

PROCJEMBENI ELABORAT

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE U POSTUPKU OSIGURANJA DOKAZA O STANJU I VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Nekretnina:

zemljišna knjiga:

37/83 dijela zk.č.br. 2021/22, ukupne površine 83 m²
upisana u zk.ul.br. 40560, k.o. Grad Zagreb
odnosno novoformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, površine 37 m²

katastar:

k.č.br. 1913/5, upisana u p.l.br. 3270, k.o. Peščenica

Naručitelj:

GRAD ZAGREB, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove,
Odjel za naknade i izvlaštenja, Prvi područni odsjek (Centar, Črnomerec),
Zagreb, Vodnikova 14
Rješenje: Klasa: UP/I-943-05/21-013/22, Urbroj: 251-19-11-2/002-21-6, Zagreb,
14.9.2021.

Predlagatelj:

GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1

Dan očevida:

12. listopada 2021. g.

Oznaka elaborata:

21-11-5-NM

Procjenitelj:

Tomislav Trputac dipl.ing.građ.



Zagreb, 17. studenog 2021. godine

PROCIJENJENA VRIJEDNOST NEKRETNINE

| | Vrijednost € |
|--|------------------|
| novoformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb | 23.879,43 |
| građevinske poboljšice na zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb | 5.507,38 |
| NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA: | 29.386,81 |
| NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE: | 0,00 |
| NAKNADA ZA POSLJEDIČNE DOBITKE: | 0,00 |
| Ukupna tržišna vrijednost (€): | 29.386,81 |
| Tržišna vrijednost (kn, zaokruženo): | 221.000 |

Srednji tečaj HNB-a na 17. studenog 2021. godine iznosi 1€ = 7,506292 HRK

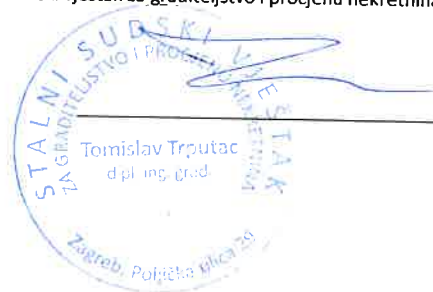
Procijenjena vrijednost zemljišta ne uključuje PDV.

Procijenjena vrijednost građevinskih poboljšica uključuje PDV.

U Zagrebu, 17. studenog 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



SADRŽAJ:

| | | |
|------|---|----|
| 1. | POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE | 3 |
| 2. | IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI | 4 |
| 3. | ZADATAK I SVRHA PROCJENE..... | 5 |
| 3.1. | OČEVID | 6 |
| 3.2. | DAN VREDNOVANJA..... | 6 |
| 3.3. | DAN KAKVOĆE | 6 |
| 3.4. | SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA | 6 |
| 4. | LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE | 7 |
| 4.1. | LOKACIJA NEKRETNINE | 7 |
| 4.2. | OPIS NEKRETNINE | 9 |
| 4.3. | FOTOGRAFIJE | 9 |
| 5. | PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE | 10 |
| 5.1. | PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA..... | 10 |
| 5.2. | IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM..... | 11 |
| 5.3. | UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE | 12 |
| 5.4. | PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM (M NAMJENA) | 15 |
| 5.5. | PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA..... | 20 |
| 5.6. | PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE..... | 20 |
| 5.7. | PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE..... | 20 |
| 5.8. | PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA (GUBITAK PRAVA) | 21 |
| 6. | ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA NEKRETNINU | 22 |
| 7. | PRILOG - DOKUMENTACIJA..... | 23 |

RJEŠENJE O IMENOVANJU STALNIM SUDSKIM VJEŠTAKOM
RJEŠENJE O VJEŠTAČENJU
E-IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
E-KOPIJA POSJEDOVNOG LISTA
E-KOPIJA KATASTARSKOG PLANA
IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA S DOPISOM
PONUDA ZA IZVEDBU SUSTAVA ZA OTAPANJE LEDA I SNIJEGA

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE LITERATURE

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

1. Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade (NN 74/14, 69/17 i 98/19)
2. Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
3. Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
4. Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19)
5. Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19)
6. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), seminar, Hrvatski institut za financije, Zagreb
7. Metode procjene vrijednosti nekretnina (2014), simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka, Zagreb
8. Uhlir Ž., Majčica B., (2016), Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Društvo građevinskih inženjera, Zagreb
9. Zbornik radova (2004): Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d., Zagreb
10. Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2011
11. Podatak o prosječnim troškovima gradnje m³ etalonske građevine u Republici Hrvatskoj (NN 59/10)
12. Podatak o etalonskoj cijeni građenja (NN 59/20)
13. Pokazatelji troškova građenja - 2017, HKA, Zagreb
14. Institut IGH (2019) Bilten XII - 2019. Standardna kalkulacija radova u visokogradnji
15. Grad Zagreb (2021), Tablica godišnjih indeksnih nizova na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. do 2020. godine
16. Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba (2021): Izvadak iz zbirke kupoprodajnih ugovora Klasa: 940-01/21-030/882, Urbroj: 251-19-02/006-21-5
17. Parcelacijski elaborat RN 30/2021, k.o. Peščenica

2. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

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

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

Pri izradi procjene nitko mi nije pružao stručnu pomoć.

U Zagrebu, 17. studenog 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



3. ZADATAK I SVRHA PROCJENE

Rješenjem Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja, Prvog područnog odsjeka (Centar, Črnomerec), Zagreb, Vodnikova 14, Klasa: UP/I-943-05/21-013/22, Urbroj: 251-19-11-2/002-21-6, Zagreb, od 14. rujna 2021. godine (prilog elaboratu) određen sam vještakom građevinske struke u postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti dijela zk.č.br. 2021/22, k.o. Grad Zagreb, ukupne površine 83 m².

IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE:

zemljišna knjiga:

37/83 dijela zk.č.br. 2021/22, ukupne površine 83 m²

upisana u zk.ul.br. 40560, k.o. Grad Zagreb

odnosno **novoformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, površine 37 m²**

vlasništvo (prema stanju u zemljišnoj knjizi):

TIS COMMERCE D.O.O., OŽEGOVIĆEVA BR. 4, ZAGREB, 1/1 dijela

katastar:

k.č.br. 1913/5, upisana u p.l.br. 3270, k.o. Peščenica

Predmetni postupak provodi se u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom Gradskoga ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, br. 20/2020, Klasa: UP/I-350-05/19-001/152, Urbroj: 251-13-21-1/002-20-6, od 28. siječnja 2020. godine (pravomoćna dana 27. veljače 2020. godine), za izgradnju odvojka Štrigine ulice u Zagrebu (spojna cesta Štrigina Stara Peščenica II), s pripadajućom komunalnom infrastrukturom.

3.1. OČEVID

Za potrebe postupka izvršen je očevid dana 12. listopada 2021. godine na lokaciji predmetne čestice, uz prisustvo predstavnika naručitelja odnosno tijela gradske uprave, geodetskog inženjera, stalnog sudskog vještaka poljoprivredne struke te protustranke, gdje je identificiran predmet postupka, novoformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, izvršen pregled, fotografiranje i premjer te uzeti potrebni podaci za izradu ovog nalaza i mišljenja.

3.2. DAN VREDNOVANJA

Dan vrednovanja predstavlja datum na koji se odnosi procjena vrijednosti nekretnine, dakle 17. studenog 2021. godine.

3.3. DAN KAKVOĆE

Dan kakvoće predstavlja datum na koji se odnosi stanje (kakvoća) nekretnine koje je mjerodavno za procjenu vrijednosti nekretnine.

Za predmetnu nekretninu, novoformiranu zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, dan kakvoće je trenutak prije stupanja na snagu UPU-a Peščenica Sjever – Štrigina iz 2005. godine, odnosno GUP Grada Zagreba iz 2003. godine.

3.4. SVRHA IZRADE PROCJEMBENOG ELABORATA

Svrha izrade procjembenog elaborata je utvrđivanje naknade za nekretninu, odnosno izračun naknade za gubitak prava, naknade za posljedične gubitke i naknade za posljedične dobitke.

