desidia

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ul. grada Vukovara 84, Zagreb
Ovr-4568/18
(ranije Ovr-642/13 i Ovr-63/15)
spojen Ovr-1688/16

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
6 PRIMLJENO
neposr. poštom 19 -06- 2019 obično prepor.
u ..... prim. ..... pril.
pristojba ..... kn

NALAZ I MIŠLJENJE

Nekretnina:	Poslovne zgrade, dvorište, livada i oranica u Zagrebu, Čulinečka 221 upisano u zk.ul. 2965, k.o. Resnik na zk.čest.br. 1176/1, 1176/5 i 1176/6; i upisano u zk.ul. 1190, k.o. Resnik na zk.č.br. 2758/2 i 2758/33
Ovrhovoditelji:	I. Centar banka d.d. u stečaju, Zagreb, Heinzelova 47a II. Hrvatska banka za obnovu i razvitak, Zagreb, Strossmayerov trg 9
Ovršenik:	Vulkan d.d. u stečaju, Zagreb, Čulinečka cesta 221
Izradio:	Goran Korica, mag.ing.aedif. REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
Oznaka elaborata:	V-321-2019
Dan vrednovanja:	8. ožujka 2019. g.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

desidia
d.o.o. · Zagreb ▪ Rapska 46/B

SADRŽAJ:

- Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

1. Zadatak vještaka i svrha procjene.....str. 4

2. Nalaz.....str. 4
2.1. Identifikacija nekretnine.....str. 4
2.2. Lokacija i stanje nekretnine.....str. 7
2.3. Površina nekretnine.....str. 11
2.4. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.....str. 13

3. Procjena vrijednosti nekretnine.....str. 16
3.1. Popis primijenjenih propisa i literature.....str. 16
3.2. Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.....str. 17
3.3. Izbor metode procjene s obrazloženjem.....str. 18
3.4. Procjena vrijednosti zemljišta poredbenom metodom.....str. 19
3.5. Procjena vrijednosti proizvodnog kompleksa prihodovnom metodom.....str. 24
3.6. Ukupna vrijednost nekretnine .....str. 29

4. Mišljenje o vrijednosti nekretnine.....str. 30

Prilozi:
- fotodokumentacija.....str. 31-34
- izjava procjenitelja.....str. 35
- dokumentacija: izvadak iz zemljišne knjige, posjedovni list, katastarski plan, izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena za zemljište i zakup poslovnih prostora.

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju vještakom

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

Broj: 4 Su-1657/16
Zagreb, 24. siječnja 2017.

R J E Š E N J E

Predsjednik suda Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Goran Korice, 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),

r i j e š i o j e

Goran Korica, mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

O tome obavijest:
1. Goran Korica
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. ZADATAK VJEŠTAKA I SVRHA PROCJENE

Zaključkom Općinskog građanskog suda u Zagrebu od 17. siječnja 2019. godine imenovan sam vještakom u predmetu Ovr-4568/18, ovrhovoditelja I. Centar banka d.d. u stečaju i II. Hrvatska banka za obnovu i razvitak d.d. te ovršenika Vulkan d.d. u stečaju, radi procjene vrijednosti nekretnine.

Dana 8. ožujka 2019. godine u 12,00 sati izvršen je očevid na licu mjesta u Zagrebu, Čulinečka cesta 221, uz prisustvo sudske komisije gdje je identificiran predmet postupka. Sutkinja je protumačila predmet i dala zadatak vještaku da izradi pismeni nalaz i mišljenje na okolnost utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine ovršenika prema zatečenom stanju, pregledu zemljišta i zgrada izvana i iznutra, prikupljenim podacima na licu mjesta po nalogu Suda, te podacima priležećim u spisu predmeta.

Nakon pregleda, izmjere i fotografiranja zemljišta i zgrada, uvida u dokumentaciju spisa te uzimanja potrebnih podataka po nalogu Suda, dajemo sljedeći:

2. NALAZ

2.1. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Nekretnina koja je predmet postupka u naravi je kompleks ljevaonice željeza sa proizvodnim pogonom, upravnom zgradom i pripadajućim dvorištem, te građevinsko zemljište u Zagrebu na adresi Čulinečka cesta 221.

Zemljišnoknjižno stanje

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 2965 k.o. Resnik, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.č.br. 1176/1 zgrada i dvorište u Zagrebu, Čulinečka br. 221, površine 8443 m^2, na zk.č.br. 1176/5 dvorište u Čulinečkoj ulici površine 49 m^2 i na zk.č.br. 1176/6 livada u Čulinečkoj ulici površine 88 m^2, ukupne površine čestica 8580 m^2.
U vlastovnicu B upisan je vlasnik Vulkan ljevaonica željeza d.d., Zagreb, Čulinečka c. 221.
U teretovnici C zabilježeni su tereti vidljivi iz priloženog zk izvatka.

U izvadak iz zemljišne knjige zk.ul. 1190 k.o. Resnik, upisana je u posjedovnicu A u prvi odjeljak na zk.č.br. 2758/2 livada Čulinečka cesta površine 4754 m^2 i na zk.č.br. 2758/33 oranica površine 46 m^2, ukupne površine čestica 4800 m^2.
U vlastovnicu B upisan je vlasnik Vulkan ljevaonica željeza d.d., Zagreb, Čulinečka cesta 221.
U teretovnici C zabilježeni su tereti vidljivi iz priloženog zk izvatka.

Katastarsko stanje

Na katastarskom planu k.o. Resnik vidljiv je oblik i položaj k.č.br. 2391/1 sa ucrtanim zgradama na adresi Čulinečka cesta 221, k.č.br. 2391/7 sa trafostanicom te k.č.br. 2387 i 2388 bez ucrtanih objekata, a što odgovara stanju na terenu.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: RESNIK 2391 / 1		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
RESNIK	1176/1	

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: RESNIK 2387		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
RESNIK	2758/33	

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: RESNIK 2388		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
RESNIK	2758/2	

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: RESNIK 2391 / 4		
Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
RESNIK	1176/5	

katastarska identifikacija zk čestica



k.č.br. 2391/1, 2391/4, 2387 i 2388, k.o. Resnik na adresi Čulinečka cesta 221

Legalnost u prostoru

Prema upisu u zemljišnoj knjizi za zgrade nema negativnih zabilježenih u smislu Zakona o gradnji, iste su evidentirane i ucrtane u katastru u zatečenim gabaritima te je pretpostavka da postoji ishođen akt o gradnji i/ili uporabi građevina.

Na kat.čest.br. 2391/1 k.o. Resnik vidljivo je da su dvije zgrade izgrađene prije 15. veljače 1968. godine temeljem obavljenog snimanja iz zraka, a što je vidljivo na web stranici Informacijskog sustava prostornog uređenja uz korištenje DGU podloge Digitalna orto-foto karta 1968 DOF5 (*https://ispu.mgipu.hr/*).



DOF 5 snimka prije 15.2.1968. g.

Uvidom u preglednik ISPU-a Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja razvidno je da nema evidentiranih ishođenih akata o gradnji i uporabi na predmetnim česticama.



preglednik ISPU-a MGIPU, registar dozvola

2.2. LOKACIJA I STANJE NEKRETNINE

Lokacija nekretnine se nalazi u zagrebačkoj gradskoj četvrti Gornja Dubrava, mjesni odbor Resnički gaj. Lokacija u uređenom dijelu naselja gospodarske i stambeno-poslovne namjene, prosječno dobro prometno povezano gradskim autobusnim prijevozom. Nekretnina je u pretežitom okruženju poslovnih i proizvodnih zgrada i obiteljskih kuća s gospodarskim zgradama. Prosječna opremljenost lokacije javnim i društvenim sadržajima.



lokacija i položaj u Zagrebu, mjesni odbor Resnički gaj, Čulinečka cesta

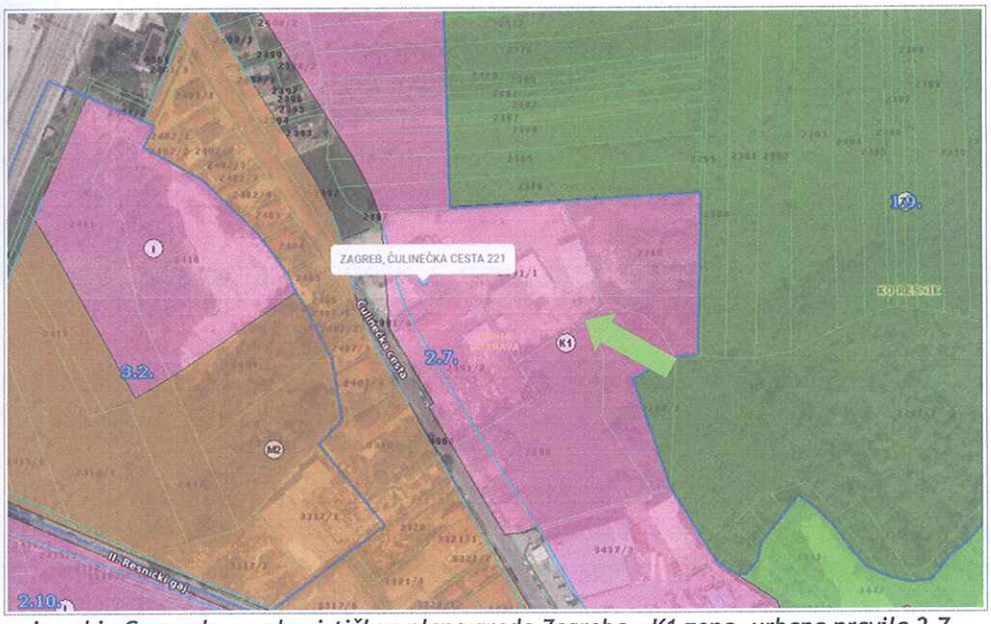
Okoliš je prosječno oblikovan i uređen, prometne gradske površine, nogostup, javna rasvjeta provedena na betonskim stupovima, odvodnja oborinske vode cijevnim sustavom sa slivnicima. Prostor ispred čestice je uređen kao prometna površina, u široj okolini zelena površina pod šumom.



lokacija i položaj u Zagrebu, mjesni odbor Resnički gaj, Čulinečka cesta

Prostorno-planska identifikacija

Očevidom na licu mjesta u Zagrebu, Čulinečka cesta 221, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba, razvidno je da se predmetna čestica nalazi unutar zone oznake K1 gospodarske namjene-poslovne uz primjenu procedura i urbanih pravila 2.7. Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje. Također, razvidno je da preko k.č.br. 2391/1 k.o. Resnik prolazi planirani koridor proširenja postojeće prometnice u širini od cca 15,50-25,00 m i preko k.č.br. 2387 k.o. Resnik u širini od cca 2,00-9,00 m.



izvod iz Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba - K1 zona, urbana pravila 2.7.

Urbanističke odrednice

Uređenje i urbana obnova prostora niske gradnje (2.7.) - prostori: Škorpikova ulica - zapad, Donji Stenjevec, Ciglenica, Trešnjevka - centar, Ravnice, Konjščinska ulica, Kajzerica, Otok, Hreljić - jug, Jakuševec, Klara, Blato, Stari Botinec, Podbrežje, Horvatovo naselje, Remetinec - Lanište i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- obnova i dovršetak naselja omogućavanjem promjena oblika i veličine građevnih čestica, gradnjom novih građevina, interpolacijom, rekonstrukcijom i postupnom zamjenom trošnih građevina;
- očuvanje elemenata identiteta naselja;
- podizanje standarda naselja rekonstrukcijom postojeće i gradnjom nove ulične mreže i komunalne infrastrukture, te osiguravanjem prostora za prateće sadržaje;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i

zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke.

Detaljna pravila

c) **u zoni poslovne namjene:**

- **gradnja** prema urbanim pravilima iz članka 77. ove odluke;

Članak 77.

b) gospodarska namjena (proizvodna, poslovna i trgovački kompleksi)

- 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;
- najveći kin za proizvodnu namjenu i trgovačke komplekse 1,2, a 2,0 za poslovnu namjenu; kin može biti i veći ako je to rezultat razrade prostora provedbenim dokumentima prostornog 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;
- osiguravanje neposrednog pristupa s javnoprometne površine;
- 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;
- 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, ki 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;

Infrastruktura je kompletno uređena, ulica je dvosmjerna asfaltirana prometnica s asfaltiranim nogostupom jednostrano, odvodnja oborinske vode cijevnim sustavom i slivnicima, javna rasvjeta je provedena na betonskim stupovima. Provedene gradske komunalije struje, dtk, plina, vode i kanalizacije u naselju.

Sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17 i 114/18) pojam građevinskog zemljišta definira zemljište unutar i izvan građevinskog područja koje je izgrađeno, uređeno ili prostornim planom namijenjeno za građenje građevina ili uređenje površina javne namjene.

Obzirom da se k.č.br. 2391/1 k.o. Resnik nalazi unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom, utvrđuje se kao građevinsko zemljište I. kategorije i kao takvo se procjenjuje.

