č. 1913/3 k.o. PEŠČENICA, GRAD ZAGREB. Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku ZVONIMIROVA ISTOK. S osobnim podacima 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: 940-01/23-028/268

URBROJ: 251-01-11/019-23-3

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

ZAGREB, 12.4.2023.

POJAŠNJENJA 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 – poslojni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – različite nekretnine, OS – ostalo, RU – ruševine

NAMJENA: GP – IZGRAĐENO – građevinsko područje – izgrađeni dio, GP – NEIZGRAĐENO – građevinsko područje – neličgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I1 – gospodarska namjena – pretežitio industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežitio 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 utajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežitio uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežitio 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 – športsko – rekreacijska namjena, R1 – športsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R2 – športsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R3 – športsko – rekreacijska namjena – centar za zimske športove (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R4 – športsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPŽ,PPGZ,PPPP,PPUO/G), R5 – športsko – rekreacijska namjena – centar za vodene športove (PPŽ,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 – pretežitio stambena, M2 – mješovita namjena – pretežitio poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežitio 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 – športsko rekreacijska namjena – šport (GUP, UPU, DPU), R2 – športsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – športsko 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 – odmišlište, 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****

3.3.1. Grubo čišćenje izvatka sukladno namjeni zemljišta, kategoriji zemljišta, urbanim pravilima, koeficijentu iskoristivosti površine te mikrolokaciji izabrane u 3 usporedne nekretnine koje sa nekretninom koja je predmet procjene imaju zajednička obilježja (članak 4. Pravilnika)

R. br..	k.č. br..	k.o..	Vrsta nekretnine	Ukupna površina (m ²)	Površina koja se prodaje (m ²)	Kupo-prodajna cijena (€/m ²)	Datum sklapanja kupoprodajnog ugovora	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (Ki)	Kategorija zemljišta
1	6809/1	Centar	ZE	252	229	725,41	01.06.2020.	M1	3,50	1
11	1889	Peščenica	ZE	856	182	935,78	02.03.2020.	M1	3,50	1
12	1883/1	Peščenica	ZE	607	607	873,15	07.08.2019.	M1	3,50	1
13	6809/1	Centar	ZE	100	100	725,41	01.06.2020.	M1	3,50	1

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice (prema načelu prethodnog učinka)	
Površina (m ²)	126,00
Vrsta	ZE, M
Mjera	2,25
Kategorija	3
Lokacija	Zagreb, Štrigina
Datum vrednovanja	03. 04. 2023.

3.3.2. Međuvremensko (intertemporalno) izjednačenje – prilagodba (revalorizacija cijena) članak 7. Pravilnika

<i>R.br.</i>	<i>k.o.</i>	<i>k.č. br.</i>	<i>Površina koja se prodaje (m²)</i>	<i>Kupo- prodajna cijena (€/m²)</i>	<i>Datum sklapanja kupoproda- jnog ugovora</i>	<i>Bazni index na dan sklapanja ugovora (A)</i>	<i>Bazni index na dan vred- novanja (B)</i>	<i>Korekcijski faktor (B/A)</i>	<i>Među- vremenski izjedna- čena cijena (€/m²)</i>
1	Centar	6809/1	229	725,41	01.06.2020.	118,30	145,20	1,23	925,46
11	Peščenica	1889	182	935,78	02.03.2020.	118,30	145,20	1,23	151,00
12	Peščenica	1883/1	607	873,15	07.08.2019.	120,10	145,20	1,21	1056,51
13	Centar	6809/1	100	725,41	01.06.2020.	118,30	145,20	1,23	890,35

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	126,00
Vrsta	ZE, M
Mjera	2,25
Kategorija	3
Lokacija	Zagreb, Štrigina
Datum vrednovanja	03. 04. 2023.