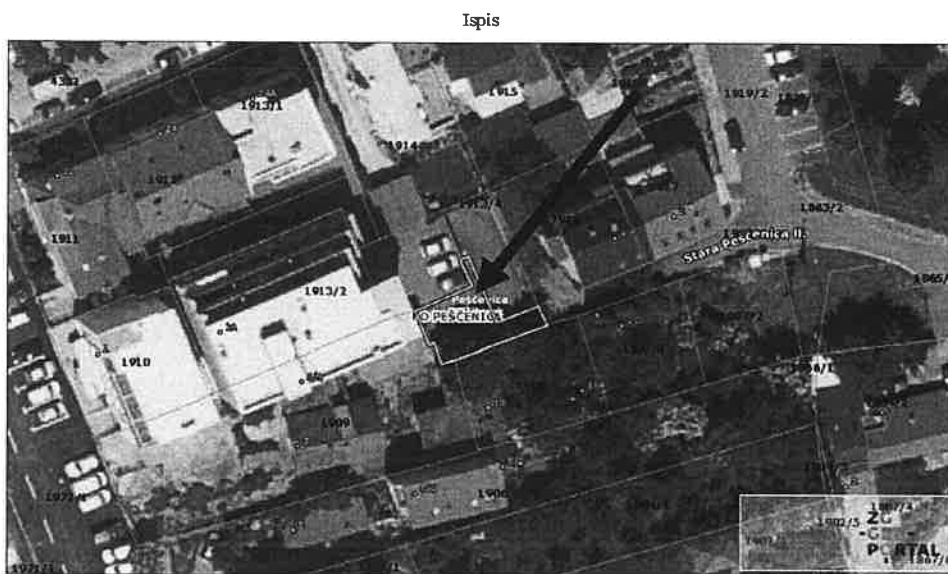
4. LOKACIJA I OPIS NEKRETNINE

4.1. LOKACIJA NEKRETNINE

Nekretnina se nalazi s istočne strane zgrade u Štriginoj ulici 1 i 1a, u gradskoj četvrti Peščenica-Žitnjak.



Prikaz lokacije na karti Zagreba

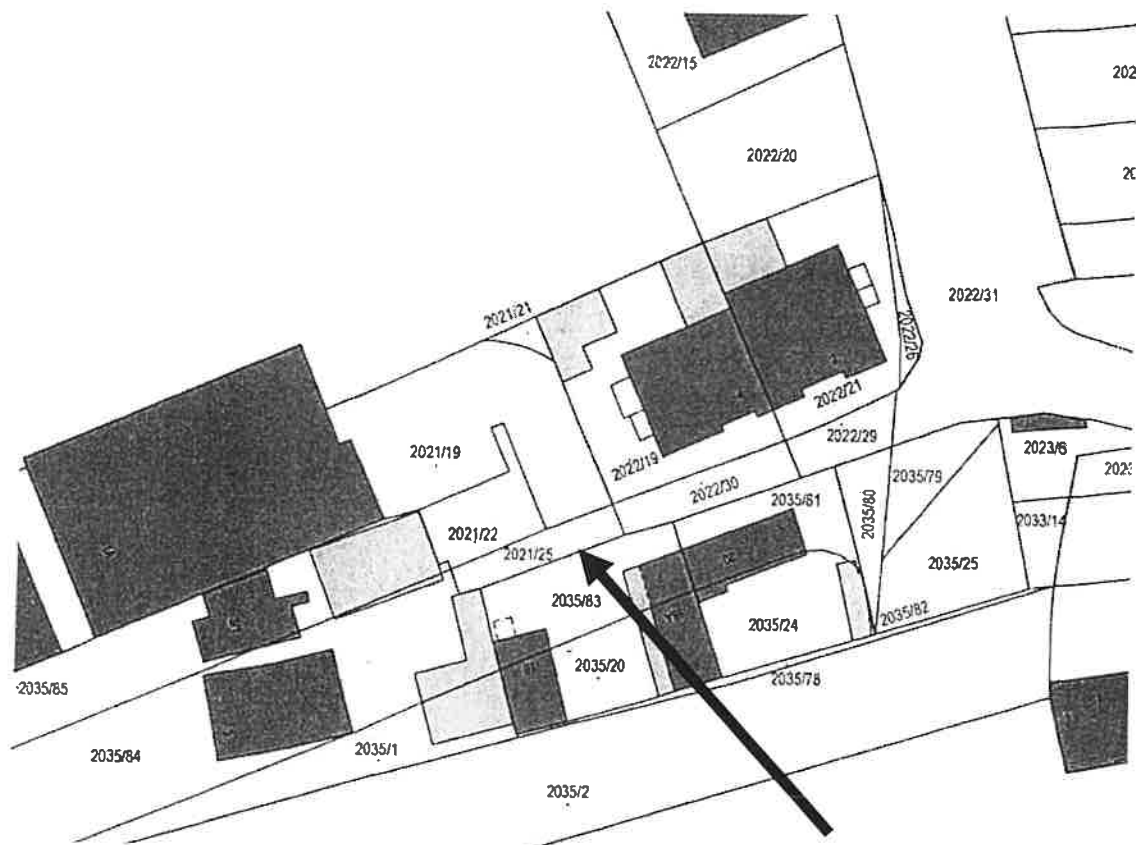


| |
|-----------------------------------|
| Ukupna površina (m ²) |
| 92,53 |

Pažljivo mjerilo 1:500

Starije evidencije katastra od prethodnog dana
Napomena: ova predik **ne može** se koristiti kao dokument iz službene evidencije katastarskog operata ili Plana, ne može se koristiti za konačno određivanje prostornih odnosa među vlasnicima, niti može zamjeniti bilo koji službeni akt.

Prikaz lokacije na GIS karti Zagreba, k.č.br. 1913/5, k.o. Peščenica



Prikaz na izvodu iz parcelacijskog elaborata

4.2. OPIS NEKRETNINE

Predmetna nekretnina, novoformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, u naravi je asfaltirana površina ispod koje se nalazi sustav grijanja za otapanje leda i snijega u zimskim uvjetima.

4.3. FOTOGRAFIJE

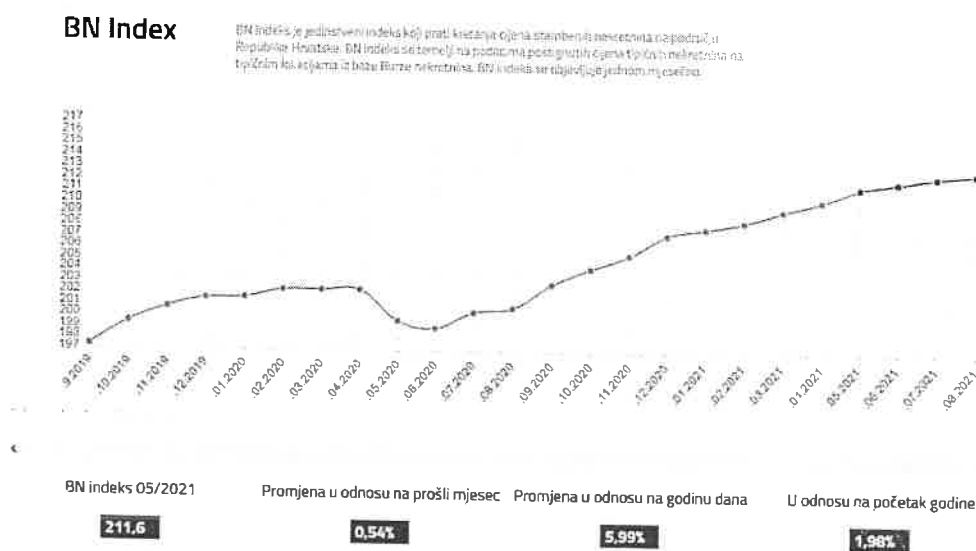


5. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

5.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

U smislu općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina sagledano je i kretanje cijena na tržištu nekretnina.

Prema portalu Burza nekretnina, indeks postignutih cijena nekretnina (BN 05/2021 – svibanj 2021. godine) povećao se u odnosu na godinu dana za 5,99 % te se povećao za 0,54 % u odnosu na prošli mjesec.



S obzirom na promjenjivost vrijednosnih odnosa kroz vrijeme, na cijene iz zabilježenih transakcija primijenit će se međuvremensko izjednačenje na temelju godišnjih indeksnih nizova na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. do 2020. godine, objavljenim na službenim stranicama Grada Zagreba. Izvršit će se diskontiranje vrijednosti nekretnina koje se ugovorene u drugom vremenskom trenutku na dan vrednovanja.

5.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

U skladu sa čl. 46. i 47. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina tržišna vrijednost površina javne namjene, površina u privatnom vlasništvu koje se privode javnoj namjeni u skladu s prostornim planom kao buduća površina javne namjene utvrđuje se prema stanju nekretnine u trenutku koji neposredno prethodi isključivanju zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja (uporabno svojstvo nekretnine) prema načelu prethodnog učinka.

U skladu sa čl. 49. Zakona tržišna vrijednost budućih površina javne namjene iz članka 46. Zakona utvrđuje se na temelju odredbi Zakona koje se odnose na način procjene naknade za izvlaštene nekretnine.

U skladu sa čl. 50. Zakona iznos naknade za potpuno izvlaštenu nekretninu dobiva se kao zbroj naknade za gubitak prava i posljedičnih gubitaka, od čega se oduzimaju posljedični dobici i ne može biti manji od vrijednosti poljoprivrednog zemljišta.

Obzirom na takve karakteristike 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, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine.