Zemljište na k.č.br. 2387 k.o. Resnik nalazi se unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom, međutim zbog stvarnih razloga male površine i nedostatka pristupa javnoj površini utvrđuje se kao zemljište II. kategorije i kao takvo se procjenjuje.

Zemljište na k.č.br. 2388 k.o. Resnik nalazi se unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom, ali zbog stvarnih razloga obzirom da nema osiguran pristup javnoprometnoj površini utvrđuje se kao zemljište II. kategorije i kao takvo se procjenjuje.

2.3. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina zgrada na predmetnom zemljištu k.č.br. 2391/1 k.o. Resnik dobivena je izmjerom prostorija na licu mjesta laserskim mjernim uređajem Leica Disto D510 i mjernom vrpcom, te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m²)	koef.	KVP (m²)
Porta				
1	Porta	4,00	0,90	3,60
Ukupna površina:		4,00		3,60
Upravna zgrada (h=280 cm)				
1	Trijem	7,00	0,75	5,25
2	Vjetrobran	5,40	1,00	5,40
3	Hall	10,75	1,00	10,75
4	Ured	8,05	1,00	8,05
5	Ured	8,15	1,00	8,15
6	Ured	17,60	1,00	17,60
7	Hodnik	13,50	1,00	13,50
8	Ured	15,80	1,00	15,80
9	Wc	3,43	1,00	3,43
10	Ured	11,90	1,00	11,90
11	Čajna kuhinja	2,25	1,00	2,25
12	Blagovaonica	20,80	1,00	20,80
13	Predprostor	20,90	1,00	20,90
14	Sanitarni čvor	8,45	1,00	8,45
15	Sanitarni čvor	8,60	1,00	8,60
16	Ulaz na tavan	4,00	1,00	4,00
17	Garderobe i tuš	82,60	1,00	82,60
18	Ured voditelja	9,00	1,00	9,00
Ukupna površina:		258,18		256,43
Zgrada ljevaonice				
1	Ljevaonica 1 (h=608 cm)	92,60	0,75	69,45
2	Ljevaonica 2 (h=642 cm)	310,50	0,75	232,88
3	Galerija (h=250 cm)	79,00	0,35*0,75	20,74
4	Peć	33,40	0,50	16,70
5	Kat iznad peći	33,40	0,50	16,70
6	Brusiona	139,00	0,75	104,25
7	Nadstrešnica	133,90	0,50	66,95
Ukupna površina:		821,80		527,66
Ljevaonica				
1	Prizemlje (h=293 cm)	29,50	0,50	14,75
2	Potkrovlje (h=130-210 cm)	29,50	0,35	10,33
Ukupna površina:		59,00		25,08

Pomoćne zgrade				
1	Kompresorska stanica	18,80	0,50	9,40
2	Skladište eksploziva	9,30	0,50	4,65
3	Nadstrešnica metalna uz istočnu među	238,00	0,35	83,30
Ukupna površina:		266,10		97,35
Središnja radionica				
1	Radiona 1	66,90	0,75	50,18
2	Radiona 2	184,00	0,75	138,00
3	Radiona 3	68,30	0,75	51,23
4	Radiona 4	399,60	0,75	299,70
Ukupna površina:		718,80		539,10
Zgrada s boksovima				
1	Ured	9,00	1,00	9,00
2	Predprostor	2,05	1,00	2,05
3	Ured	13,20	1,00	13,20
4	Trijem	1,50	0,75	1,13
5	Skladište	24,00	0,50	12,00
6	Skladište	24,10	0,50	12,05
7	Skladište	24,10	0,50	12,05
8	Skladište	23,10	0,50	11,55
9	Nadstrešnica	11,30	0,35	3,96
10	Boks 1	25,80	0,50	12,90
11	Boks 2	25,80	0,50	12,90
12	Boks 3	25,20	0,50	12,60
13	Boks 4	24,00	0,50	12,00
14	Boks 5	24,00	0,50	12,00
15	Boks 6	25,80	0,50	12,90
16	Boks 7	24,00	0,50	12,00
Ukupna površina:		306,95		164,28
Agregat				
1	Agregat	15,80	0,50	7,90
Ukupna površina:		15,80		7,90
Nadstrešnica				
1	Nadstrešnica za vozila	105,00	0,35	36,75
Ukupna površina:		105,00		36,75
SVEUKUPNO:		**2.555,63**		**1.658,15**

Trafostanica koja je postavljena na zk.č.br. 1176/5 i u posjedu je HEP-a nije predmet ove procjene.

2.4. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Dan pregleda:	8. ožujka 2019. g.
Dan kakvoće:	8. ožujka 2019. g.
Dan vrednovanja:	8. ožujka 2019. g.
Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, javni autobusni prijevoz.
Infrastruktura:	Asfaltirana dvosmjerna ulica s nogostupom, odvodnja oborinske vode cijevnim sustavom sa slivnicima, javna rasvjeta na betonskim stupovima.

Upravna zgrada

Tip građevine:	Poslovna zgrada.
Godina gradnje:	Oko 1947. g., adaptacija 1995.g.
Etažnost:	Prizemlje.
Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija zidana punom opekom, stropna konstrukcija drveni grednik.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom.
Krov:	Dvostrešni drveni kosi krov pokriven crijepom, uređena pocinčana limarija - žljebovi i oluci.
Pročelja:	Klasična žbukana fasada.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi žbukani, gletani i soboslikani, opločenje keramičkim pločicama u kuhinji i sanitarnim čvorovima. Spušteni stropovi tipa armstrong.
Podovi:	Keramičke pločice i kamene ploče.
Stolarija:	Vanjska stolarija drvena ostakljena dvoslojnim IZO staklom, zaštita od sunca venecijaneri. Prozorske klupčice mramorne. Ulazna vrata drvena, sobna vrata drvena krila, slijepi drveni dovratnici, bojano.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, tk, plina, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje/hlađenje:	Grijanje centralno na plinsku kotlovnicu, aluminijski člankasti radijatori. Klimatizacija u split sistemu u kancelarijama.
Koncepcija prostora:	Svijetla visina prostorija iznosi 280 i 357 cm.
Održavanje:	Zgrada solidno građena, održavanje primjereno. Prostor je adaptiran oko 1995. godine, dijelom primjereno održavano (kancelarije) i dijelom nedovoljno (garderobe i sanitarni čvor). Vidljiva oštećenja od vlage i curenja na zidu jednog ureda.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije okoliša:	Nisu uočene i malo je vjerojatno da postoje.
Najbolja namjena:	Prostor već ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - poslovna namjena.

Zgrada ljevaonice

Tip građevine:	Proizvodna zgrada.
Godina gradnje:	Oko 1947. g.
Etažnost:	Prizemlje sa galerijom.

Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija armiranobetonska i zidana punom opekom, međukatna konstrukcija ab rešetka. Stubište do galerije drveno jednokrako. Konstrukcija nadstrešnice metalna sa limenim pokrovom.
Pregradni zidovi:	Zidani opekom.
Krov:	Dvostrešni drveni kosi krov pokriven crijepom, uređena pocinčana limarija - žljebovi i oluci.
Pročelja:	Klasična žbukana fasada.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi žbukani i soboslikani, metalni profilirani lim.
Podovi:	Betonska i zemljana podloga.
Stolarija:	Fiksne staklene stijene. Ulazna vrata metalna.
Instalacije:	Provedene instalacije struje, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje/hlađenje:	Grijanja nema. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Svijetla visina prostorija iznosi 608 i 642 cm, galerije 250 cm.
Održavanje:	Zgrada masivno građena, stanje primjereno namjeni.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije okoliša:	Nisu uočene i malo je vjerojatno da postoje.
Najbolja namjena:	Prostor već ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - proizvodna namjena.

Kompresorska stanica i nadstrešnica

Tip građevine:	Pomoćna zgrada.
Godina gradnje:	1980-ih.
Etažnost:	Prizemlje.
Nosiva konstrukcija:	Zidana betonskim blokom, stropna konstrukcija fert sustav. Nadstrešnica koja se nalazi uz istočnu među je metalne nosive konstrukcije sa dva bočna zida zidano betonskim blokom, krovni rešetkasti nosači.
Krov:	Jednostrešni krov pokriven limom, pocinčana limarija.
Pročelja:	Neobrađena.
Obrada zidova i stropova:	Bez završne obrade.
Podovi:	Betonska podloga.
Stolarija:	Bravarski prozori, armirano staklo.
Instalacije:	Provedene instalacije struje s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje/hlađenje:	Grijanja nema. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Svijetla visina prostorija iznosi između 565 i 680 cm.
Održavanje:	Zgrada solidno građena, stanje primjereno namjeni.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije okoliša:	Nisu uočene i malo je vjerojatno da postoje.
Najbolja namjena:	Prostor već ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - proizvodna namjena.

Središnja radionica

Tip građevine:	Proizvodna zgrada.
Godina gradnje:	1980-ih.
Etažnost:	Prizemlje.

Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija ab i čelična, ispuna betonskim blokom.
Krov:	Jednostrešni krov, čelična konstrukcija pokrivena limom, pocinčana limarija.
Pročelja:	Neuređena.
Obrada zidova i stropova:	Bez završne obrade.
Podovi:	Betonska podloga.
Stolarija:	Bravarski prozori, armirano staklo.
Instalacije:	Provedene instalacije struje nadžbukno s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje/hlađenje:	Grijanja nema. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Svijetla visina prostorija iznosi između 650 i 840 cm.
Održavanje:	Zgrada solidno građena, stanje primjereno namjeni.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije okoliša:	Nisu uočene i malo je vjerojatno da postoje.
Najbolja namjena:	Prostor već ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - proizvodna namjena.

Zgrada s boksovima

Tip građevine:	Skladišta i ured.
Godina gradnje:	1980-ih.
Etažnost:	Prizemlje.
Nosiva konstrukcija:	Nosiva konstrukcija ab, ispuna blokovima.
Krov:	Jednostrešni krov, čelična konstrukcija pokrivena limom, pocinčana limarija.
Pročelja:	Uređena na dijelu gdje se nalazi ured, klasična žbukana fasada. Neuređena na dijelu gdje se nalaze skladišta.
Obrada zidova i stropova:	Bez završne obrade. U uredu žbukani i soboslikani.
Podovi:	Betonska podloga.
Stolarija:	Metalna dvokrilna vrata na skladištima. Na uredu drveni prozori i drvena ulazna vrata. Na ulaz u dva otvorena boksa postavljena metalna mreža.
Instalacije:	Provedene instalacije struje s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje/hlađenje:	Centralno grijanje s radijatorima u uredu, ostalo nema. Klimatizacije nema.
Koncepcija prostora:	Svijetla visina prostorija iznosi između 400 i 440 cm.
Održavanje:	Zgrada solidno građena, stanje primjereno namjeni.
Energetski razred:	Nema podataka.
Štetne emisije okoliša:	Nisu uočene i malo je vjerojatno da postoje.
Najbolja namjena:	Prostor već ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost - skladišno-uredska namjena.

Dvorište: Uređeno i ograđeno masivnom ogradom sa betonskim stupovima i ispuna betonskim elementima, žičanim pletivom i bodljikava žica, ulazna kolna bravarska klizna vrata, manipulativna površina prometno parkirna za teški promet dijelom asfaltirano i dijelom betonske dilatirane ploče, sustav oborinske odvodnje sa slivnicima.

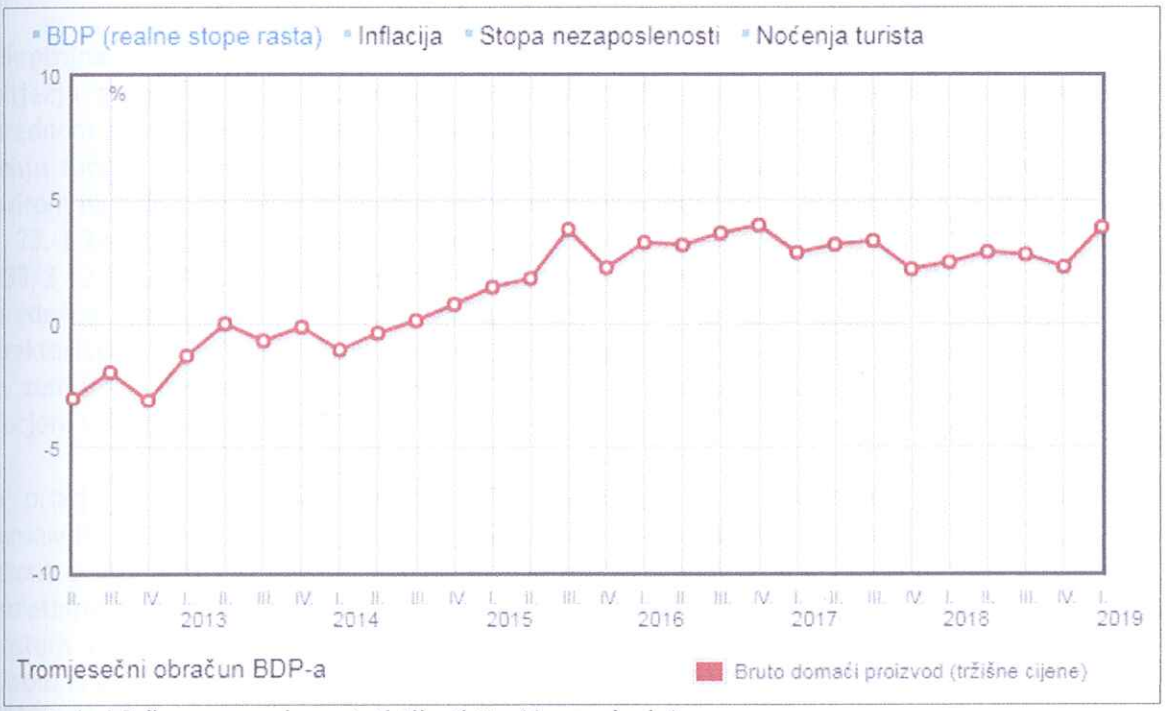
3. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. POPIS PRIMJENJENIH PROPISA I LITERATURE

Kod procjene tržišne vrijednosti korišteni su slijedeći propisi i izvori podataka:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17 i 114/18
- Zakon o gradnji NN 153/13 i 20/17
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15 i 122/15
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina - simpozij, HDSV 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12 i 151/13
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
- Podatak o etalonskoj cijeni građenja, Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja NN 100/12
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih stanova u 2016.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine preglednik službenih stranica ISPU-a Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja.