3.3.3. Interkvalitativno izjednačenje kategorije zemljišta, mjere korištenja, utjecaja služnosti puta i vodova (Prilog 2, 3, 4 i 11 Pravilnika)

Rb. trans-akcije	K. O.	z k.č. br.	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m ²)	Kategorija zemljišta (usporedna nekretnina)	Kategorija zemljišta (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 4)	Mjera građevinskog korištenja (usporedne nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivane nekretnine)	Koeficijent za preračun (Prilog 11)	Utjecaj služnosti puta			Koef. korekcije (Prilog 3)	Ukupni koef. za preračun	Međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena
										Usporedne nekretnine	Procjenjena nekretnina	Koeficijent (Prilog 2)			
1	Centar	6809/1	925,46	1	1	1,00	3,5	2,25	0,64	-	-	-	-	0,64	592,29
11	Peščenica	1889	151,00	1	1	1,00	3,5	2,25	0,64	-	-	-	-	0,64	736,64
12	Peščenica	1883/1	1056,51	1	1	1,00	3,5	2,25	0,64	-	-	-	-	0,64	676,10
13	Centar	6809/1	890,35	1	1	1,00	3,5	2,25	0,64	-	-	-	-	0,64	569,82

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice	
Površina (m ²)	126,00
Vrsta	ZE, M
Mjera	2,25
Kategorija	3
Lokacija	Zagreb, Štrigina
Datum vrednovanja	03. 04. 2023.

3.3.4. KONTROLA – STATISTIČKA OBRADA

Redni broj	Konačno izjednačena cijena (€/m ²)	Kupo-prodajna cijena	Prosječna konačno međuvremenski i interkvalitativna izjednačena cijena €/m ²	Apsolutna vrijednost apsolutnog odstupanja	Kvadrat odstupanja	Pravilo 2-sigma (čl. 4. st. 2. Pravilnika)	Pojedinačno odstupanje od prosječne kupoprodajne cijene (čl. 4. st. 1. Pravilnika)	Provedeno izjednačavanje (manje od 40%) (članak 19. Pravilnika)
1	592,29	725,41	643,72	51,43	2.645,04	zadovoljava	-7,99	-18,35
11	736,64	935,78	643,72	94,92	8.634,12	zadovoljava	+14,43	-21,28
12	676,16	873,15	643,72	32,44	1.052,35	zadovoljava	+5,04	-22,56
13	569,92	725,41	643,72	73,90	5.461,21	zadovoljava	-11,48	-21,44

Prosječna vrijednost iznosi: 66,69 €/m²

Standardna devijacija (+/-) 66,69 €/m²

Dvostruka standardna devijacija 133,38 €/m²

JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST PREDMETNOG ZEMLJIŠTA PO SPREMNOSTI ZA GRADNJU 1. KATEGORIJE MJERE KORIŠTENJA 2,25 iznosi 643,72 €/m²

Kao što je navedeno u točki 3.4.4. tržišna vrijednost građevinskog zemljišta namjene M, mjere korištenja max Kis = 2,25 a po spremnosti za gradnju zemljište 1. kategorije iznosi 643,72 €/m².

Budući su nekretnine koje su predmet procjene – zemljišta označena kao k.č. br. 1913/4, 1913/3, 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica po svojim obilježjima (bitnim za procjenu) razlikuju od zemljišta za koje je procijenjena tržišna vrijednost od 643,72 €/m² po spremnosti za gradnju, potrebno ih je interkvalitativno izjednačiti prikladnim postupkom. Zemljišta označena kao k.č. br. 1913/4 i 1913/3 obje k.o. Peščenica po spremnosti za gradnju su zemljišta II. kategorije, a zemljišta označena kao k.č. br. 1913/5 i 1913/7 obje k.o. Peščenica po spremnosti za gradnju su zemljišta III. kategorije.