5.3. UPORABNO SVOJSTVO NEKRETNINE

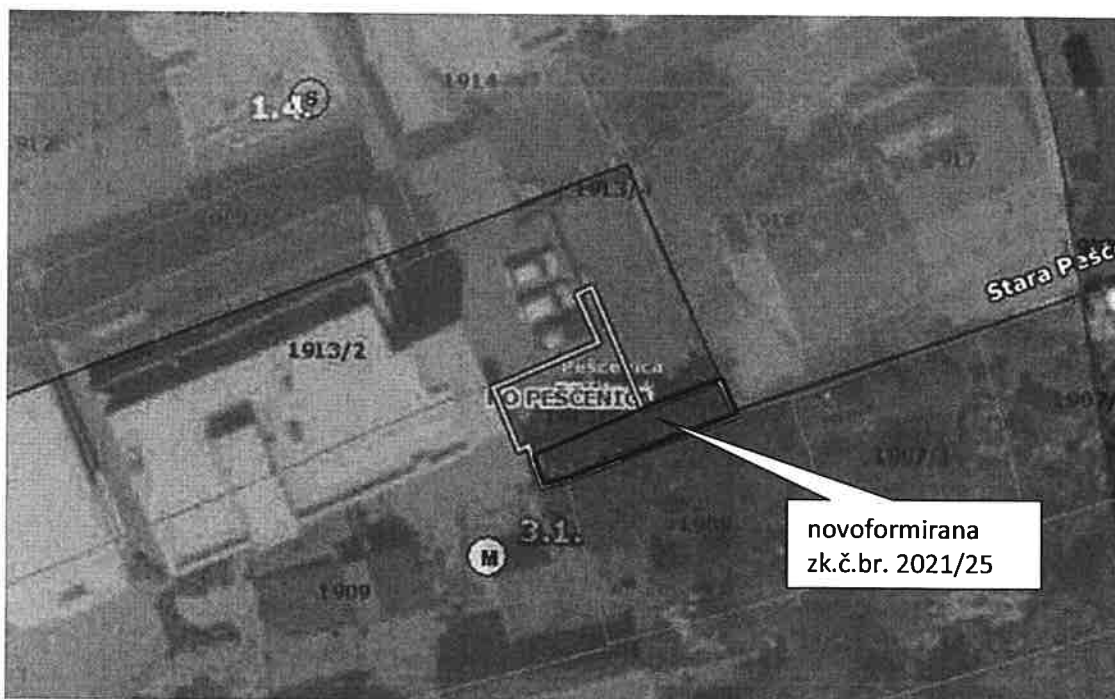
U skladu sa čl. 4., stavak 43. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina potrebno je utvrditi uporabno svojstvo nekretnine tj. stanje odnosno kakvoću nekretnine prije njezine promjene namjene koja je povod izvlaštenju odnosno prije isključivanja zemljišta buduće javne namjene iz daljnjeg konjunktornog razvoja u smislu privatnog gospodarskog korištenja i stvaranja dobiti (načelo prethodnog učinka).

Prema odredbama Generalnog urbanističkog plana Grada Zagreba (Sl. glasnik 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst), prema kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, predmetna nekretnina nalazi se u zoni M – Mješovita namjena.

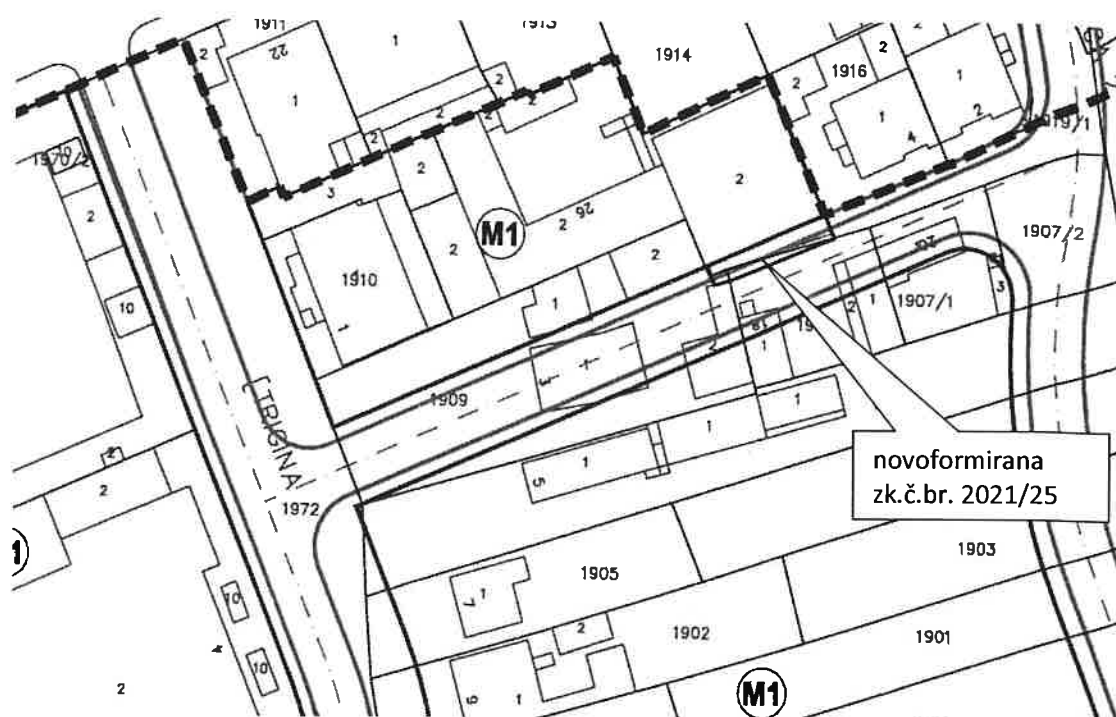
Nadalje, za predmetno područje donesen je UPU-a Peščenica Sjever – Štrigina (Sl. glasnik 6/05, 4/16) prema kojem se predmetna nekretnina nalazi u koridoru prometnice.

Prateći prostorno-plansku namjenu predmetne nekretnine u ranijoj prostorno-planskoj dokumentaciji, predmetna nekretnina se nalazi u području javne namjene (koridoru prometne infrastrukture) sve do stupanja na snagu GUP-a iz 2003. godine. Prema navedenom GUP-u predmetna nekretnina se je nalazila u području M – mješovita namjena. U skladu s navedenim, utvrđuje se da je dan kakvoće trenutak prije stupanja na snagu UPU-a Peščenica Sjever – Štrigina iz 2005. godine, a kao uporabno svojstvo nekretnina utvrđuje se M – mješovita namjena, uz ki = 2,25, u skladu s određenim ki najbližeg bloka unutar UPU-a.

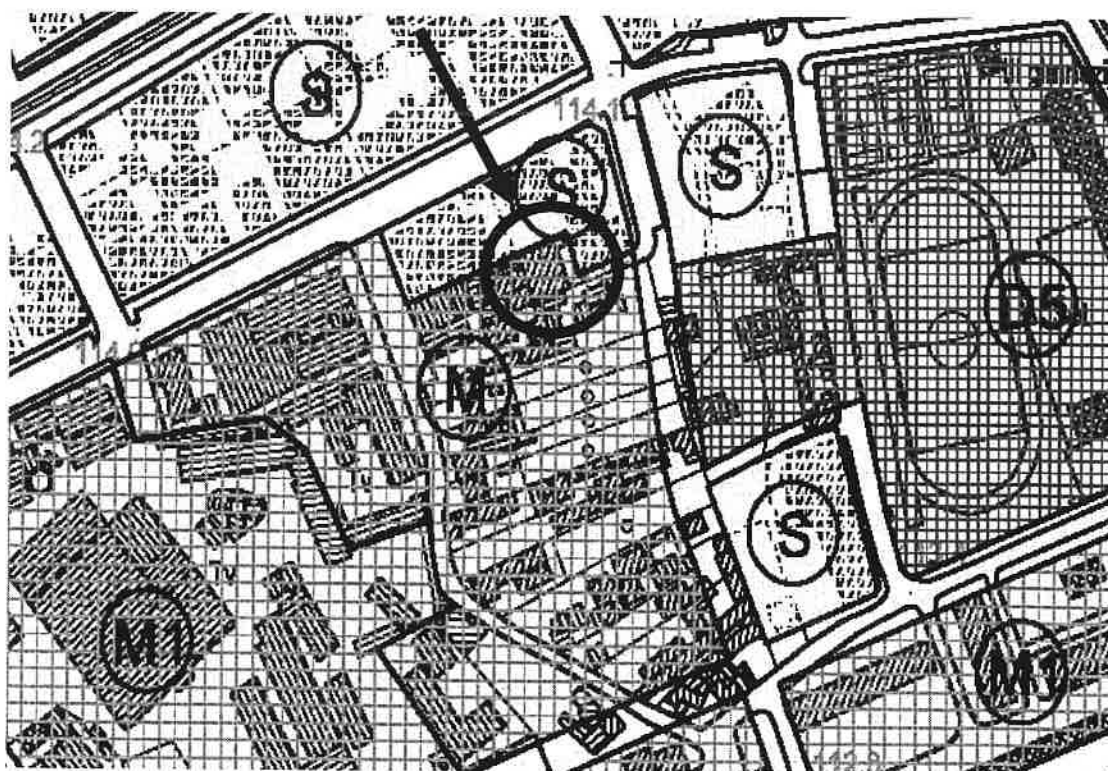
Nekretnina se definira kao zemljište treće kategorije jer u trenutku kakvoće nisu bili doneseni svi propisani prostorni planovi, u skladu sa čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti



Prikaz na kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, Urbana pravila i Promet, važeći GUP Grada Zagreba



Prikaz na kartografskom prikazu Korištenje i namjena površina, UPU Peščenica Sjever – Štrigina



Prikaz na kartografskom prikazu Korištenje i namjena prostora, GUP Grada Zagreba iz 2003. godine

Rekapitulacija za procjenu:

1. nekretnina koja je predmet procjene
 - Oznaka: zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb
 - Namjena: M, ki = 2,25
 - Kategorija: treća
 - Prema: GUP Grada Zagreba iz 2003. g.
 - Površina: 37 m²

5.4. PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM (M NAMJENA)

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

| REDNI BROJ | ADRESA | ZEMLJIŠNA KNJIGA | | | | KATASTAR | | GUP | | | CIJENA KN/m ² | CIJENA €/m ² | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | CIJENOVNI BLOK | STATUS PODATAKA | PRIPOMENA |
|------------|----------------------------------|------------------|----------------|---|---|----------|-----------|------------------------------------|-------------------------------|------|-----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------------|-----------------|---|
| | | Z.K.Č. | ZK. O. | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | K.Č. | K.O. | NAMJENA KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | KOEFICIJENT ISKORIŠTIVOSTI | | | | | | | |
| 1 | RADNIČKA CESTA 1A | 1/2 | TRNJE | 13616 | 13616 | 1/2 | TRNJE | M1 | 1. | 3,00 | 3.767,41 | 509,69 | 13.7.2018. | HEINZELOVA RADNIČKA | | |
| 2 | ZAVRTNICA | 5687 | TRNJE | 16 | 16 | 5687 | TRNJE | M1 | 1. | 3,00 | 5.774,24 | 779,21 | 5.6.2019. | HEINZELOVA RADNIČKA | | |
| 3 | ZAVRTNICA | 5476/1 | TRNJE | 5339 | 78 | 5476/1 | TRNJE | M1 | 1. | 3,00 | 5.774,24 | 779,21 | 5.6.2019. | HEINZELOVA RADNIČKA | | |
| 4 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/14 | TRNJE | 5286 | 5286 | 15/14 | TRNJE | M1 | 1. | 3,00 | 6.677,05 | 887,25 | 24.8.2020. | HEINZELOVA RADNIČKA | | |
| 5 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/15 | TRNJE | 5129 | 5129 | 15/15 | TRNJE | M1 | 1. | 3,00 | 6.881,44 | 914,41 | 24.8.2020. | HEINZELOVA RADNIČKA | | |
| 6 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE 25A | 2040/1 | GRAD ZAGREB | 607 | 607 | 2040/1 | PEŠČENICA | M1 | 1. | 3,50 | 6.441,98 | 873,15 | 7.8.2019. | PEŠČENICA SJEVER- ŠTRIGINA | | U UGOVORU SE NAVODE GRADEVINE, U NARAVI JE NEKRETNINA ZAPUŠTENA VIDI STREET VIEW |
| 7 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE | 2097/2 | GRAD ZAGREB | 856 | 182 | 1889 | PEŠČENICA | M1 | 1. | 3,50 | 6.978,02 | 935,78 | 2.3.2020. | PEŠČENICA SJEVER- ŠTRIGINA | | |

Klasa: 940-01/21-030/882, Urbroj: 251-19-02/006-21-5, Služba za vrednovanje nekretnina Grada Zagreb

Analizom predmetnog izvotka je odlučeno:

- s obzirom na to da u izvotku ne postoje transakcije zemljišta treće kategorije (kao što je predmetna), u daljnji proračun idu transakcije zemljišta prve kategorije, s tim da se privremena vrijednost nekretnine diskontira na način da se uzima u obzir vrijeme čekanja

U daljnji proračun idu sve transakcije zemljišta prve kategorije te je potrebno izvršiti međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina pomoću indeksnih nizova, za transakcije koje su ugovorene najviše četiri godine unatrag u odnosu na dan vrednovanja:

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

| REDNI BROJ | ADRESA | ZEMLIŠNA KNJIGA | | | | KATASTAR | | CIJENA KN/m ² | CIJENA €/m ² | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | BAZNI INDEKS* NA DAN KUPOPRODAJE | BAZNI INDEKS* NA DAN VREDNOVANJA | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ² |
|------------|----------------------------|-----------------|-------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------|-----------|--------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---|
| | | Z.K.Č. | ZK. O. | POVRŠINA IZ ZK.UJL. (m ²) | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | K.Č. | K.O. | | | | | | |
| 1 | RADNIČKA CESTA 1A | 1/2 | TRNJE | 13616 | 13616 | 1/2 | TRNJE | 3.767,41 | 509,69 | 13.7.2018. | 116,80 | 118,30 | 516,24 |
| 2 | ZAVRTNICA | 5687 | TRNJE | 16 | 16 | 5687 | TRNJE | 5.774,24 | 779,21 | 5.6.2019. | 120,10 | 118,30 | 767,53 |
| 3 | ZAVRTNICA | 5476/1 | TRNJE | 5339 | 78 | 5476/1 | TRNJE | 5.774,24 | 779,21 | 5.6.2019. | 120,10 | 118,30 | 767,53 |
| 4 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/14 | TRNJE | 5286 | 5286 | 15/14 | TRNJE | 6.677,05 | 887,25 | 24.8.2020. | 118,30 | 118,30 | 887,25 |
| 5 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/15 | TRNJE | 5129 | 5129 | 15/15 | TRNJE | 6.881,44 | 914,41 | 24.8.2020. | 118,30 | 118,30 | 914,41 |
| 6 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE 25A | 2040/1 | GRAD ZAGREB | 607 | 607 | 2040/1 | PEŠČENICA | 6.441,98 | 873,15 | 7.8.2019. | 120,10 | 118,30 | 860,06 |
| 7 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE | 2097/2 | GRAD ZAGREB | 856 | 182 | 1889 | PEŠČENICA | 6.978,02 | 935,78 | 2.3.2020. | 118,30 | 118,30 | 935,78 |

* Grad Zagreb (2021), Tablica godišnjih indeksnih nizova (oznaka niza I-1) na području Grada Zagreba u razdoblju 2012. do 2020. godine

Nadalje je izvršeno interkvalitativno izjednačenje obzirom na koeficijent iskoristivosti (ki) i kategoriju zemljišta te statistička analiza i proračun:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN

| R. BR. | ADRESA | ZEMLIŠNA KNJIGA | | KATASTAR | | CIJENA €/m ² | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ² | GUP | | | UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLIŠTA (PREDMETNA) | UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLIŠTA (POREDBENA) | KOEf. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLIŠTA | INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ² | ODSTUPANJE OD PROSIEKA % | ODSTUPANJE OD PROSIEKA (APSOLOTNO) | KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLOTNIH) | |
|--------|----------------------------|-----------------|-------------|----------|-------|-------------------------|---|----------|---------------------|---------------------------|--|--|--|---|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| | | Z.K.Č. | ZK. O. | K.Č. | K.O. | | | NA MJENA | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | KOEfICIENT ISKORISTIVOSTI | | | | | | | | KOEf. KOREKCIJE ZA KI |
| 1 | RADNIČKA CESTA 1A | 1/2 | TRNJE | 13616 | 13616 | 509,69 | 516,24 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 435,05 | 34,13% | 225,42 | 50.816,34 |
| 2 | ZAVRTNICA | 5687 | TRNJE | 16 | 16 | 779,21 | 767,53 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 646,83 | 2,07% | 13,65 | 186,23 |
| 3 | ZAVRTNICA | 5476/1 | TRNJE | 5339 | 78 | 779,21 | 767,53 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 646,83 | 2,07% | 13,65 | 186,23 |
| 4 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/14 | TRNJE | 5286 | 5286 | 887,25 | 887,25 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 747,72 | -13,21% | -87,25 | 7.611,72 |
| 5 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/15 | TRNJE | 5129 | 5129 | 914,41 | 914,41 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 770,61 | -16,67% | -110,13 | 12.129,52 |
| 6 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE 25A | 2040/1 | GRAD ZAGREB | 607 | 607 | 873,15 | 860,06 | M1 | 1. | 3,5 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 659,13 | 0,20% | 1,34 | 1,81 |
| 7 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE | 2097/2 | GRAD ZAGREB | 856 | 182 | 935,78 | 935,78 | M1 | 1. | 3,5 | 0,77 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 717,16 | -8,58% | -56,68 | 3.212,99 |