3.2. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



Izvor: Podaci Državnog zavoda za statistiku (http://www.dzs.hr)

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,56% prosjeka RH (izvor: https://razvoj.gov.hr). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv prosječan broj evidentiranih kupoprodaja i zakupa zemljišta što ukazuje na umjereno aktivno tržište. Zabilježena je stabilizacija cijena te se očekuje utrživost nekretnine prema procjenjenoj vrijednosti.

Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je i dalje u kontinuiranom rastu. Unatoč prosječnom rastu cijena nekretnina na cijelom teritoriju RH postoje dijelovi zemlje gdje cijene još uvijek padaju kao i broj transakcija. BN indeks za travanj 2019. godine iznosi 189,4 a što je promjena 1,01% u odnosu na prošli mjesec, 4,01% u odnosu na godinu dana te 2,66% u odnosu na početak godine.



3.3. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina zk.č.br. 1176/1 nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici je izgrađen poslovno-proizvodni kompleks te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je prihodovna metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina. Zemljište zk.č.br. 1176/5, 1176/6, 2358/2 i 2358/33 koje je predmet procjene nalazi se unutar granica građevinskog područja određenog prostornim planom, a obzirom na stvarne razloge i prostornoplanske karakteristike utvrđuje se kao zemljište 2. kategorije. Obzirom na zatečene karakteristike tih zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na području istog cjenovnog bloka sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a prema podacima iz Izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena-zakup poslovnog prostora Klasa: 940-01/19-030/353, Urbroj: 251-14-03/005-19-3 (Zagreb, 15.5.2019), te Izvatku iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta Klasa: 940-01/19-030/352, Urbroj: 251-14-03/005-19-3 (Zagreb, 7.5.2019).

Sukladno Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina (poredbene nekretnine):

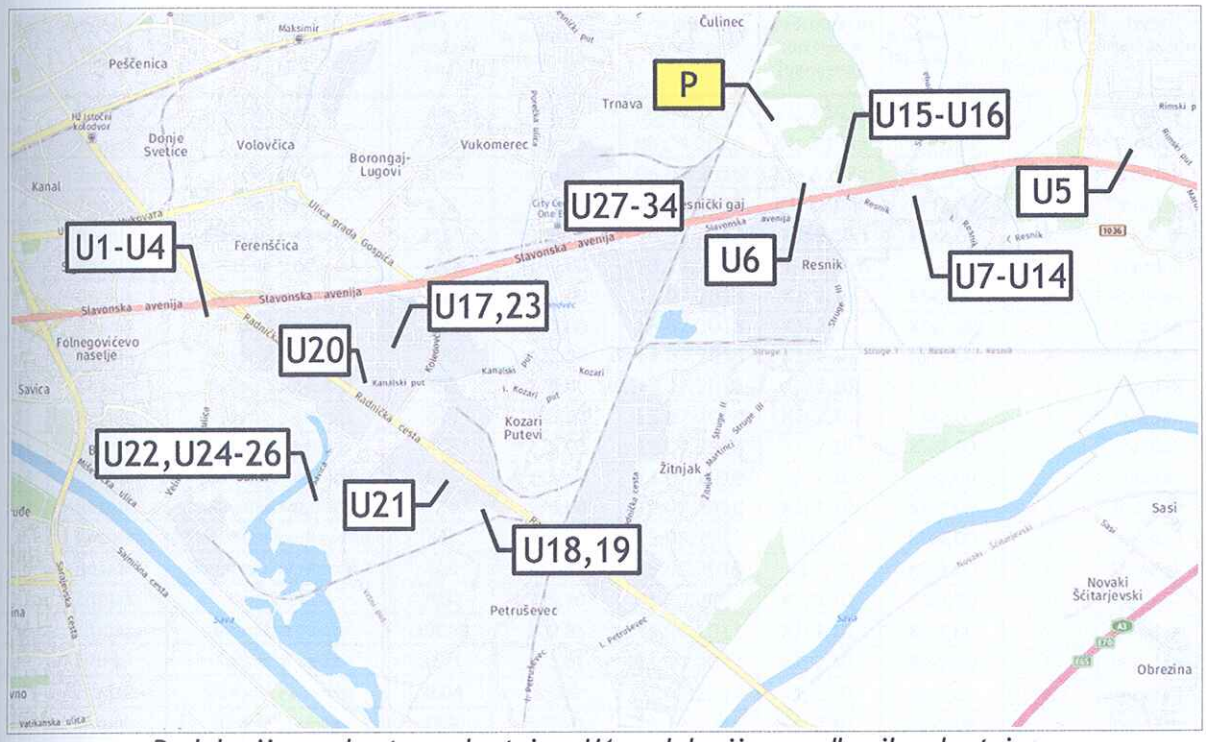
1. Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana	- prva i druga kategorija
2. Vrsta i mjera planskog korištenja	- gospodarska-poslovna namjena
3. Upisana prava i tereti	- nema upisanih ni stvarnih tereta koji ograničavaju korištenje
4. Položajna obilježja	- uspoređuju se tabelarnim prikazom

Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine

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.

3.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih zemljišta



P - lokacija predmetne nekretnine; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA[1)]

Godina / Year	Tromjesečje / Quarter	Indeksi (Ø 2015 = 100)[2)] / Indices (Ø 2015 = 100)[2)]					
		ukupno / Total	novi stambeni objekti / New dwellings	postojeći stambeni objekti / Existing dwellings	Grad Zagreb / City of Zagreb	Jadran / Adriatic coast	Ostalo / Other
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50
	Q3	99,86	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14
	Q4	99,96	99,48	100,18	98,62	100,51	100,16
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Red. br.	Katastarska općina	Ulica	Površina koja se prodaje (m2)	Jedinična kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak transakcije	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja ki	Kategorija zemljišta čl. 10 Pravilnika	Izvor transakcije
1	Žitnjak	Savica I	345	314,25	06.04.2016	K1; 2.10.iz	Ki=2,00	1.	izvadak
2	Žitnjak	Savica I	172	314,25	06.04.2016	K1; 2.10.iz	Ki=2,00	1.	izvadak
3	Žitnjak	Savica I	1036	486,25	06.04.2016	K1; 2.10.iz	Ki=2,00	1.	izvadak
4	Žitnjak	Savica I	172	486,25	06.04.2016	K1; 2.10.iz	Ki=2,00	1.	izvadak
5	Resnik	Slavonska avenija	1165	138,66	14.01.2019	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
6	Resnik	I. Resnik I. odvojak	2948	100,00	10.12.2018	K1, M2;2.7.	-	2.	izvadak
7	Resnik	Slavonska avenija	952	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
8	Resnik	Slavonska avenija	791	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
9	Resnik	Slavonska avenija	576	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
10	Resnik	Slavonska avenija	498	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
11	Resnik	Slavonska avenija	448	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
12	Resnik	Slavonska avenija	463	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
13	Resnik	Slavonska avenija	672	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
14	Resnik	Slavonska avenija	3	175,00	13.07.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
15	Resnik	Slavonska av.-Resnik I	345	175,36	25.05.2015	K1; 2.7.	Ki=2,00	1.	izvadak
16	Resnik	Slavonska av.-Resnik I	180	441,67	25.05.2015	K1; 2.7.	Ki=2,00	1.	izvadak
17	Žitnjak	Kanalski put	2938	279,10	01.09.2017	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
18	Žitnjak	Radnička cesta	13050	100,81	13.04.2017	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
19	Žitnjak	Radnička cesta	3671	100,81	13.04.2017	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
20	Žitnjak	Slavonska avenija	3004	85,06	27.02.2017	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
21	Žitnjak	Radnička cesta	699	187,01	29.12.2015	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
22	Žitnjak	Savica Šanci	137	165,72	23.12.2015	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
23	Žitnjak	Kanalski put	2938	279,10	17.09.2015	K1; 2.10.	Ki=2,00	1.	izvadak
24	Žitnjak	Majstorska	571	116,29	17.06.2015	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
25	Žitnjak	Majstorska	904	116,29	17.06.2015	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
26	Žitnjak	Majstorska	245	116,29	17.06.2015	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
27	Resnik	Rakitnica	528	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
28	Resnik	Rakitnica	37	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
29	Resnik	Rakitnica	768	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
30	Resnik	Rakitnica	528	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
31	Resnik	Rakitnica	998	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
32	Resnik	Rakitnica	420	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
33	Resnik	Rakitnica	4451	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak
34	Resnik	Rakitnica	261	162,68	26.09.2018	K1; 2.10.	Ki=2,00	2.	izvadak

Obilježja koja utječu na vrijednost procijenjivane katastarske čestice	
Površina:	4754 i 46 m2
Vrsta:	GZ; K1; 2.7.
Mjera:	Ki=2,0
Kategorija:	2.
Lokacija:	k.o. Resnik
Dan vrednovanja: 8.3.2019.	

GRUBO ČIŠĆENJE IZVATKA

Red. br.	Katastarska općina	Ulica	Površina koja se prodaje (m2)	Jedinična kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak transakcije	Vrsta građevinskog korištenja (namjena)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Kategorija zemljišta
1	Žitnjak	Savica I	345	314,25	06.04.2016.	K1; 2.10.iz	2,0	1
2	Žitnjak	Savica I	172	314,25	06.04.2016.	K1; 2.10.iz	2,0	1
3	Žitnjak	Savica I	1.036	486,25	06.04.2016.	K1; 2.10.iz	2,0	1
4	Žitnjak	Savica I	172	486,25	06.04.2016.	K1; 2.10.iz	2,0	1
5	Resnik	Slavonska avenija	1.165	138,66	14.01.2019.	K1; 2.10.	2,0	1
6	Resnik	I. Resnik I. odvojak	2.948	100,00	10.12.2018.	K1, M2;2.7.	1,2	1
7	Resnik	Slavonska avenija	952	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
8	Resnik	Slavonska avenija	791	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
9	Resnik	Slavonska avenija	576	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
10	Resnik	Slavonska avenija	498	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
11	Resnik	Slavonska avenija	448	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
12	Resnik	Slavonska avenija	463	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
13	Resnik	Slavonska avenija	672	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
14	Resnik	Slavonska avenija	3	175,00	13.07.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
15	Resnik	Slavonska av.-Resnik I	345	175,36	25.05.2015.	K1; 2.7.	2,0	1
16	Resnik	Slavonska av.-Resnik I	180	441,67	25.05.2015.	K1; 2.7.	2,0	1
17	Žitnjak	Kanalski put	2.938	279,10	01.09.2017.	K1; 2.10.	2,0	1
18	Žitnjak	Radnička cesta	13.050	100,81	13.04.2017.	K1; 2.10.	2,0	1
19	Žitnjak	Radnička cesta	3.671	100,81	13.04.2017.	K1; 2.10.	2,0	1
20	Žitnjak	Slavonska avenija	3.004	85,06	27.02.2017.	K1; 2.10.	2,0	1
21	Žitnjak	Radnička cesta	699	187,01	29.12.2015.	K1; 2.10.	2,0	1
22	Žitnjak	Savica Šanci	137	165,72	23.12.2015.	K1; 2.10.	2,0	1
23	Žitnjak	Kanalski put	2.938	279,10	17.09.2015.	K1; 2.10.	2,0	1
24	Žitnjak	Majstorska	571	116,29	17.06.2015.	K1; 2.10.	2,0	1
25	Žitnjak	Majstorska	904	116,29	17.06.2015.	K1; 2.10.	2,0	1
26	Žitnjak	Majstorska	245	116,29	17.06.2015.	K1; 2.10.	2,0	1
27	Resnik	Rakitnica	528	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
28	Resnik	Rakitnica	37	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
29	Resnik	Rakitnica	768	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
30	Resnik	Rakitnica	528	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
31	Resnik	Rakitnica	998	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
32	Resnik	Rakitnica	420	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
33	Resnik	Rakitnica	4.451	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1
34	Resnik	Rakitnica	261	162,68	26.09.2018.	K1; 2.10.	2,0	1

Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna:
Transakcije 1-4: znatno bolja lokacija, mala površina i visoka cijena
Transakcije 7-14: znatno bolja lokacija neposredno na Slavonskoj
Transakcije 21: mala površina, kupnja kao dio izgrađenog zemljišta
Transakcija 22: mala površina, postupak izvlaštenja infrastrukture
Transakcija 27-34: kupnja više čestica zemljišta kao kompleksa jedne cijeline i na isti datum, pa se objedinjuje u jednu transakciju broj 27 sa ukupnom površinom 7.991 m2
Transakcije 15,16,17, 23: odstupanje od pravila prosjeka >30%

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Red. br.	Katastarska općina	Ulica	Površina koja se prodaje (m2)	Jedinična kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak transakcije	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)
5	Resnik	Slavonska avenija	1.165	138,66	14.01.2019.	119,82	119,82	1,00	138,66
6	Resnik	I. Resnik I. odvojak	2.948	100,00	10.12.2018.	119,82	119,82	1,00	100,00
15	Resnik	Slavonska av.-Resnik I	345	175,36	25.05.2015.	99,84	119,82	1,20	210,45
16	Resnik	Slavonska av.-Resnik I	180	441,67	25.05.2015.	99,84	119,82	1,20	530,06
17	Žitnjak	Kanalski put	2.938	279,10	01.09.2017.	106,45	119,82	1,13	314,15
18	Žitnjak	Radnička cesta	13.050	100,81	13.04.2017.	102,69	119,82	1,17	117,63
19	Žitnjak	Radnička cesta	3.671	100,81	13.04.2017.	102,69	119,82	1,17	117,63
20	Žitnjak	Slavonska avenija	3.004	85,06	27.02.2017.	100,72	119,82	1,19	101,19
23	Žitnjak	Kanalski put	2.938	279,10	17.09.2015.	99,92	119,82	1,20	334,69
24	Žitnjak	Majstorska	571	116,29	17.06.2015.	99,84	119,82	1,20	139,56
25	Žitnjak	Majstorska	904	116,29	17.06.2015.	99,84	119,82	1,20	139,56
26	Žitnjak	Majstorska	245	116,29	17.06.2015.	99,84	119,82	1,20	139,56
27	Resnik	Rakitnica	7.991	162,68	26.09.2018.	118,96	119,82	1,01	163,86

* izvor: Državni zavod za statistiku, ICSN, 4Q2018

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Red. br.	Ulica	Površina koja se prodaje (m2)	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Mjera građevinskog korištenja (koeficijent iskoristivosti)	Mjera građevinskog korištenja (procijenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)
5	Slavonska avenija	1.165	138,66	2,0	2,0	1,00	138,66
6	I. Resnik I. odvojak	2.948	100,00	1,2	2,0	1,32	132,01
15	Slavonska av.-Resnik I	345	210,45	2,0	2,0	1,00	210,45
16	Slavonska av.-Resnik I	180	530,06	2,0	2,0	1,00	530,06
17	Kanalski put	2.938	314,15	2,0	2,0	1,00	314,15
18	Radnička cesta	13.050	117,63	2,0	2,0	1,00	117,63
19	Radnička cesta	3.671	117,63	2,0	2,0	1,00	117,63
20	Slavonska avenija	3.004	101,19	2,0	2,0	1,00	101,19
23	Kanalski put	2.938	334,69	2,0	2,0	1,00	334,69
24	Majstorska	571	139,56	2,0	2,0	1,00	139,56
25	Majstorska	904	139,56	2,0	2,0	1,00	139,56
26	Majstorska	245	139,56	2,0	2,0	1,00	139,56
27	Rakitnica	7.991	163,86	2,0	2,0	1,00	163,86

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN

Red. br.	Ulica	Površina koja se prodaje (m2)	Jedinična kupoprodajna cijena (€/m2)	Nadnevak transakcije	Međuvremenski izjednačena cijena (€/m2)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena (€/m2)	Odstupanje od prosjeka u (%)	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
5	Slavonska avenija	1.165	138,66	14.01.2019.	138,66	138,66	-5%	-6	42
6	I. Resnik I. odv.	2.948	100,00	10.12.2018.	100,00	132,01	0%	0	0
18	Radnička cesta	13.050	100,81	13.04.2017.	117,63	117,63	11%	15	212
19	Radnička cesta	3.671	100,81	13.04.2017.	117,63	117,63	11%	15	212
20	Slavonska avenija	3.004	85,06	27.02.2017.	101,19	101,19	23%	31	960
24	Majstorska	571	116,29	17.06.2015.	139,56	139,56	-6%	-7	54
25	Majstorska	904	116,29	17.06.2015.	139,56	139,56	-6%	-7	54
26	Majstorska	245	116,29	17.06.2015.	139,56	139,56	-6%	-7	54
27	Rakitnica	7.991	162,68	26.09.2018.	163,86	163,86	-24%	-32	1.003
						pravilo:	*zadovoljava*	*zadovoljava*	
							pravilo odstupanja <30%	*pravilo 2-sigma*	

Prosječna cijena (€/m2):	**132,18**	
Standardno odstupanje (±):	17	0,13%
Pravilo dva-sigma (±):	34	

	Oznaka zk.č.	Površina (m2)	Vrijednost	Vrijednost
Zemljište 1. kategorije u zoni K1, jedinična cijena 132,18 €/m2:	1176/1	8.443,00	1.115.996 €	8.267.024 kn
Zemljište 2. kategorije u zoni K1, jedinična cijena 66,09 €/m2*:	1176/5	49,00	3.238 €	23.989 kn
Zemljište 2. kategorije u zoni K1, jedinična cijena 66,09 €/m2*:	1176/6	88,00	5.816 €	43.083 kn
Zemljište 2. kategorije u zoni K1, jedinična cijena 66,09 €/m2*:	2758/2	4.754,00	314.192 €	2.327.457 kn
Zemljište 2. kategorije u zoni K1, jedinična cijena 66,09 €/m2*:	2758/33	46,00	3.040 €	22.521 kn
	UKUPNO:	13.380,00		

* dio zemljišta u zoni K1 kao 2. kategorija u građevinskom području = 132,18 €/m2 * 0,50 = 66,09 €/m2
- prema prilogu 4. st. 2 Pravilnika, odabran udjel od 50% i koeficijent za preračunavanje k=0,50
- srednji tečaj uzet je prema HNB-u i iznosi 7,407756 kn za 1,00 €.

3.5. PROCJENA VRIJEDNOSTI PROIZVODNOG KOMPLEKSA PRIHODOVNOM METODOM

IZVADAK IZ ZBIRKE CIJENA ZAKUPA										
Rbr.	Ulica	Vrsta nekretnine	Površina poslovnog prostora (m2)	Broj nadzemnih etaža	Približna godina izgradnje	Namjena	Ugovorna ukupna zakupnina bez PDV-a (kn)	Ugovorna mjesečna zakupnina bez PDV-a (kn/m2)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene
1	Slavonska avenija	PP	1279,00 m2	1	1996.	skladište	44.928,83	35,13	12.03.2019	izvadak
2	Slavonska avenija	PP	1375,00 m2	1	1996.	logistika	89.299,98	64,95	05.10.2015	izvadak
3	Slavonska avenija	PP	1178,00 m2	-	-	sklad/log.	22.530,92	19,13	09.05.2016	izvadak
4	Slavonska avenija	PP	1260,00 m2	1	1996.	skladište	33.593,62	26,66	07.04.2016	izvadak
5	Slavonska avenija	PP	2479,00 m2	1	1996.	skladište	59.525,23	24,01	03.06.2016	izvadak
6	Slavonska avenija	PP	1000,00 m2	2	2007.	skladište	29.728,10	29,73	03.04.2018	izvadak
7	Slavonska avenija	PP	1644,00 m2	2	2007.	skladište	48.711,76	29,63	03.05.2018	izvadak
8	Slavonska avenija	PP	1078,00 m2	1	1996.	skladište	31.672,96	29,38	18.03.1939	izvadak
9	Slavonska avenija	PP	430,00 m2	1	1996.	skladište	11.496,02	26,73	20.03.2019	izvadak
10	Slavonska avenija	PP	412,00 m2	1	1996.	sklad/log.	11.313,66	27,46	26.11.2015	izvadak
11	Slavonska avenija	PP	500,00 m2	2	1984.	sklad/proizv.	14.826,88	29,65	21.12.2018	izvadak
12	Slavonska avenija	PP	412,00 m2	1	1996.	skladište	10.963,03	26,61	10.12.2018	izvadak
13	Slavonska avenija	PP	680,00 m2	1	1996.	skladište	15.141,25	22,27	11.05.2017	izvadak
14	Slavonska avenija	PP	611,00 m2	1	1996.	skladište	17.413,50	28,50	23.09.2016	izvadak
15	Slavonska avenija	PP	617,00 m2	1	1996.	skladište	17.584,50	28,50	23.09.2016	izvadak
16	Slavonska avenija	PP	622,00 m2	1	1996.	skladište	13.849,79	22,27	11.05.2017	izvadak
17	Rakitnica	PP	450,00 m2	2	1984.	-	7.421,66	16,49	01.02.2019	izvadak
18	Rakitnica	PP	200,00 m2	2	1984.	skladište	4.000,00	20,00	01.06.2017	izvadak

GRUBO ČIŠĆENJE										
Rbr.	Ulica	Vrsta nekretnine	Površina poslovnog prostora (m2)	Broj nadzemnih etaža	Približna godina izgradnje	Namjena	Ugovorna ukupna zakupnina bez PDV-a (kn)	Ugovorna mjesečna zakupnina bez PDV-a (kn/m2)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine)
1	Slavonska avenija	PP	1279,00 m2	1	1996.	skladište	44.928,83	35,13	12.03.2019	izvadak
2	Slavonska avenija	PP	1375,00 m2	1	1996.	logistika	89.299,98	64,95	05.10.2015	izvadak
3	Slavonska avenija	PP	1178,00 m2	-	-	sklad/log.	22.530,92	19,13	09.05.2016	izvadak
4	Slavonska avenija	PP	1260,00 m2	1	1996.	skladište	33.593,62	26,66	07.04.2016	izvadak
5	Slavonska avenija	PP	2479,00 m2	1	1996.	skladište	59.525,23	24,01	03.06.2016	izvadak
6	Slavonska avenija	PP	1000,00 m2	2	2007.	skladište	29.728,10	29,73	03.04.2018	izvadak
7	Slavonska avenija	PP	1644,00 m2	2	2007.	skladište	48.711,76	29,63	03.05.2018	izvadak
8	Slavonska avenija	PP	1078,00 m2	1	1996.	skladište	31.672,96	29,38	18.03.1939	izvadak
9	Slavonska avenija	PP	430,00 m2	1	1996.	skladište	11.496,02	26,73	20.03.2019	izvadak
10	Slavonska avenija	PP	412,00 m2	1	1996.	sklad/log.	11.313,66	27,46	26.11.2015	izvadak
11	Slavonska avenija	PP	500,00 m2	2	1984.	sklad/proizv.	14.826,88	29,65	21.12.2018	izvadak
12	Slavonska avenija	PP	412,00 m2	1	1996.	skladište	10.963,03	26,61	10.12.2018	izvadak
13	Slavonska avenija	PP	680,00 m2	1	1996.	skladište	15.141,25	22,27	11.05.2017	izvadak
14	Slavonska avenija	PP	611,00 m2	1	1996.	skladište	17.413,50	28,50	23.09.2016	izvadak
15	Slavonska avenija	PP	617,00 m2	1	1996.	skladište	17.584,50	28,50	23.09.2016	izvadak
16	Slavonska avenija	PP	622,00 m2	1	1996.	skladište	13.849,79	22,27	11.05.2017	izvadak
17	Rakitnica	PP	450,00 m2	2	1984.	-	7.421,66	16,49	01.02.2019	izvadak
18	Rakitnica	PP	200,00 m2	2	1984.	skladište	4.000,00	20,00	01.06.2017	izvadak

Transakcija br. 17: niska cijena, nedozvoljeno odstupanje od pravila >30% u iteraru proračuna
Transakcija br. 2: visoka cijena, nedozvoljeno odstupanje od pravila >30% u iteraru proračuna