PROCIJENJENA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA III. KATEGORIJE

Postupak će se provesti diskontiranjem tržišne vrijednosti zemljišta I. kategorije uz usvajanje prema čekanju od 2 godine (od trenutka donošenja GUP-a iz 2003. godine do trenutka donošenja UPU-a Peščenica Sjever – Štrigina 2005. godine) i kamatne stope na nekretnine od 4% (Prilog 13. Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina). Sukladno navedenim parametrima prema Prilogu 8. Pravilnika faktor diskontiranja iznosi 0,9246.

PROCIJENJENA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZA ZEMLJIŠTE 3. KATEGORIJE iznosi

$$643,72 \text{ €/m}^2 \times 0,9246 = 595,18 \text{ €/m}^2$$

PROCIJENJENA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZEMLJIŠTA II. KATEGORIJE

Postupak će se provesti primjenom orijentacijskih odnosno vrijednosti zemljišta ovisno o spremnosti za gradnju prema Prilogu 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina. Udjel vrijednosti zemljišta treće kategorije u odnosu na istovrsna zemljišta I. kategorije je u rasponu od 50–80% (odobrena je aritmetička sredina od 65%).

PROCIJENJENA JEDINIČNA TRŽIŠNA VRIJEDNOST ZA ZEMLJIŠTA 2. KATEGORIJE iznosi

$$643,72 \text{ €/m}^2 \times 0,65 = 418,42 \text{ €/m}^2$$

3.4. REKAPITULACIJA PROCIJENJENE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA PO Z.K.Č. i K.Č.

Z.k. ul. br. k.o. Grad Zagreb	Z.k.č. br.	Površina m ²	PL broj k.o. Peščenica	k.č. br.	P (m ²)	Procijenjena tržišna vrijednost (€)	Zaokružena procijenjena tržišna vrijednost prema uputi MPGI-a od 23. 12. 2022. (€)
40560	2021/20	126	3270	1913/3	126	52.780,90	52.700,00
	2021/21	8		1913/4	8	3.347,36	3.350,00
	2021/22	83		1913/5	46	27.378,28	27.400,00
				1913/7	37	15.481,54	15.500,00
UKUPNO		217	UKUPNO		217	98.928,08	98.950,00

4. MIŠLJENJE

Nakon obavljenog očevida nekretnina na terenu, analize dostavljene dokumentacije i izvršenog izračuna sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina procijenjena tržišna vrijednost nekretnina upisanih u z.k.ul. br. 40560 k.o. Grad Zagreb označene kao z.k.č. br. 2021/20, 2021/21 i 2021/22 sve k.o. Grad Zagreb (odgovaraju k.č. br. 1913/3, 1913/4, 1913/5 i 1913/7 sve k.o. Peščenica) koje se u naravi sastoje od građevinskog zemljišta ukupne površine 217,00 m² (zemljište oznake z.k.č. br. 2021/20 i 2021/2 obje k.o. Grad Zagreb površine 134,00 m² procijenjene kao zemljište S i M, mjere korištenja 2,25, zemljište II. kategorije, a z.k.č. br. 2021/22 k.o. Grad Zagreb površine 83 m² procijenjena je prema načelu prethodnog učinka kao zemljište namjene M, mjere korištenja 2,25, zemljište III. kategorije), na lokaciji Zagreb, Štrigina 1A

iznosi 99.000,00 € (zaokružena vrijednost, sukladno Uputi o načinu zaokruživanja procijenjenih vrijednosti povodom uvođenja eura kao službene valute u RH)
PDV nije uključen



mr. MARIO ČUTURA dipl. inž.
sudski vještak za graditeljstvo i
procjenu vrijednosti nekretnina

5. PRILOZI

- Z. k. ul. br. 40560 k.o. Grad Zagreb**
- Posjedovni list broj 3270 k.o. Peščenica**
- Kopija katastarskog plana**
- Zahtjev za izdavanje izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena**