Prosjeak (Cpr): **660,48**

Standardno odstupanje (±): 102,92 15,58 %

Pravilo dva-sigma (±): 205,84

Izvršena je provjera odstupanja:

PROVJERA ODSTUPANJA

| R. BR. | ADRESA | POJEDINAČNO ODSTUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %) | ODSTUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA |
|--------|----------------------------|---|---------------------------------|
| 1 | RADNIČKA CESTA 1A | NE ZADOVOLJAVA | NE ZADOVOLJAVA |
| 2 | ZAVRTNICA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 3 | ZAVRTNICA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 4 | ULICA IVANA ZAHARA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 5 | ULICA IVANA ZAHARA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 6 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE 25A | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 7 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |

S obzirom na to da kod transakcije pod rednim brojem 1. postoji nedopušteno odstupanje, ponovo je izvršen proračun bez nje:

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE, STATISTIČKA ANALIZA I PRORAČUN (2. ITERACIJA)

| R. BR. | ADRESA | ZEMLIŠNA KNJIGA | | KATASTAR | | CIJENA €/m ² | MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA €/m ² | GUP | | | KOEf. KOREKCIJE ZA UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLIŠTA (PREDMETNA) | KOEf. KOREKCIJE ZA UDIO VRIJEDNOSTI KAT. ZEMLIŠTA (POREDBENA) | KOEf. KOREKCIJE ZA KATEGORIJU ZEMLIŠTA | INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA €/m ² | ODSTUPANJE OD PROSJEKA % | ODSTUPANJE OD PROSJEKA (APSOLUTNO) | KVADRAT ODSTUPANJA (APSOLUTNIH) | |
|--------|----------------------------|-----------------|-------------|----------|------|-------------------------|---|---------|---------------------|----------------------------|---|---|--|---|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------|----------|
| | | Z.K.Č. | ZK. O. | K.Č. | K.O. | | | NAMJENA | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | KOEfICIJENT ISKORISTIVOSTI | | | | | | | | |
| 2 | ZAVRTNICA | 5687 | TRNJE | 16 | 16 | 779,21 | 767,53 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 0,65 | 0,65 | 1,00 | 646,83 | 7,34% | 51,22 | 2.623,24 |
| 3 | ZAVRTNICA | 5476/1 | TRNJE | 5339 | 78 | 779,21 | 767,53 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 0,65 | 0,65 | 1,00 | 646,83 | 7,34% | 51,22 | 2.623,24 |
| 4 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/14 | TRNJE | 5286 | 5286 | 887,25 | 887,25 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 0,65 | 0,65 | 1,00 | 747,72 | -7,12% | -49,67 | 2.467,55 |
| 5 | ULICA IVANA ZAHARA | 15/15 | TRNJE | 5129 | 5129 | 914,41 | 914,41 | M1 | 1. | 3,0 | 0,84 | 1,65 | 1,65 | 1,00 | 770,61 | -10,40% | -72,56 | 5.265,43 |
| 6 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE 25A | 2040/1 | GRAD ZAGREB | 607 | 607 | 873,15 | 860,06 | M1 | 1. | 3,5 | 0,77 | 2,65 | 2,65 | 1,00 | 659,13 | 5,57% | 38,92 | 1.514,38 |
| 7 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE | 2097/2 | GRAD ZAGREB | 856 | 182 | 935,78 | 935,78 | M1 | 1. | 3,5 | 0,77 | 2,65 | 2,65 | 1,00 | 717,16 | -2,74% | -19,11 | 365,28 |

Prosjeak (Cpr): **698,05**

Standardno odstupanje (±): 49,76 7,13 %

Pravilo dva-sigma (±): 99,53

Izvršena je nova provjera odstupanja:

PROVJERA ODSUPANJA

| R. BR. | ADRESA | POJEDINAČNO ODSUPANJE OD PROSJEKA (< 30 %) | ODSUPANJE OD PRAVILA DVA-SIGMA |
|--------|----------------------------|--|--------------------------------|
| 2 | ZAVRTNICA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 3 | ZAVRTNICA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 4 | ULICA IVANA ZAHARA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 5 | ULICA IVANA ZAHARA | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 6 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE 25A | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |
| 7 | ALBERTA OGNJANA ŠTRIGE | ZADOVOLJAVA | ZADOVOLJAVA |

Odstupanja su sada u dozvoljenim granicama te je proračun ispravan.

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta, M namjena, ki = 2,25, prva kategorija, iznosi: 698,05 €/m² odnosno 5.239,77 kn/m².

U skladu sa čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti, utjecaj vremena čekanja na vrijednost nekretnine može se izračunati primjenom pravila kamatnog računa prema sljedećem izrazu kojim se poredbena vrijednost diskontira ($1/qn =$ faktori diskontiranja, u tablici iz Priloga 8. koja je sastavni dio ovoga Pravilnika) na sadašnju vrijednost na temelju procijenjenog vremena čekanja i odgovarajuće kamatne stope na nekretnine:

$$V_0 = (1 / q \times n) \times V_n ; q = 1 + p / 100$$

V_0 = sadašnja vrijednost

V_n = konačna vrijednost

n = vrijeme čekanja u godinama

p = kamatna stopa na nekretninu

$$V_n = 5.239,77 \text{ kn/m}^2$$

$n = 2$ godine (od trenutka donošenja GUP – a iz 2003. godine do trenutka donošenja Urbanističkog plana uređenja Peščenica Sjever – Štrigina (2005. godina)

$p = 4\%$ (Prilog 13. Pravilnika - Za nekretnine u velikim gradovima i na posebno dobrim položajima, s novouređenim prostorima: stanovi, višestambene zgrade, predmetni zahvat je u području izgrađenom zgradama u kojima pretežu stambeni prostori u odnosu na poslovne prostore

$$q = 1 + 4 / 100 = 1,04$$

$$V_0 = (1 / 1,04^2) \times 5.239,77 \text{ kn/m}^2 = 4.844,46 \text{ kn/m}^2$$

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta, M namjena, ki = 2,25, treća kategorija, iznosi: 645,39 €/m² odnosno 4.844,46 kn/m².

5.5. PROCJENA NAKNADE ZA GUBITAK PRAVA

Procijenjena jedinična vrijednost zemljišta, M namjena, ki = 2,25, treća kategorija, iznosi:

645,39 €/m² odnosno 4.844,46 kn/m².

Procijenjena tržišna vrijednost novoformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, površine 37 m² iznosi:

37 m² x 645,39 €/m² = 23.879,43 €

5.6. PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE GUBITKE

Mišljenja sam da nema posljedičnih gubitaka prema čl. 52. Zakona jer ne dolazi do promjene mogućnosti korištenja predmetne nekretnine u smislu prostorno planske dokumentacije, uzimajući u obzir poštenu ravnotežu između zahtjeva općeg interesa i prava pojedinca na mirno uživanje svojega vlasništva.

5.7. PROCJENA NAKNADE ZA POSLJEDIČNE DOBITKE

Budući da nema povećanja vrijednosti okolnog zemljišta zbog poboljšanja kategorije zemljišta i drugih obilježja koja se odnose na mogućnosti gradnje, povećanja mogućnosti gospodarskog korištenja nekretnine prema članku 53. Zakona, utvrđujem da vlasnik nema posljedičnih dobitaka uslijed predmetnog postupka.

5.8. PROCJENA VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKIH POBOLJŠICA (GUBITAK PRAVA)

ASFALTIRANA POVRŠINA

Procjenjuje se da bi jedinična vrijednost izgradnje nove asfaltne površine iznosila 400 kn/m².

Površina izgrađene asfaltne površine iznosi oko 37 m².

Iz toga proizlazi da bi ukupna vrijednost nove asfaltne površine iznosila:

$$37 \text{ m}^2 \times 400 \text{ kn/m}^2 = 14.800 \text{ kn}$$

Procjenjuje se da umanjenje zbog starosti i dotrajalosti iznosi 20 %.

Iz toga proizlazi da je procijenjena sadašnja vrijednost:

$$14.800 \text{ kn} \times 0,80 = 11.840 \text{ kn} \text{ odnosno } 1.577,34 \text{ €}$$

SUSTAV ZA OTAPANJE LEDA I SNIJEGA

Procjenjuje se da bi jedinična vrijednost izgradnje modula novog sustava iznosila 29.500 kn.

Procjenjuje se da nema umanjenja zbog starosti i dotrajalosti.