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Interkval. Izjednačenje po kvaliteti gradnje I uređenja	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
1	Slavonska avenija	119,82	119,82	1,000	35,13	1,00	35,13
2	Slavonska avenija	98,62		1,215	78,91	1,00	78,91
3	Slavonska avenija	99,91		1,199	22,94	1,00	22,94
4	Slavonska avenija	99,91		1,199	31,97	1,00	31,97
5	Slavonska avenija	99,91		1,199	28,80	1,00	28,80
6	Slavonska avenija	114,51		1,046	31,11	1,00	31,11
7	Slavonska avenija	114,51		1,046	31,00	1,00	31,00
8	Slavonska avenija	112,19		1,068	31,38	1,00	31,38
9	Slavonska avenija	119,82		1,000	26,73	1,00	26,73
10	Slavonska avenija	98,62		1,215	33,36	1,00	33,36
11	Slavonska avenija	119,82		1,000	29,65	1,00	29,65
12	Slavonska avenija	119,82		1,000	26,61	1,00	26,61
13	Slavonska avenija	102,69		1,167	25,98	1,00	25,98
14	Slavonska avenija	101,96		1,175	33,49	1,00	33,49
15	Slavonska avenija	101,96		1,175	33,49	1,00	33,49
16	Slavonska avenija	102,69		1,167	25,98	1,00	25,98
17	Rakitnica	119,82		1,000	16,49	1,00	16,49
18	Rakitnica	102,69		1,167	23,34	1,00	23,34

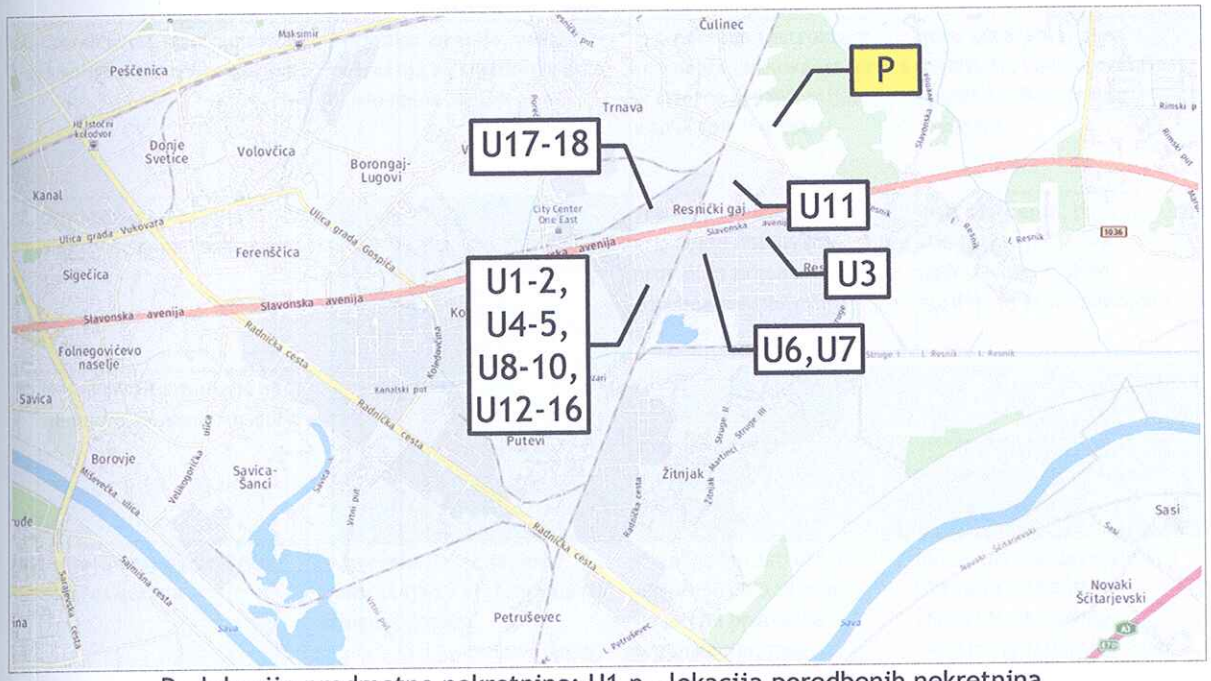
INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Kat k_k	Orijentacija k_o	Geografski položaj k_{gps}	Utjecaj okoliša k_{uo}	Komfor stanovanja k_{sks}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p	Koeficijent preračunavanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
Procjenjivana nekretnina		*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	*1,00*	1,00		
1	35,13	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	35,13
2	78,91	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	78,91
3	22,94	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	22,94
4	31,97	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	31,97
5	28,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	28,80
6	31,11	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	31,11
7	31,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	31,00
8	31,38	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	31,38
9	26,73	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	26,73
10	33,36	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33,36
11	29,65	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	29,65
12	26,61	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	26,61
13	25,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,98
14	33,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33,49
15	33,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	33,49
16	25,98	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	25,98
17	16,49	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	16,49
18	23,34	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	23,34

$K_p = 0{,}28xk_k + 0{,}09xk_o + 0{,}22xk_{gps} + 0{,}27xk_{uo} + 0{,}14xk_{sks}$

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Vrsta nekretnine	Ugovorna mjesečna zakupnina bez PDV-a (kn/m2)	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m2	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Slavonska avenija	PP	35,13	35,13	19,34%	5,69	32,40	zadovoljava	zadovoljava
3	Slavonska avenija	PP	19,13	22,94	22,07%	6,50	42,22	zadovoljava	zadovoljava
4	Slavonska avenija	PP	26,66	31,97	8,63%	2,54	6,45	zadovoljava	zadovoljava
5	Slavonska avenija	PP	24,01	28,80	2,17%	0,64	0,41	zadovoljava	zadovoljava
6	Slavonska avenija	PP	29,73	31,11	5,68%	1,67	2,79	zadovoljava	zadovoljava
7	Slavonska avenija	PP	29,63	31,00	5,33%	1,57	2,46	zadovoljava	zadovoljava
8	Slavonska avenija	PP	29,38	31,38	6,60%	1,94	3,78	zadovoljava	zadovoljava
9	Slavonska avenija	PP	26,73	26,73	9,18%	2,70	7,29	zadovoljava	zadovoljava
10	Slavonska avenija	PP	27,46	33,36	13,34%	3,93	15,43	zadovoljava	zadovoljava
11	Slavonska avenija	PP	29,65	29,65	0,74%	0,22	0,05	zadovoljava	zadovoljava
12	Slavonska avenija	PP	26,61	26,61	9,60%	2,83	7,99	zadovoljava	zadovoljava
13	Slavonska avenija	PP	22,27	25,98	11,74%	3,45	11,94	zadovoljava	zadovoljava
14	Slavonska avenija	PP	28,50	33,49	13,78%	4,06	16,46	zadovoljava	zadovoljava
15	Slavonska avenija	PP	28,50	33,49	13,78%	4,06	16,46	zadovoljava	zadovoljava
16	Slavonska avenija	PP	22,27	25,98	11,74%	3,45	11,94	zadovoljava	zadovoljava
18	Rakitnica	PP	20,00	23,34	20,72%	6,10	37,20	zadovoljava	zadovoljava
			Prosječna cijena kn/m2:	**29,44**					
			Standardno odstupanje (±):	3,67	12,46%				
			Pravilo dva-sigma (±):	7,34					

Usvojena jedinična cijena od 29,44 kn/m2 odnosno 36,80 kn/m2 s PDV-om ili 3,97 €/m2 odnosno 4,97 €/m2 s PDV-om.

Lokacija poredbenih nekretnina



P - lokacija predmetne nekretnine; U1,n - lokacija poredbenih nekretnina

Faktor korištenja zgrade (FK)

Prema Prilogu 9. Pravilnika odabran je održivi vijek korištenja građevina, vrsta proizvodne građevine, radionice, proizvodnja, obrada, skladištenje, (30-60 g), zbog kvalitete gradnje, održavanja i režima korištenja odabrano na period od 60 godina – OVK.

FK MATRICA

		A - lokacija/tržište	B - zgrada općenito	C - stanje zgrade
1	Uporabljivost u potpunosti i dugoročno dana / osigurana	optimalna lokacija, velika potražnja za vrstom objekta skoro nema ponude	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, visoka fleksibilnost	nema oštećenja, puna stabilnost, puna uporabivost, daljnje korištenje nije smanjeno
2	Uporabljivost dovoljna i dugoročno dana /osigurana	dobra lokacija, redovita potražnja za vrstom objekta, skoro mala ponuda	vrlo dobra infrastruktura, vrlo dobro oblikovanje, dobra prostorna organizacija, dovoljna fleksibilnost	mala oštećenja, puna stabilnost, još dobra uporabivost, daljnje korištenje jedva smanjeno
3	Uporabljivost smanjena ali srednjoročno dana /osigurana	srednja lokacija, još postoji potražnja za vrstom objekta, skoro dovoljna ponude	dovoljna infrastruktura, prosječno oblikovanje, prosječna prostorna organizacija, umjerena fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, prosječna uporabivost, daljnje korištenje smanjeno
4	Uporabljivost ograničeno dana/osigurana	umjerena lokacija, mala potražnja za vrstom objekta, bogata ponuda	dovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, umjerena prostorna organizacija, mala fleksibilnost	jasna oštećenja, smanjena stabilnost, smanjena uporabivost, daljnje korištenje jasno smanjeno
5	Uporabljivost kratkoročno dana /osigurana	nezadovoljavajuće lokacija, jedva postoji/ne postoji potražnja za vrstom objekta velika ponuda	nedovoljna infrastruktura, umjereno oblikovanje, nedovoljna prostorna organizacija, bez fleksibilnosti	znatna oštećenja, smanjena stabilnost,nedovoljna uporabivost, daljnje korištenje samo kratkoročno

PODACI O NEKRETNINI		
Starost zgrade	1947, 1983, adapt. 1995.	54
Tip nekretnine	Proizvodno-skladišni hala	
Održivi vijek korištenja (granice)	30-60	
Održivi vijek korištenja (odabrano)	60	
Faktor korištenja zgrade:		
A - lokacija / tržište	2,5	
B - zgrada općenito	3,0	
C - stanje zgrade	3,0	
FK odabrano:	3,0	
Relativna starost	90%	
OOVK (%), prilog 10. Pravilnika, tablica	40	
OOVK (god)	24	
Zamjenska starost zgrade	36	
Linearno umanjenje vrijednosti zgrade	60%	

Analiza mogućeg prihoda:

Prostor u zakupu	NKP u zakupu (m²)	zakup €/m²	zakup €/mj
Proizvodno-skladišni prostor	2.555,63	3,97	10.145,85
		Ukupno (€):	**10.145,85**
		Ukupno (kn):	**75.157,99**

Tečaj HNB-a kn/€ na 17.6.2019. = 7,407756

Poredbena metoda - izračun:

Opće karakteristike nekretnine	Stanje nekretnine	Orijentacijska korekcija stope (%)	Odabrana korekcija
Položaj nekretnine	dobar do vrlo dobar, prosječni rizici	od -0,5 do 1,0	**0,0%**
Kvaliteta građevine	prosječna do naročito loša	od -0,5 do 1,0	**0,5%**
Gospodarska situacija	prosječna do naročito loša	od -0,5 do 1,0	**1,0%**
Razvojni potencijal nekretnine	ne postoji	od 0,0 do -2,0	**0,0%**
			1,5%

Opis prostora	Orijentacijska stopa	Odabrana stopa*	Korigirana stopa
Proizvodno-skladišni	6,0-8,0%	**7,0%**	**8,5%**

*prilog 13. Pravilnika: skladišne hale 6,0-7,0%, proizvodne građevine 6,5-8,0%

Elementi izračuna:		VRIJEDNOST (kn)
Mjesečni bruto prihod		75.157,99
Godišnji bruto prihod		**901.895,87**
Rizik gubitka zakupa	10,00%	90.189,59
Troškovi upravljanja	3,00%	27.056,88
Troškovi održavanja	3,00%	27.056,88
Modernizacija	4,00%	36.075,83
Pogonski (režijski) troškovi		0,00
Ukupni troškovi gospodarenja		**180.379,17**
Vrijednost zemljišta zk.č. 1176/1		8.267.024,00
Kamata na vrijednost zemljišta 5%		413.351,20
Godišnji neto prihod		**308.165,50**
Tržišna kamatna stopa na nekretninu		8,50%
Održivi vijek korištenja građevine		24
Multiplikator (prema prilogu 14. Pravilnika)		10,10
Prihodovna vrijednost prostora		**3.112.471,53**
Vrijednost zemljišta		8.267.024,00
Dodatni prihodi		0,00
Dodatni troškovi		0,00
Prihodovna vrijednost nekretnine (kn)		**11.379.495,53**

3.6. UKUPNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

3.6.1. Ukupna procijenjena vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 2965 iznosi:

Poslovno-proizvodni-skladišni kompleks na zk.č.br. 1176/1 k.o. Resnik:	11.379.496 kn
Zemljište zk.č.br. 1176/5 k.o. Resnik:	23.989 kn
Zemljište zk.č.br. 1176/6 k.o. Resnik:	43.083 kn
UKUPNO:	11.446.568 kn
ZAOKRUŽENO:	**11.450.000 kn**
ILI:	1.545.677 €

3.6.2. Ukupna procijenjena vrijednost nekretnine upisane u zk.ul. 1190 iznosi:

Zemljište zk.č.br. 2758/2 k.o. Resnik:	2.327.457 kn
Zemljište zk.č.br. 2758/33 k.o. Resnik:	22.521 kn
UKUPNO:	2.349.978 kn
ZAOKRUŽENO:	**2.350.000 kn**
ILI:	317.235 €

Procijenjena tržišna vrijednost ne uključuje poreze koji se primjenjuju prilikom prometa nekretninom.