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 24.11.2022. 14:27

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 40560

Broj zadnjeg dnevnika: Z-62082/2021
Aktivne pirombe: Z-11877/2022

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2021/20	DVORIŠTE, ULICA BUŽANOVA			126	
2.	2021/21	DVORIŠTE, ULICA BUŽANOVA			8	
3.	2021/22	DVORIŠTE, ULICA BUŽANOVA			83	
		UKUPNO:			217	

B Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 TIS COMMERCE D.O.O., OŽEGOVIĆEVA BR. 4, ZAGREB	

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
2 1	Zaprimljeno 14 05 2007 broj Z-32846/07 Na temelju ovosudnog rješenja broj gomji od 24. kolovoza 2007. godine zabilježuje se odbijeni prijedlog Željka Jelineka, Mirice Jelinek i Vilma Čulig radi brisanja zabilježbe spora.	ZABILJEZBA

C Terestovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
Tereta nema!			

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 24.11.2022.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 03.04.2023. 09:13

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 3270

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	TIS - COMMERCE D.O.O., ULICA METELA OŽEGOVIĆA 4, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	09486334904

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 režim	Primjedba
		1913/1	ULICA HERMANA BUŽANA	305	18		
			STAM.ZGRADA BR.24A, Zagreb, Ulica Hermana Bužana 24A	122			
			DVORIŠTE	183			
		1913/3	ULICA HERMANA BUŽANA	126	18		
			DVORIŠTE	126			
		1913/4	ULICA HERMANA BUŽANA	8	18		
			DVORIŠTE	8			
		1913/5	Ulica Hermana Bužana	46	18		
			DVORIŠTE	46			
		1913/7	Ulica Hermana Bužana	37	18		
			DVORIŠTE	37			
Ukupna površina katastarskih čestica				522			

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

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 03.04.2023.