Iz toga proizlazi da je procijenjena sadašnja vrijednost:

$$29.500 \text{ kn} \times 1,00 \times 1 \text{ kom} = 29.500 \text{ kn} \text{ odnosno } 3.930,04 \text{ €}$$

GRAĐEVINSKE POBOLJŠICE UKUPNO:

$$1.577,34 \text{ €} + 3.930,04 \text{ €} = 5.507,38 \text{ €}$$

6. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NAKNADE ZA NEKRETNINU

Vrijednost naknade za nekretninu koja je predmet postupka:

zemljišna knjiga:

37/83 dijela zk.č.br. 2021/22, ukupne površine 83 m²

upisana u zk.ul.br. 40560, k.o. Grad Zagreb

odnosno **новоformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb, površine 37 m²**

vlasništvo (prema stanju u zemljišnoj knjizi):

TIS COMMERCE D.O.O., OŽEGOVIĆEVA BR. 4, ZAGREB, 1/1 dijela

katastar:

k.č.br. 1913/5, upisana u p.l.br. 3270, k.o. Peščenica

procjenjuje se na:

| | Vrijednost € |
|--|------------------|
| новоformirana zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb | 23.879,43 |
| građevinske poboljšice na zk.č.br. 2021/25, k.o. Grad Zagreb | 5.507,38 |
| NAKNADA ZA GUBITAK PRAVA: | 29.386,81 |
| NAKNADA ZA POSLJEDIČNE GUBITKE: | 0,00 |
| NAKNADA ZA POSLJEDIČNE DOBITKE: | 0,00 |
| Ukupna tržišna vrijednost (€): | 29.386,81 |
| Tržišna vrijednost (kn, zaokruženo): | 221.000 |

Srednji tečaj HNB-a na 17. studenog 2021. godine iznosi 1€ = 7,506292 HRK

Procijenjena vrijednost zemljišta ne uključuje PDV.

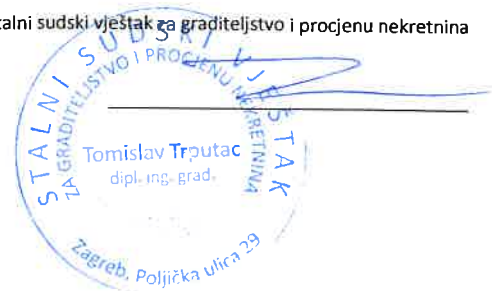
Procijenjena vrijednost građevinskih poboljšica uključuje PDV.

Elaborat je izrađen u 4 (četiri) primjerka od čega tri za potrebe naručitelja, a jedan ostaje u arhivi vještaka.

U Zagrebu, 17. studenog 2021. godine

Tomislav Trputac dipl.ing.grad.

stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina



7. PRILOG - DOKUMENTACIJA



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

Broj: 4 Su-1354/2020
Zagreb, 1. veljače 2021.

R J E Š E N J E

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

riješio je

Tomislav Trputac (OIB 61376648963), dipl.ing.građ. iz Zagreba, Poljička ul. 29, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković



O tome obavijest:

1. Tomislav Trputac
2. Ministarstvo pravosuđa i uprave
3. U spis



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE
SEKTOR ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Prvi područni odsjek (Centar, Črnomerec)
Vodnikova 14

KLASA: UP/I-943-05/21-013/22
URBROJ: 251-19-11-2/002-21-6
Zagreb, 14. rujna 2021.

Gradski ured za imovinsko-pravne poslove, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Prvi područni odsjek (Centar, Črnomerec), Zagreb, Vodnikova 14, postupajući po prijedlogu Grada Zagreba za provođenje postupka osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti 37/83 dijela nekretnine oznake zk.č.br. 2021/22, površine 83 m², upisane u zk.ul.br. 40560 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo tvrtke TIS COMMERCE d.o.o. iz Zagreba, Ožegovićeve 4, odnosno novoformirane zk.č.br. 2021/25 k.o. Grad Zagreb, površine 37 m², u svrhu izgradnje odvojka Štrigine ulice u Zagrebu (Spojna cesta Štrigina-Stara Peščenica II), temeljem članka 59. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09), članka 25. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17 i 98/19) i članka 18.a Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela („Službeni glasnik Grada Zagreba“ broj 16/09, 22/09, 9/12, 4/13, 6/13, 17/13, 24/13, 21/14, 26/14, 5/15 - pročišćeni tekst, 4/16, 23/16, 9/17, 17/17, 19/17, 2/19, 18/19, 24/19 i 22/20 - pročišćeni tekst), donosi

RJEŠENJE

I. Dozvoljava se osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine u skladu s pravomoćnom lokacijskom dozvolom broj 20/2020, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, KLASA: UP/I-350-05/19-001/152, URBROJ: 251-13-21-1/002-20-6 od 28. siječnja 2020., za izgradnju odvojka Štrigine ulice u Zagrebu (Spojna cesta Štrigina-Stara Peščenica II), na zemljištu oznake:

- 37/83 dijela zk.č.br. 2021/22, dvorište, ulica Bužanova, površine 83 m², upisane u zk.ul.br. 40560 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo tvrtke TIS COMMERCE d.o.o. iz Zagreba, Ožegovićeve 4, odnosno novoformirane zk.č.br. 2021/25 k.o. Grad Zagreb, površine 37 m², koja prema katastru zemljišta odgovara k.č.br. 1913/5, Ulica Hermana Bužana, dvorište, površine 83 m², upisane u posjedovni list 3270 k.o. Peščenica kao korisništvo tvrtke TIS-COMMERCE d.o.o. iz Zagreba, Ulica Metela Ožegovića 4.

II. U postupku osiguranja dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine prije podnošenja prijedloga za potpuno izvlaštenje u svrhu izgradnje odvojka Štrigine ulice

u Zagrebu (Spojna cesta Štrigina-Stara Peščenica II), provest će se vještačenje te se za vještake u ovoj upravnoj stvari određuju:

- Tomislav Trputac, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Zagreba, Poljička ulica 29, sa zadatkom da procijeni tržišnu vrijednost nekretnine iz točke I. Izreke ovog rješenja,

- Tomislav Vitković, dipl. ing., stalni sudski vještak za poljoprivredu, šumarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta iz Zagreba, Gospočak 102, sa zadatkom da procijeni vrijednost poljoprivrednih kultura na nekretnini opisanoj u točki I. izreke ovog rješenja.

- Ivan Pribanić, dipl. ing. geod., stalni sudski vještak za geodeziju iz Vrbovskog, Franje Račkoga 5, na okolnost identifikacije predmetne nekretnine opisane u točki I. izreke ovog rješenja.

III. Radi utvrđivanja činjenica određuje se očevid na 37/83 dijela zk.č.br. 2021/22, površine 83 m², upisane u zk.ul.br. 40560 k.o. Grad Zagreb, odnosno novoformirane zk.č.br. 2021/25 k.o. Grad Zagreb, površine 37 m², koja prema katastru zemljišta odgovara k.č.br. 1913/5, površine 83 m², upisane u posjedovni list 3270 k.o. Peščenica, za dan

12. listopada 2021. u 10,00 sati

na koji se pozivaju:

- Ured za zastupanje,
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,
(KLASA: 701-01/21-045/283),
- TIS COMMERCE d.o.o.
Zagreb, Štrigina 1a,
- Ovlašteni sudski vještak Tomislav Trputac,
Zagreb, Poljička ulica 29,
- Ovlašteni sudski vještak Tomislav Vitković,
Zagreb, Gospočak 102,
- Ovlašteni sudski vještak Ivan Pribanić,
Vrbovsko, Franje Račkoga 5.

IV. Imenovani sudski vještaci dužni su predmet vještačenja brižljivo razmotriti i u svojem nalazu točno navesti sve što zapaze i utvrde, te svoje obrazloženo mišljenje iznijeti nepristrano i u skladu s pravilima struke, odnosno vještine. Također su dužni dostaviti nalaz i mišljenje u pisanom obliku ovome javnopravnom tijelu u roku od 30 dana od dana provođenja očevida.

V. Vještaci imaju pravo na naknadu, odnosno naknadu stvarnih troškova nastalih u vezi s ovim postupkom o čemu se odlučuje posebnim rješenjem. Vještaci su dužni podnijeti zahtjev za naknadu troškova, odnosno nagradu ili naknadu u roku od 30 dana od dana poduzimanja tražene radnje, s priloženim troškovnikom. Ako vještaci ne postave zahtjev u propisanom roku ili zahtjev nije dokumentiran gube pravo na naknadu troškova.

VI. Ako vještak bez opravdanog razloga izostane s očevida ili odbije vještačiti, te ako bez opravdanog razloga u ostavljenom roku ne dostavi nalaz i mišljenje u pisanom obliku, službena osoba može ga rješenjem novčano kazniti u iznosu od 50% prosječne godišnje bruto plaće ostvarene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini i odrediti da snosi troškove prouzročene njegovim propustom. Žalba na rješenje o novčanoj kazni ne odgađa izvršenje rješenja.