4. MIŠLJENJE O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 2965 k.o. Resnik na zk.č.br. 1176/1 zgrada i dvorište u Zagrebu, Čulinečka br. 221 površine 8443 m^2, na zk.č.br. 1176/5 dvorište u Čulinečkoj ulici površine 49 m^2 i na zk.č.br. 1176/6 livada u Čulinečkoj ulici površine 88 m^2, ukupne površine čestica 8580 m^2 u Zagrebu, Čulinečka cesta 221, vlasnik Vulkan ljevaonica željeza d.d. u 1/1 dijela, procjenjuje se na ukupni iznos:

11.450.000,00 kn
(slovima: jedanaest milijuna četristopedeset tisuća kuna).

4.2. Tržišna vrijednost nekretnine upisane u zemljišnu knjigu zk.ul. 1190 k.o. Resnik na zk.č.br. 2758/2 kao livada Čulinečka cesta površine 4754 m^2 i na zk.č.br. 2758/33 kao oranica površine 46 m^2, vlasnika Vulkan ljevaonica željeza d.d. U 1/1 dijela, procjenjuje se na ukupni iznos:

2.350.000,00 kn
(slovima: dva milijuna tristopedeset tisuća kuna).

Vještački elaborat stručnog nalaza i mišljenja o tržišnoj vrijednosti nekretnine za potrebe Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj predmeta Ovr-4568/18, izrađen je u 4 primjerka.

Zagreb, 17.6.2019. g.

Izradio:
Goran Korica, mag.ing.aedif.



FOTOGRAFIJE ZATEČENOG STANJA NEKRETNINE



ulaz u kompleks



upravna zgrada





upravna zgrada i dvorište



ljevaonica



ljevaonica






ljevaonica






zgrada sa boksovima





nadstrešnica uz istočnu među



nadstrešnica za vozila uz južnu među



dvorište





dvorište





zk.č.br. 2758/2 k.o. Resnik










radionica

IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

Ja, niže potpisani, ovim izjavljujem kako sam izvršio svoje dužnosti nepristrano i neovisno, sukladno pravilima struke, važećim standardima i pozitivnim zakonskim propisima.

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 17. lipnja 2019. g.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRAĐITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Goran Korica
mag.ing.aedif.
Rapska 46B, Zagreb

NESLUŽBENA KOPIJA

UBLIKA HRVATSKA

nski građanski sud u Zagrebu
LJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
je na dan: 17.01.2019. 00:01

Verificirani ZK uložak

stastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 2965

zadnjeg dnevnika: Z-22767/2010
vne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

r.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	1176/1	ZGRADA I DVORIŠTE U ZAGREBU, ČULINEČKA BR. 221			8443	
	1176/5	DVORIŠTE U ČULINEČKOJ UL.			49	
	1176/6	LIVADA U ČULINEČKOJ UL.			88	
		UKUPNO:			8580	

B
Vlastovnica

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
LKAN LJEVAONICA ŽELJEZA D.D., ZAGREB, ČULINEČKA CESTA 221		
2.1	VIDI C-18	

r.	Sadržaj upisa	Primjedba
i koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1	Zaprimljeno 07.08.2007. broj Z-51920/07 Ozn. Z-10381/04 Temeljem ovosudnog rješenja broj gornji, zabilježuje se žalba Antuna Horvata, Štefice Vuger, Jane Balov, Stjepana Pepeljnjaka, Verice Vrabac, Vulkan ljevaonica željeza d.d. i Grada Zagreba, izjavljenu protiv rješenja posl. br. Z-10381/04	ZABILJEŽBA ŽALBE
1	Zaprimljeno 26.10.2004. broj Z-33609/04 Na temelju zahtjeva za povrat oduzete imovine , podnesenog dana 26. lipnja 1997. godine Gradskom uredu za graditeljstvo , komunalne i stambene poslove , promet i veze Grada Zagreba , kl. :UP/I 942-01/9701/1049 05, ur. br. 16-97-1 zabilježuje se zahtjev za povrat oduzete imovine kčbr. 1176/1.	ZABILJEŽBA
1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-19987/13 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-642/2013 od 08. ožujka 2013. godine, te povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. godine (u zbirci Z-15923/10), zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
1	Zaprimljeno 17.06.2013. broj Z-29721/13 Na temelju rješenja Financijske agencije, Nagodbenog vijeća ZG06, od 12. lipnja 2013., klasa: UP-I/110/07/13-01/2070, ur.br. 04-06-13-2070-18 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad "VUKLAN LJEVAONICA ŽELJEZA" d.d., Zagreb, Čulinečka cesta 221.	ZABILJEŽBA

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
6.1	Zaprimljeno 18.07.2017.g. pod brojem Z-38581/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 40 ST-5179/2016 12.07.2017, nad dužnikom VULKAN d.o.o., Zagreb, Čulinečka cesta 221 (OIB: 57041878350).	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15923/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 19.ožujka 2010.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-4091/2010 i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 8.000.000,00 kn , što je na dan 02.02.2010 godine iznosilo 1.094.390,20 EUR prema srednjem tečaju HNB, uvećano za pripadajuću kamatu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG BR. 9**	8.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod Z-15923/10.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15923/10 Zabilježuje se da je Sporedni uložak zk. ul. 1190 k.o Resnik		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-25276/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 13. svibnja 2010. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-6892/2010 i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 22.03.2010. MBS:080080807 koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod brojem Z-15923/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 9.950.000,00 kn (devetmilijunadevetstopedesettisuća kuna), što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 1.371.535,44 EUR, prema srednjem tečaju vjerovnika, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: **CENTAR BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6**	9.950.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-25276/10 Zabilježuje se da je sporedna hipoteka upisana u zk. ul. br. 1190 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteke uknjižene pod Z-25276/10.		ZABILJEŽBA
7.			

C
Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 18.03.2011. broj Z-14107/11 Temeljem ugovora o založnom pravu od 17. ožujka 2011.g., punomoći br. 971/10 od 11. svibnja 2010.g. (uložene u ovosudnu zbirku isprava pod Z-27529/10), punomoći br. 579/11 od 26. siječnja 2011.g. (uložene u ovosudnu zbirku isprava pod Z-6594/11) i povijesnog izvadka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010.g. (uloženog u ovosudnu zbirku isprava pod Z-15923/10), uknjižuje se pravo zalogau iznosu od 553.571,32 kn (petstopedesettritisućepetstosedamdesetjednakuna i tridesetdvijelipe) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove i prema uvjetima iz ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	553.571,32 KN	GLAVNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 18.03.2011. broj Z-14107/11 zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. 1190 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
1.1	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Na temelju Ugovora o odobrenju okvira za finanacijsko praćenje od 06. listopada 2009., Aneksa broj 1 istog ugovora od 28. rujna 2010., Punomoći od 29. lipnja 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 23. svibnja 2011., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 140.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u skladu s Ugovorom, za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6, ZAGREB**	140.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
8.2	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Zabilježuje se da je sporedni uložak, zk. ul. 1190 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
9.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-57092/11 Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 7. studenoga 2011. godine ,punomoći br. GR-101/2011 od 14. lipnja 2011. godine i povijesnog izvatka iz sudskog registra od 23. svibnja 2011. koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-23005/11 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 140.000,00 EUR (slovima:stočetrdesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u skladu s Ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6A, ZAGREB**	140.000,00 EUR	"GLAVNI ULOŽAK"
10.			
10.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-57092/11 Zabilježuje se da je sporedni uložak, zk. ul. 1190 k.o. Resnik		"ZABILJEŽBA"
11.			
11.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-57092/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteka uknjiženih pod Z-15923/10 , Z-25276/10, Z-14107/11 i Z-23005/11		"ZABILJEŽBA"
12.			

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
12.1	Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-1124/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28. prosinca 2011. godine i povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-15923/10 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.233.342,73 kuna uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu , naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, uz ostale uvjete iz sporazuma, za korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB**	2.233.342,73 KN	"GLAVNI ULOŽAK"
12.2	Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-1124/12 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br. 1190 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
13.			
13.1	Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-20567/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. ožujka 2012. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. koji se nalazi u zbirci isprava pod Z-15923/10, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 2.700.000,00 KN, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB**	2.700.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
13.2	Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-20567/12 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk. ul. 1190 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
14.			
14.1	Zaprimljeno 11.05.2012. broj Z-24908/12 Na temelju ugovora o založnom pravu od 03. svibnja 2012. godine i isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-15923/10, uknjižuje se založno pravu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.148.805,24 kuna uz pripadajuće kamate, naknade te ostale uvjete iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	1.148.805,24 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
14.2	Zaprimljeno 11.05.2012. broj Z-24908/12 Zabilježuje se da glavni uložak zk.ul.br. 1190 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
15.			
15.1	Zaprimljeno 07.08.2012. broj Z-39600/12 Temeljem ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine broj: 300412/2012 od 30. travnja 2012. godine (OV-15431/12 od 27. srpnja 2012. godine i OV-15431/12 od 16. srpnja 2013. godine), te povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. godine (u zbirci Z-15923/10), uknjižuje se založno pravo u iznosu od 5.822.878,90 kn sa 6% kamate godišnje na dio iznosa zajma od 2.500.000,00 kn računajući od dana stavaljanja tog dijela iznosa zajma u tečaj pa do dospijeća istog na naplatu i sa 10% kamata godišnje na ostatak iznosa zajma od 3.322,878,90 kn računajući od dana stavljanja tog dijela iznosa zajma u tečaj pa do dospijeća istog na naplatu, a nakon dospijeća u slučaju zakašnjenja i zakonsku zateznu kamatu u skladu sa propisima, sve do isplate, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: **C.I.O.M. D.O.O., OIB: 32900007680, JOSIPA LONČARA BR. 15, ZAGREB**	5.822.878,90 KN	SPOREDNI ULOŽAK
15.2	Zaprimljeno 07.08.2012. broj Z-39600/12 Zabilježuje se da je zk. ul. br. 1190 k.o. Resnik glavni uložak.		ZABILJEŽBA

C
Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 02.05.2014. broj Z-19464/14 Temeljem ugovora o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a broj PS-02/01od 12.ožujka 2001.g., dodatka VIII ugovoru o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a broj PS 02/01 od 04. prosinca 2006.g. (uloženih u ovosudnu zbirku isprava pod Z-12928/14) i izjave od 4. travnja 2014. g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-15923/10 za korist Centar banke d.d., Zagreb, Amruševa 6, OIB:89296739230, u iznosu 8.000.000,00 kn, a temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 19.ožujka 2010.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV- 4091/2010, za korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak iz Zagreba, Strossmayerov trg 9, OIB:26702280390.		NA C-3.1.
1.1	Zaprimljeno 18.03.2016. broj Z-13244/16 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-1688/16 od 11.03.2016. i povijesnog izvatka iz sudskog registra od 21.04.2016. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE

vrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2019.