NESLUŽBENA KOPIJA

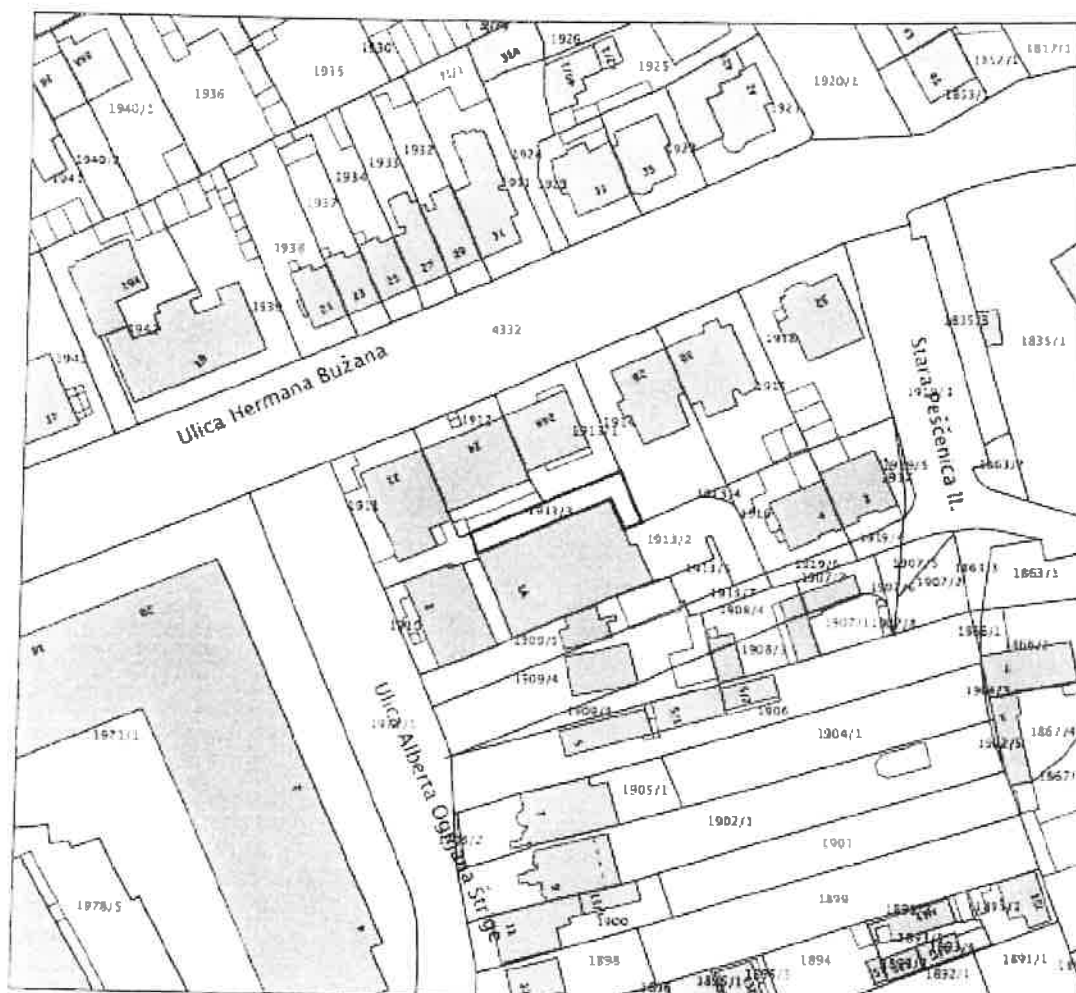
K o. PEŠČENICA

k & br.: 1913/3

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Aljerito 1:1000

Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
INFORMACIJSKI SUSTAV TRŽIŠTA NEKRETNOSTI
eNEKRETNOSTI

Upravne pristojbe:	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA <small>Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015)</small> POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA	
ŽUPANIJA/GRAD:	ZAGREB
1. ZADATAK	
1.1. Vrsta/opis nekretnosti:	ZEMLJIŠTE
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)	1343/3 PEPELJENICA
1.3. Broj z.k.č. i z.k.o.: (zemljišna knjiga)	2029/20 GRAD ZAGREB
1.4. Grad/Općina	ZAGREB
1.5. Naselje	
1.6. Ulica/trg i kućni broj:	STRIGINA 1A
1.7. Dan vrednovanja:	03.04. 2023
1.8. Dan kalvođe:	PRIJE UPU PEPELJENICA - 13.04. 2025
2. SVRHA¹	
2.1. Vrsta pravnog posla:	KUPOPRODAJA
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA	
3.1. Kategorija: <small>(Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)</small>	<input type="checkbox"/> 1. kategorija <input type="checkbox"/> 2. kategorija <input checked="" type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <div style="display: inline-block; vertical-align: top; margin-left: 10px;"> <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija </div>
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:	M - MJEŠTANA
3.3. Mjera građevinskog korištenja ² :	K - 2,25
3.4. Površina (m ²):	126
4. NAPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili građ. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, oznaka vještajnog bloka za dohvat podataka, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte i sl.) M - 2029/20 Grad Zagreb 038/222-1H	
5. OVLAŠTENJE³ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	17.07. 2021.
5.2. Mjesto izdavanja:	ZAGREB
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	ZUPANJSKI SUD U ZAGREBU
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.07. 2025
6. KONTAKTNI PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	MARIO EUTURA
6.2. Adresa:	ZAGREB, MILUČIĆI 112 B
6.3. Telefon:	038/222-1H
6.4. e-mail:	m.eutura@zup-zagreb.hr
Ovlašteni korisnik – podnositelj zahtjeva: <div style="text-align: center;"> [Ime] [Prezime] [Korisničko ime] </div>	Datum i vrijeme podnošenja zahtjeva: <div style="text-align: center;"> [Datum] [Vrijeme] 03.04. 2023 </div>

¹ Primjerice: kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvještenje, denacionalizacija i sl.² Koeficijent iskoristivosti³ Imenovanjem ovlaštenim sudski vještaci za procjenu nekretnosti i sudske imenovanosti