VII. Vlasnik, odnosno korisnik predmetnog zemljišta dužni su dopustiti da se provede očevid na nekretnini iz točke I. izreke ovog rješenja, te ako iz opravdanog razloga onemogućiti obavljanje očevida, službena osoba može ga rješenjem novčano kazniti u iznosu od 50% prosječne godišnje bruto plaće ostvarene u Republici Hrvatskoj u prethodnoj godini, a za provedbu očevida mogu se upotrijebiti i druge prikladne mjere koje će omogućiti njegovu provedbu, uključujući i neposrednu prisilu uz pomoć policije. Žalba na rješenje o novčanoj kazni ne odgađa izvršenje rješenja.

VIII. Troškove izrade procjemenog elaborata snosi korisnik izvlaštenja.

IX. Žalba izjavljena protiv ovog rješenja ne prekida tijek postupka.

O b r a z l o ž e n j e

Grad Zagreb podnio je dana 24. lipnja 2021., pozivom na odredbe članka 25. do članka 27. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade („Narodne novine“ broj 74/14, 69/17 i 98/19), ovom javnopravnom tijelu prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti 37/83 dijela zk.č.br. 2021/22, dvorište, ulica Bužanova, površine 83 m², upisane u zk.ul.br. 40560 k.o. Grad Zagreb kao vlasništvo tvrtke TIS COMMERCE d.o.o. iz Zagreba, Ožegovićeva 4, odnosno novoformirane zk.č.br. 2021/25 k.o. Grad Zagreb, površine 37 m², koja prema katastru zemljišta odgovara k.č.br. 1913/5, Ulica Hermana Bužana, dvorište, površine 83 m², upisane u posjedovni list 3270 k.o. Peščenica kao korisništvo tvrtke TIS-COMMERCE d.o.o. iz Zagreba, Ulica Metela Ožegovića 4.

Uz prijedlog dostavljena je pravomoćna lokacijska dozvola broj 20/2020, Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, Središnjeg odsjeka za prostorno uređenje, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, KLASA: UP/I-350-05/19-001/152, URBROJ: 251-13-21-1/002-20-6 od 28. siječnja 2020., za izgradnju odvojka Štrigine ulice u Zagrebu (Spojna cesta Štrigina-Stara Peščenica II), geodetski elaborat RN 30/2021 k.o. Peščenica izrađen od strane tvrtke Geodetski projekti i sustavi d.o.o. iz Zagreba, Skokov prilaz 6, potvrda broj 81/2021 Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, potvrda Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove da je elaborat izrađen u skladu s geodetskim i katastarskim propisima, prijavni list broj 1 i 2 za katastar, prijavni list broj 1 i 2 za zemljišnu knjigu, izvadak iz zemljišne knjige za predmetnu nekretninu te izvadak iz posjedovnog lista.

Također, predložena su i tri stalna sudska vještaka za procjenu nekretnina sukladno članku 26. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, i to: Marina Brlić, dipl. ing. arh., stalna sudska vještakinja za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Zagreba, Dr. Ante Šercera 21, Tomislav Trputac, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Zagreba, Poljička ulica 29 te Hrvoje Balija, dipl. ing. građ., stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina iz Zagreba,

Šestinski dol 57. Za vještake poljoprivredne struke predloženi su: Tomislav Vitković, dipl. ing., stalni sudski vještak za poljoprivredu, šumarstvo i procjenu poljoprivrednog zemljišta iz Zagreba, Gospočak 102, Mario Megla, dipl. ing. arh., stalni sudski vještak za poljoprivredu i procjenu poljoprivrednog zemljišta iz Zagreba, Šenova 15 i Snježana Martini, dipl. ing. arh., stalna sudska vještakinja za poljoprivredu iz Sesveta, Krizantema 57.

Prijedlog je osnovan.

Odredbom članka 25. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, propisano je da je prije podnošenja prijedloga za izvlaštenje, korisnik izvlaštenja dužan putem Ministarstva, odnosno nadležnog tijela, zatražiti osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine za koju predlaže izvlaštenje. Također je propisano da se vrijednost nekretnine za koju se predlaže izvlaštenje izražava u novcu na temelju procjemenog elaborata stalnog sudskog vještaka za procjenu nekretnina ili stalnog sudskog procjenitelja, izrađenog primjenom zakona kojim je uređena procjena vrijednosti nekretnina, kao tržišna vrijednost nekretnine u vrijeme izrade tog elaborata.

Odredbom članka 27. stavcima 1. i 3. istog Zakona propisano je da će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo bez odgode, a najkasnije u roku od osam dana od dana zaprimanja urednog prijedloga za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine, pozvati vlasnika nekretnine odnosno posjednika nekretnine da se u roku od osam dana suglasi s jednim od predloženih procjenitelja ili predloži do tri procjenitelja odgovarajuće struke, a s obzirom na karakteristike nekretnine za koju se procjena obavlja, nakon čega će Ministarstvo odnosno nadležno tijelo bez odgode osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine povjeriti jednom od predloženih procjenitelja iz svakog stručnog područja za koje se obavlja procjena i istodobno odrediti vrijeme obavljanja očevida i o tome obavijestiti vlasnika odnosno posjednika nekretnine i korisnika izvlaštenja.

Zaključkom ovog tijela KLASA: UP/I-943-05/21-013/22, URBROJ: 251-19-11-2/002-21-2 od 28. lipnja 2021., pozvan je vlasnik i korisnik tvrtka TIS COMMERCE d.o.o. iz Zagreba, Ožegovićeve 4, da se u roku osam dana od dana primitka zaključka suglasi s jednim od predloženih procjenitelja ili predloži do tri procjenitelja odgovarajuće struke s obzirom na karakteristike predmetne nekretnine za koju se procjena obavlja.

Slijedom gore navedenog te kako se vlasnik i korisnik predmetnog zemljišta nije očitovao na zaprimljeni zaključak u ostavljenom roku, kao i do dana izrade ovog rješenja, ovo javnopravno tijelo imenovalo je stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Tomislava Trputca, dipl. ing. građ., iz Zagreba, Poljička ulica 29, zatim stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu Tomislava Vitkovića, dipl. ing. iz Zagreba, Gospočak 102 i stalnog sudskog vještaka za geodeziju Ivana Pribanića, dipl. ing. geod. iz Vrbovskog, Franje Račkoga 5.

Kako su u konkretnom slučaju ispunjene pravne pretpostavke navedene u citiranim zakonskim odredbama, to je valjalo usvojiti prijedlog za osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti predmetne nekretnine i odlučiti kao u točkama I., II. i III. izreke ovog rješenja.

Točke IV., V., VI. i VII. izreke temelje se na odredbama članka 66., 67., 69. i 162. Zakona o općem upravnom postupku („Narodne novine“ broj 47/09).

Točka VIII. izreke ovog rješenja temelji se na odredbi članka 27. stavka 4. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade, dok se točka IX. izreke temelji na odredbi članka 59. stavka 4. Zakona o općem upravnom postupku.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu pravosuđa i uprave, Upravi za građansko, trgovačko i upravno pravo u roku 15 dana od dana primitka ovog rješenja.

Žalba se podnosi ovom tijelu neposredno ili preporučeno putem pošte, a može se izjaviti i usmeno na zapisnik kod ovog upravnog tijela ili dostaviti u obliku elektroničke isprave izrađene sukladno zakonu.

Žalba se podnosi u onolikom broju primjeraka koliko ima stranaka u postupku i jedan primjerak za ovo tijelo.

Stranka se može odreći prava na žalbu u pisanom obliku ili usmeno na zapisnik, od dana primitka ovog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Prema napomeni iz Tar. br. 3 Tarife upravnih pristojbi koja je sastavni dio Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“ broj 92/2021) na žalbu protiv rješenja ovoga javnopravnoga tijela ne plaća se pristojba.



POMOĆNICA PROČELNICE
Marija Bujanović Bazjak, dipl. iur.

DOSTAVITI:

1. Ured za zastupanje,
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1,
(KLASA: 701-01/21-045/283),
2. TIS COMMERCE d.o.o.,
Zagreb, Štrigina 1,
3. Ovlaštteni sudski vještak Tomislav Trputac,
Zagreb, Poljička ulica 29,
- prilog: dokumentacija,
4. Ovlaštteni sudski vještak Tomislav Vitković,
Zagreb, Gospočak 102,
- prilog: dokumentacija
5. Ovlaštteni sudski vještak Ivan Pribanić,
Vrbovsko, Franje Račkoga 5,
- prilog: dokumentacija
6. Pismohrana, ovdje.