NESLUŽBENA KOPIJA

PUBLIKA HRVATSKA

inski građanski sud u Zagrebu
ILJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
je na dan: 17.01.2019. 00:01

Verificirani ZK uložak

astarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 1190

zadnjeg dnevnika: Z-48728/2017
ivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

br.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
	2758/2	LIVADA ČULINEČKA CESTA			4754	
	2758/33	ORANICA			46	
		UKUPNO:			4800	

B
Vlastovnica

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
Vlasnički dio: 1/1		
ULKAN LJEVAONICA ŽELJEZA D.D., ZAGREB, ČULINEČKA CESTA 221		
2.1	VIDI C-18	

br.	Sadržaj upisa	Primjedba
pisi koji vrijede za sve udjele na B listu:		
1.1	Zaprimljeno 07.08.2007. broj Z-51920/07 Ozn. Z-10381/04 Temeljem ovosudnog rješenja broj gornji, zabilježuje se žalba Antuna Horvata, Štefice Vuger, Jane Balov, Stjepana Pepeljnjaka, Verice Vrabac, Vulkan ljevaonica željeza d.d. i Grada Zagreba, izjavljenu protiv rješenja posl. br. Z-10381/04	ZABILJEŽBA ŽALBE
2.1	Zaprimljeno 23.04.2013. broj Z-19987/13 Temeljem rješenja o ovrsi posl. br. Ovr-642/2013 od 08. ožujka 2013. godine, te povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. godine (u zbirci Z-15923/10), zabilježuje se ovrha.	ZABILJEŽBA OVRHE
3.1	Zaprimljeno 17.06.2013. broj Z-29721/13 Na temelju rješenja Financijske agencije, Nagodbenog vijeća ZG06, od 12. lipnja 2013., klasa: UP-I/110/07/13-01/2070, ur.br. 04-06-13-2070-18 zabilježuje se otvaranje postupka predstečajne nagodbe nad "VUKLAN LJEVAONICA ŽELJEZA" d.d., Zagreb, Čulinečka cesta 221.	ZABILJEŽBA
4.1	Zaprimljeno 18.07.2017.g. pod brojem Z-38581/2017 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. 40 ST-5179/2016 12.07.2017, nad dužnikom VULKAN d.o.o., Zagreb, Čulinečka cesta 221 (OIB: 57041878350).	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15923/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 19.ožujka 2010.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-4091/2010 i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22.ožujka 2010.g. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 8.000.000,00 kn , što je na dan 02.02.2010 godine iznosilo 1.094.390,20 EUR prema srednjem tečaju HNB, uvećano za pripadajuću kamatu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima za korist: **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK, OIB: 26702280390, ZAGREB, STROSSMAYEROV TRG BR. 9**	8.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Zabilježuje se obveza brisanje hipoteke uknjižene pod Z-15923/10.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 25.03.2010. broj Z-15923/10 Zabilježuje se da je Glavni uložak zk. ul. 2965 k.o Resnik		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-25276/10 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 13. svibnja 2010. g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV-6892/2010 i Povijesnog izvatka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu od 22.03.2010. MBS:080080807 koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod brojem Z-15923/10 uknjižuje se pravo zaloga radi osiguranja tražbine u iznosu od 9.950.000,00 kn (devetmilijunadevetstopedesettisuća kuna), što na dan zaključenja Sporazuma iznosi 1.371.535,44 EUR, prema srednjem tečaju vjerovnika, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima i ostalim uvjetima iz Sporazuma, za korist: **CENTAR BANKA D.D. ZAGREB, OIB: 89296739230, AMRUŠEVA 6**	9.950.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK
5.2	Zaprimljeno 18.05.2010. broj Z-25276/10 Zabilježuje se da je glavna hipoteka upisana u zk. ul. br. 2965 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
5.3	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Zabilježuje se obveza brisanje hipoteke uknjižene pod Z-25276/10.		ZABILJEŽBA
7.			
7.1	Zaprimljeno 18.03.2011. broj Z-14107/11 Temeljem ugovora o založnom pravu od 17. ožujka 2011.g., punomoći br. 971/10 od 11. svibnja 2010.g. (uložene u ovosudnu zbirku isprava pod Z-27529/10), punomoći br. 579/11 od 26. siječnja 2011.g. (uložene u ovosudnu zbirku isprava pod Z-6594/11) i povijesnog izvadka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010.g. (uloženog u ovosudnu zbirku isprava pod Z-15923/10), uknjižuje se pravo zalogau iznosu od 553.571,32 kn (petstopedesettritisućepetstosedamdesetjednakuna i tridesetdvijelipe) uvećano za sve ugovorene kamate i troškove i prema uvjetima iz ugovora, za korist: **ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, PAROMLINSKA BR. 2, ZAGREB**	553.571,32 KN	SPOREDNI ULOŽAK SPOREDNI ULOŽAK
7.2	Zaprimljeno 18.03.2011. broj Z-14107/11 zabilježuje se da je glavni uložak zk .ul. 2965 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
8.			

C

Teretovnica

	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Na temelju Ugovora o odobrenju okvira za finanacijsko praćenje od 06. listopada 2009., Aneksa broj 1 istog ugovora od 28. rujna 2010., Punomoći od 29. lipnja 2010. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 23. svibnja 2011., uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 140.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti prema prodajnom tečaju, s pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u skladu s Ugovorom, za korist: **HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D., OIB: 14036333877, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6, ZAGREB**	140.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
2	Zaprimljeno 04.05.2011. broj Z-23005/11 Zabilježuje se da je glavni uložak, zk. ul. 2965 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
11	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-57092/11 Na temelju Ugovora o kreditu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 7. studenoga 2011. godine ,punomoći br. GR-101/2011 od 14. lipnja 2011. godine i povijesnog izvatka iz sudskog registra od 23. svibnja 2011. koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod poslovnim brojem Z-23005/11 uknjižuje se založno pravo u iznosu od 140.000,00 EUR (slovima:stočetrdesettisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti sa pripadajućim kamatama, naknadama, troškovima i ostalim nuzgredicama, u skladu s Ugovorom, za korist: **H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, SLAVONSKA AVENIJA BR. 6A, ZAGREB**	140.000,00 EUR	"SPOREDNI ULOŽAK"
10.			
10.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-57092/11 Zabilježuje se da je glavni uložak, zk. ul. 2965 k.o. Resnik		"ZABILJEŽBA"
11.			
11.1	Zaprimljeno 22.11.2011. broj Z-57092/11 Zabilježuje se obveza brisanja hipoteka uknjiženih pod Z-15923/10 , Z-25276/10, Z-14107/11 i Z-23005/11		"ZABILJEŽBA"
12.			
12.1	Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-1124/12 Na temelju sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 28. prosinca 2011. godine i povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. godine koji se nalazi u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-15923/10 uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 2.233.342,73 kuna uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu , naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, uz ostale uvjete iz sporazuma, za korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB**	2.233.342,73 KN	"SPOREDNI ULOŽAK"
12.2	Zaprimljeno 04.01.2012. broj Z-1124/12 Zabilježuje se da je glavni uložak zk.ul.br. 2965 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
13.			

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
13.1	Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-20567/12 Na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 30. ožujka 2012. i Povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. koji se nalazi u zbirci isprava pod Z-15923/10, uknjižuje se pravo zaloga u iznosu od 2.700.000,00 KN, uvećano za pripadajuću redovnu i zateznu kamatu, naknadu i ostale troškove koji se obračunavaju u skladu s odlukama Vjerovnika i zakonskim propisima, za korist: **CENTAR BANKA D.D., OIB: 89296739230, AMRUŠEVA BR. 6, ZAGREB**	2.700.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽ
13.2	Zaprimljeno 17.04.2012. broj Z-20567/12 Zabilježuje se da je glavni uložak zk. ul. 2965 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
14.			
14.1	Zaprimljeno 11.05.2012. broj Z-24908/12 Na temelju ugovora o založnom pravu od 03. svibnja 2012. godine i isprava koje se nalaze u ovosudnoj zbirci isprava pod posl.br. Z-15923/10, uknjižuje se založno pravu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.148.805,24 kuna uz pripadajuće kamate, naknade te ostale uvjete iz ugovora, za korist: **REPUBLIKA HRVATSKA**	1.148.805,24 KN	"GLAVNI ULOŽAK"
14.2	Zaprimljeno 11.05.2012. broj Z-24908/12 Zabilježuje se da je sporedni uložak zk.ul.br. 2965 k.o. Resnik.		ZABILJEŽBA
15.			
15.1	Zaprimljeno 07.08.2012. broj Z-39600/12 Temeljem ugovora o zajmu sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine broj: 300412/2012 od 30. travnja 2012. godine (OV-15431/12 od 27. srpnja 2012. godine i OV-15431/12 od 16. srpnja 2013. godine) te povijesnog izvatka iz sudskog registra od 22. ožujka 2010. godine (u zbirci Z-15923/10),uknjižuje se založno pravo u iznosu od 5.822.878,90 kn sa 6% kamate godišnje na dio iznosa zajma od 2.500.000,00 kn računajući od dana stavaljanja tog dijela iznosa zajma u tečaj pa do dospijeća istog na naplatu i sa 10% kamata godišnje na ostatak iznosa zajma od 3.322,878,90 kn računajući od dana stavljanja tog dijela iznosa zajma u tečaj pa do dospijeća istog na naplatu, a nakon dospijeća u slučaju zakašnjenja i zakonsku zateznu kamatu u skladu sa propisima, sve do isplate, te prema ostalim uvjetima iz ugovora, za korist: **C.I.O.M. D.O.O., OIB: 32900007680, JOSIPA LONČARA BR. 15, ZAGREB**	5.822.878,90 KN	GLAVNI ULOŽAK
15.2	Zaprimljeno 07.08.2012. broj Z-39600/12 Zabilježuje se da je zk. ul. br. 2965 k.o. Resnik sporedni uložak.		ZABILJEŽBA
17.			
17.1	Zaprimljeno 02.05.2014. broj Z-19464/14 Temeljem ugovora o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a broj PS-02/01od 12.ožujka 2001.g., dodatka VIII ugovoru o poslovnoj suradnji na provođenju programa kreditiranja HBOR-a broj PS 02/01 od 04. prosinca 2006.g. (uloženih u ovosudnu zbirku isprava pod Z-12928/14) i izjave od 4. travnja 2014. g. uknjižuje se založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-15923/10 za korist Centar banke d.d., Zagreb, Amruševa 6, OIB:89296739230, u iznosu 8.000.000,00 kn, a temeljem Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 19.ožujka 2010.g. javnobilježnički solemniziranog pod brojem OV- 4091/2010, za korist Hrvatske banke za obnovu i razvitak iz Zagreba, Strossmayerov trg 9, OIB:26702280390		NA C-3.1.
18.			

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

tarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 1190

C
Teretovnica

dba	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
NI ULOŽA	Zaprimljeno 18.03.2016. broj Z-13244/16 Temeljem rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj Ovr-1688/16 od 11.03.2016. i povijesnog izvatka iz sudskog registra od 21.04.2016. zabilježuje se ovrha.		ZABILJEŽBA OVRHE

rđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 17.01.2019.

BA

LOŽAK"

ŽAK

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

je na dan: 07.03.2019. 23:09

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

astarska općina: RESNIK (Mbr. 335541)

Posjedovni list: 2735

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VULKAN" LJEVAONICA ŽELJEZA D.D., ČULINEČKA CESTA 221, ZAGREB, HRVATSKA	57041878350

daci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2387	**BEČJI LAZ**	**46**	18		
			ORANICA	46			
		2391/1	**ČULINEČKA**	**8443**	24		
			ZGR.BR.221,14 ZGR., Zagreb, Čulinečka cesta 221	1960			
			DVORIŠTE	6483			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**8489**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

je na dan: 17.01.2019. 00:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

tastarska općina: RESNIK (Mbr. 335541)

Posjedovni list: 6530

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"VULKAN" LJEVAONICA ŽELJEZA D.D., ČULINEČKA CESTA 221, ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	57041878350

daci o katastarskim česticama

Zgr.	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/ m2	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		2388	BEČJI LAZ	4754	18		
			LIVADA	4754			
			Ukupna površina katastarskih čestica	4754			

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

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/19-030/352
URBROJ: 251-14-03/005-19-4
Zagreb, 7. svibnja 2019.

Goran Korica
Rapska 46/b
10000 Zagreb

Predmet: k.č. 2388 k.o. Resnik,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena, za nekretninu oznake k.č. 2388 k.o. Resnik, koja se sukladno planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Slavonska-Čulinečka.

Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u e-Nekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz e-Nekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Za zahtjev za izdavanje izvatka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA ZAGREB

PROČELNIK
Damir Tasić, mag. iur.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m2	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA *Članak 10. Pravilnika*	CJENOVNI BLOK	PRIPOMENA
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1530	345	314,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	
2	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	617	172	314,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	
3	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1530	1036	486,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	U UGOVORU SE NAVODI DA SE NA DIJELU PARCELE 7539/1 K.O. GRAD ZAGREB NALAZI STAMBENA ZGRADA. GRAĐEVINE SU VIDLJIVE NA GEOPORTALU I STREET VIEW MEĐUTIM U NARAVI IH NEMA.
4	SAVICA I		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	617	172	486,25 €	6.4.2016	K1	2.10. IZNIMKA	2,0	1.	SLAVONSKA-RADNIČKA	U UGOVORU SE NAVODI DA SE NA DIJELU PARCELE 7539/1 K.O. GRAD ZAGREB NALAZI STAMBENA ZGRADA. GRAĐEVINE SU VIDLJIVE NA GEOPORTALU I STREET VIEW MEĐUTIM U NARAVI IH NEMA.
5	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	3744	1165	138,66 €	14.1.2019	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
6	I. RESNIK I. ODVOJAK		RESNIK		RESNIK	ZE	5136	2948	100,00 €	10.12.2018	K1;M2	2.7.		2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
7	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	1298	952	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
8	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	791	791	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
9	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	576	576	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
10	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	498	498	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
11	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	448	448	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
12	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	463	463	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
13	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	672	672	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
14	SLAVONSKA AVENIJA		RESNIK		RESNIK	ZE	3	3	175,00 €	13.7.2018	K1	2.10.	2,0	2.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
15	SLAVONSKA AVENIJA-RESNIK I		RESNIK		RESNIK	ZE	1460	345	175,36 €	25.5.2015	K1	2.7.	2,0 kin	1.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
16	SLAVONSKA AVENIJA-RESNIK I		RESNIK		RESNIK	ZE	3877	180	441,67 €	25.5.2015	K1	2.7.	2,0 kin	1.	SLAVONSKA-ČULINEČKA	
17	KANALSKI PUT		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	2938	2938	279,10 €	1.9.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
18	RADNIČKA CESTA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	13050	13050	100,81 €	13.4.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
19	RADNIČKA CESTA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	7342	3671	100,81 €	13.4.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
20	SLAVONSKA AVENIJA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	3004	3004	85,06 €	27.2.2017	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	NEKRETNINA KUPLJENA U STEČAJNOM POSTUPKU

21	RADNIČKA CESTA 220		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	11100	699	187,01 €	29.12.2015	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	NIJE RAZVIDNO KOJI POREZ SE PLAĆA, PRODAVATELJ PRAVNA OSOBA; KUPLJEN JE DIO ZEMLJIŠTA KOJI JE SPOJEN U NOVU K.Č. 1610/12 KO ŽITNJAK
22	SAVICA ŠANCI		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	4302	137	165,72 €	23.12.2015	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	U UGOVORU NAVODI DA KUPUJE DIO OD 6163/3 K.O. GRAD ZAGREB KOJI ODGOVARA K.Č. 2221 I 2220/1 K.O. ŽITNJAK KOJE SU U INFRASTRUKTURI, TAKOĐER SE U UGOVORU NAVODI DA ĆE PRODAVATELJ POVUĆI ŽALBU U POSTUPKU IZVLAŠTENJA UP/I 943-04/14-011/4
23	KANALSKI PUT		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	2938	2938	279,10 €	17.9.2015	K1	2.10.	2,0	1.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
24	MAJSTORSKA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	5721	571	116,29 €	17.6.2015	K1	2.10.	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
25	MAJSTORSKA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1957	904	116,29 €	17.6.2015	K1	2.10.	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
26	MAJSTORSKA		GRAD ZAGREB		ŽITNJAK	ZE	1230	245	116,29 €	17.6.2015	K1	2.10.	2,0	2.	RADNIČKA-KOZARI PUT	
27	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	528	528	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
28	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	37	37	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
29	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	768	768	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
30	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	528	528	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
31	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	998	998	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
32	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	420	420	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
33	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	4451	4451	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	
34	RAKITNICA		RESNIK		RESNIK	ZE	261	261	162,68 €	26.9.2018	K1	2.10.	2,0	2.	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta za nekretninu oznake k.č. 2388 k.o. Resnik. Predmetna nekretnina sukladno radnoj inačici Plana približnih vrijednosti nalazi se u cjenovnom bloku Slavonska-Čulinečka.

Pripominje se da je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, preuzelo početne podatke o realiziranim kupoprodajama nekretnina za eNekretnine iz Evidencije prometa nekretnina porezne uprave. Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u eNekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz eNekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

KLASA: 940-01/19-030/352
URBROJ: 251-14-03/005-19-3
Zagreb, 7. svibnja 2019.

Izradila: Sanja Pigac, geod. teh.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl. ing. građ.

Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA
IMOVINSKO- PRAVNE POSLOVE
I IMOVINU GRADA
Služba za vrednovanje nekretnina

KLASA: 940-01/19-030/353
URBROJ: 251-14-03/005-19-4
Zagreb, 15. svibnja 2019.

Goran Korica mag. ing. aedif.
Rapska 46B
Zagreb

Predmet: k.č. 2391/1 k.o. Resnik,
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
-ID izvatka 15542
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku ovoga dopisa dostavlja se izvadak iz Zbirke kupoprodajnih cijena zakupa, za poslovni prostor tlocrtne površine 1960 m^2, oznaka nekretnine k.č. 2391/1 k.o. Resnik, Čulinečka 221, koja se sukladno planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Slavonska-Čulinečka.

Obzirom da nije provedena potpuna evaluacija podataka u e-Nekretninama te da se još uvijek ne izdaju izvatci iz zbirke kupoprodajnih cijena iz e-Nekretnina (čl. 16. st.1 točka 5. ZPVN-a), ovaj izvadak ne predstavlja sve transakcije na promatranom ili usporedivom području, već samo one koje su stručne službe Grada Zagreba uspjele pribaviti i evidentirati u zbirku kupoprodajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

Za zahtjev za izdavanje izvatka naplaćeno je ukupno 20,00 kn u državnim biljezima prema Tar. br. 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (NN br. 8/17), a za izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je 180,00 kn na račun Grada Zagreba.

S poštovanjem,

REPUBLIKA HRVATSKA GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA ZAGREB GRAD ZAGREB

PROČELNIK
Damir Lasić, mag. iur.

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

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: GORAN KORICA (83195611432)

ID Izvatka: 15542

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	ORIJENTACIJA	NAMJENA PP	POVRŠINA PP	NEODVOJIVI PRIPADAK		UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.							VRSTA	POVRŠINA							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible]	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1			SKLADIŠTE	1279			44.928,83	6.062,46	NE	12.03.2019	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Provedena evaluacija
2	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1		N	LOGISTIKA/skladište	1375			111.624,97	14.609,38	DA	05.10.2015	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
3	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]				N	SKLADIŠTE/logistika	1178			28.163,65	3.750,00	DA	09.05.2016	3 GODINE	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
4	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	1260			41.992,02	5.591,25	DA	07.04.2016	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
5	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	2479			74.406,54	9.916,00	DA	03.06.2016	5 godina	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	ORIJENTACIJA	NAMJENA PP	POVRŠINA PP	NEODVOJIVI PRIPADAK		UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.							VRSTA	POVRŠINA							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
6	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	2007	2			skladišni prostor	1000			37.160,13	5.000,00	DA	03.04.2018	1 MJESEC	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
7	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	2007	2	PR		skladišni prostor	1644			60.889,70	8.220,00	DA	03.05.2018	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
8	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	1078			39.591,20	5.322,63	DA	29.03.2018	5 godina	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
9	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1			SKLADIŠTE	430			14.370,03	1.939,30	DA	20.03.2019	G GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Provedena evaluacija
10	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1		N	SKLADIŠTE/logistika	412			14.142,07	1.854,00	DA	26.11.2015	1 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
11	Z	RAKITNICA [illegible]	PP	RESNIK	[illegible]	1984	2		D	skladišno proizvodna	500			18.533,60	2.500,00	DA	21.12.2018	1 godina	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	Provedena evaluacija
12	Z	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	412			13.703,79	1.854,00	DA	10.12.2018	1 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Provedena evaluacija
13	Z	SLAVONSKA AVENIJA 52G, GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠNI PROSTOR	680			18.926,56	2.550,00	DA	11.05.2017	5 godina	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Evaluacija u tijeku
14	Z	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	611			21.766,87	2.902,25	DA	23.09.2016	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen

R. BR.	VRSTA UGOVORA	ADRESA	VRSTA NEKRETNINE	KATASTAR		PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	BROJ NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	ETAŽA (KAT)	ORIJENTACIJA	NAMJENA PP	POVRŠINA PP	NEODVOJIVI PRIPADAK		UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	U CIJENU URAČUNAT PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATAKA
				K.O.	K.Č.							VRSTA	POVRŠINA							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
15	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	617			17.584,50	2.334,60	NE	23.09.2016	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
16	Z	SLAVONSKA AVENIJA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	ŽITNJAK, GRAD ZAGREB	[illegible]	1996	1		D	SKLADIŠTE	622			13.849,79	1.866,00	NE	11.05.2017	5 GODINA	ŽITNJAK INDUSTRIJA JUG	Izvorno unesen
17	Z	RAKITNICA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	RESNIK	[illegible]	1984	2	1		nepoznato	450			9.277,07	1.250,00	DA	01.02.2019	5 godina	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	Provedena evaluacija
18	Z	RAKITNICA [illegible], GRAD ZAGREB	PP	RESNIK	[illegible]	1984	2	PR		skladišna	200			5.000,00	674,55	DA	01.06.2017	5 godina	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	Provedena evaluacija

Napomene:

R. BR. NEKRETNINE	ADRESA	NAPOMENA
1	SLAVONSKA AVENIJA 52	PORED ZAKUPA ZAKUPNIK PLAĆA I REŽIJSKE TROŠKOVE PREMA STVARNOJ POTROŠNJI UVEĆANE ZA 5% MANIPULATIVNIH TROŠKOVA
2	SLAVONSKA AVENIJA 52N, GRAD ZAGREB	ROBNI TERMINALI ŽITNJAK
3	SLAVONSKA AVENIJA 70, GRAD ZAGREB	"dioki" ZAKUPNIK JE OBVEZAN PLAĆATI I REŽISKE TROŠKOVE, OD 1.1.2017. ZAKUPNIK ĆE ZAKUPODAVCU PLAĆATI ZAKUPNINU ZA SKLADIŠTE U VISINI OD 4250?, uračunat PDV. SKLADIŠNE HALE SASTOJE SE OD: CENTRALNOG PROSTORA (ZAPAD) 620 m2 I CENTRALNIH PROSTORIJA (ISTOK) 558 m2
4	SLAVONSKA AVENIJA 52M, GRAD ZAGREB	ANEKS HALA IX UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PLAĆATI I REŽISKE TROŠKOVE UVEĆANE ZA MANIPULATIVNE TROŠKOVE 5%
5	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	HALA XI UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PLAĆATI I REŽISKE TROŠKOVE UVEĆANE ZA MANIPULATIVNE TROŠKOVE 5%
6	SLAVONSKA AVENIJA 56, GRAD ZAGREB	UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PATITI I POTROŠNJU ELEKTRIČNE ENERGIJE
7	SLAVONSKA AVENIJA 56, GRAD ZAGREB	UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PLAĆATI REŽIJSKE TROŠKOVE I ZAJEDNIČKE TROŠKOVE U ODNOSU NA POVRŠINU CJELOG CENTRA I ODRŽAVANJE
8	SLAVONSKA AVENIJA 52B, GRAD ZAGREB	HALA X UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PLAĆATI I REŽISKE TROŠKOVE UVEĆANE ZA MANIPULATIVNE TROŠKOVE 5%
9	SLAVONSKA AVENIJA 52, GRAD ZAGREB	ZAKUPNIK UZ ZAKUP PLAĆA I REŽIJSKE TROŠKOVE PREMA STVARNOJ POTROŠNJI UVEĆANE ZA 5% MANIPULATIVNIH TROŠKOVA
10	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	ROBNI TERMINALI ŽITNJAK
12	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	SKLADIŠTE U OBJEKTU HALE XI. UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PLAĆATI I REŽISKE TROŠKOVE UVEĆANE ZA MANIPULATIVNE TROŠKOVE 5%
13	SLAVONSKA AVENIJA 52G, GRAD ZAGREB	SKLADIŠNI PROSTOR SE NALATI U OBJEKTU HALE I. UZ ZAKUP ZAKUPNIK ĆE PLAĆATI I REŽIJSKE TROŠKOVE UVEĆANE ZA MANIPULATIVNE TROŠKOVE 5%

14	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	HALA XI
15	SLAVONSKA AVENIJA 52C, GRAD ZAGREB	HALA XI
16	SLAVONSKA AVENIJA 52G, GRAD ZAGREB	ROBNI TERMINALI ŽITNJAK SKLADIŠNI OBJEKT-HALA 1-SASTOJI SE OD 3 DIJELA : 1. SKLADIŠNI PROSTOR 467 m2 2. SKLADIŠNI PROSTOR 143 m2 3. SKLADIŠNI PROSTOR 12 m2 UZ ZAKUPNINU ZAKUPNIK JE DUŽAN PLAĆATI I REŽISKE TROŠKOVE

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ČULINEČKA 221.
Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku SLAVONSKA-ČULINEČKA.
S osobnim podatcima iz ovoga izvatka procjenitelji su dužni postupati sukladno posebnom zakonu kojim 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 i Izvadak iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/19-030/353

URBROJ: 251-14-03/005-19-3

ZAGREB, 15.5.2019.

IZRADIO/IZRADILA:

SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

Pojašnjenja skraćenih naziva:

VRSTA UGOVORA: KP – kupoprodaja, N – najam, Z – zakup, ZS – zakup uz pravo služnosti, ZPG – zakup uz pravo građenja
VRSTA NEKRETNINE: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, ŠZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno neplodno zemljište, ST – stan/apartman, SP – spremište, G – garaža, GM – garažno mjesto , PGM –parkirno garažno mjesto, VPM – parkirno mjesto, PP – poslovni prostor, OK – stambeni objekt (kuća), VIK – nekretnina za povremeni boravak, GZG – gospodarske zgrade, PZG – poslovne zgrade, SKL – skladište, RN – različite nekretnine , OS – ostalo, RU – ruševine
ETAŽA (KAT): PO – podrum, S – suteren, PR – prizemlje, razizemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža
ORIJENTACIJA: U – ulični, D – dvorišni, N - nepoznato
PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, GM – GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VRT

desidia
d.o.o. · Zagreb ▪ Rapska 46/B