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB

Stanje na dan: 16.11.2021. 23:41

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 40560

Broj zadnjeg dnevnika: Z-25227/2021

Aktivne plombe: Z-55276/2021

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE**A****Posjedovnica
PRVI ODJELJAK**

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

B**Vlastovnica**

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

| Rbr. | Sadržaj upisa | Primjedba |
|--|---|------------|
| Upisi koji vrijede za sve udjele na B listu: | | |
| 2.1 | Zaprimljeno 14.05.2007. broj Z-32846/07 Na temelju ovosudnog rješenja broj gornji od 24. kolovoza 2007. godine zabilježuje se odbijeni prijedlog Željka Jelineka, Mirice Jelinek i Vilme Čulig radi brisanja zabilježbe spora. | ZABILJEŽBA |

C**Teretovnica**

| Rbr. | Sadržaj upisa | Iznos | Primjedba |
|------|---|-------|-----------|
| 6. | | | |
| 6.1 | Zaprimljeno 07.05.2021.g. pod brojem Z-25227/2021 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR. ST-1997/2020-9 22.04.2021, ZAKLJUČAK TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL. BR. ST-1997/2020-11 05.05.2021, zabrane raspolaganja imovinom - nekretninom i to kč.br. 2021/20 i kč.br. 2021/21. | | |

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.11.2021.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.11.2021. 23:41

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: PEŠČENICA (Mbr. 335533)

Posjedovni list: 3270

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

Podaci o katastarskim česticama

| Zgr | Dio | Broj katastarske čestice | Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade | Površina/m2 | Broj D.L. | Posebni pravni režimi | Primjedba |
|--------------------------------------|-----|--------------------------|--|-------------|-----------|-----------------------|-----------|
| | | 1913/1 | ULICA HERMANA BUŽANA | 305 | 18 | | |
| | | | STAM.ZGRADA BR.24A, Zagreb, Ulica Hermana Bužana 24A | 122 | | | |
| | | | DVORIŠTE | 183 | | | |
| | | 1913/3 | ULICA HERMANA BUŽANA | 126 | 18 | | |
| | | | DVORIŠTE | 126 | | | |
| | | 1913/4 | ULICA HERMANA BUŽANA | 8 | 18 | | |
| | | | DVORIŠTE | 8 | | | |
| | | 1913/5 | ULICA HERMANA BUŽANA | 83 | 18 | | |
| | | | DVORIŠTE | 83 | | | |
| Ukupna površina katastarskih čestica | | | | 522 | | | |

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



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. PEŠČENICA, 335533
k.č. br.: 1913/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.11.2021



| | | |
|--|--|---------------------|
| Biljezi ¹ : | Prijemni štambilj: | |
| ZAHTEJ ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA | | |
| 1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015) | | |
| 1.1. Vrsta/opis nekretnine: | zemljište | |
| 1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta) | 1913/5, 1919/1, obje k.o. Peščenica | |
| 1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina : (zemljišna knjiga) | 2021/22, 2022/19, obje k.o. Grad Zagreb | |
| 1.3. Ulica/trg i kućni broj: | Spojna cesta Štrigina- Stara Peščenica II | |
| 1.4. Dan vrednovanja: | 14.10.2021. | |
| 1.5. Dan kakvoće: | Važeći GUP Grada Zagreba | |
| 2. SVRHA ² (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015) | | |
| 2.1. Vrsta pravnog posla: | Osiguranje dokaza o stanju i vrijednosti nekretnine | |
| 3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNINE – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4 st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015) | | |
| 3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina, NN 105/2015) | <input checked="" type="checkbox"/> 1. kategorija <input checked="" type="checkbox"/> 2. kategorija <input type="checkbox"/> 3. kategorija <input type="checkbox"/> 4. kategorija: <input type="checkbox"/> 4.1. kategorija <input type="checkbox"/> 4.2. kategorija <input type="checkbox"/> 4.3. kategorija | |
| 3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena: | M1 | |
| 3.3. Mjera građevinskog korištenja ³ : | Ki=2,0-2,5 | |
| 4. PRIPOMENA (primjerice oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnine, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.) RN 30/2021, k.o. Peščenica, Lok. dozvola Klasa:UP/I-350-05/19-001/152 Molim dostaviti i na adresu elektroničke pošte | | |
| 5. OVLAŠTENJE ⁴ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015) | | |
| 5.1. Dan izdavanja: | 1.2.2021. | |
| 5.2. Mjesto izdavanja: | Zagreb | |
| 5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje: | Županijski sud u Zagrebu | |
| 5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja: | 31.1.2025. | |
| 6. KONTAKTNI PODATCI | | |
| 6.1. Ime i prezime: | Tomislav Trputac | |
| 6.2. Adresa: | Poljička ulica 29, Zagreb | |
| 6.3. Telefon: | 091 2105 850 | |
| 6.4. e-mail: | tomislav.trputac@gmail.com | |
| Podnositelj zahtjeva: | Pečat i potpis: | Nadnevak: |
| Tomislav Trputac | | Zagreb, 22.10.2021. |

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

² Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

³ Koeficijent iskoristivosti (može se upisati raspon koeficijenata npr. 0,9-2,0)

⁴ Ispunjavaju samo ovlašteni sudski vještaci za procjenu nekretnina i ovlašteni sudski procjenitelji



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE

KLASA: 940-01/21-030/882
URBROJ: 251-19-02/006-21-5
Zagreb, 15. studenog 2021.

Tomislav Trputac
Poljička ulica 29
ZAGREB

PREDMET: k.č. 1912/5 i 1919/1 k.o. Peščenica
- izvadak iz ZKC-a ID: 28856
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1., stavak 4. i stavka 6., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina („Narodne novine“, br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena zemljišta, u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine oznake k.č. 1912/5 i 1919/1 k.o. Peščenica, koja se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Peščenica sjever-Štrigina.

Obilježja nekretnine navedena u zahtjevu za izdavanje izvotka iz ZKC-a: Mješovita – pretežito stambena namjena, mjera građevinskog korištenja $k_{in}=2,0-2,5$, kategorija 1.

Za zahtjev za izdavanje izvotka i izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena naplaćeno je ukupno 200,00 kn prema Tar. br. 1. i Tar. br. 19. st. 2. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi („Narodne novine“, br. 92/21).

S poštovanjem

PROČELNICA

dr.sc. Marina Zagorec, mag.iur.

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: TOMISLAV TRPUTAC (61376648963)

ID Izvatka: 28856

| J | R.BR. NEKRETNINE | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
|----|---|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------|---------------------------------|---|
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP | KP | KP | KP | KP | KP |
| 3 | ADRESA | RAĐNIČKA CESTA 1A, GRAD ZAGREB | ZAVRATNICA, GRAD ZAGREB | ZAVRATNICA, GRAD ZAGREB | ULICA IVANA ZAHARA, GRAD ZAGREB | ULICA IVANA ZAHARA, GRAD ZAGREB | ALBERTA CIGMANA BREGIĆ 25A, GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ | GZ |
| 5 | K.Č. | 1/2 | 5687 | 5476/1 | 15/14 | 15/15 | 2810/1 |
| 6 | K.O. | TRNJE | TRNJE | TRNJE | TRNJE | TRNJE | GRAD ZAGREB |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 13505 | 16 | 5339 | 3285 | 5129 | 607 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 13016 | 16 | 75 | 3285 | 5129 | 607 |
| 9 | SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU | | | 78/9339 | | | |
| 10 | K.Č. | 1/2 | 5687 | 5476/1 | 15/14 | 15/15 | 1843/1 |
| 11 | K.O. | TRNJE | TRNJE | TRNJE | TRNJE | TRNJE | PERŠENICA |
| 12 | NAMIJENA | M1 | M1 | M1 | M1 | M1 | M1 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLJIŠTA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI | | | | | | |
| | Ki max | | | | | | |
| | Kin max | 3 | 3 | 3 | 3 | 3 | 3,50 |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²) | 3.767,41 | 5.774,24 | 5.774,24 | 6.677,25 | 6.681,44 | 6.441,92 |
| 16 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 508,69 | 779,21 | 779,21 | 887,25 | 914,41 | 873,15 |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | DA | DA | DA | DA | DA | |
| | UKLJUČEN PDV | NE | NE | NE | NE | NE | |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 11.07.2018 | 05.06.2019 | 05.06.2019 | 24.04.2017 | 24.02.2020 | 07.08.2019 |
| 19 | CJENOVNI BLOK | HEINZLOVA - RAĐNIČKA | HEINZLOVA - RAĐNIČKA | HEINZLOVA - RAĐNIČKA | HEINZLOVA - RAĐNIČKA | HEINZLOVA - RAĐNIČKA | PERŠENICA SEVER - STRIČKA |
| 20 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA | PROVEDENA EVALUACIJA |

| | | |
|----|--|---|
| 1 | R.BR. NEKRETNINE | 7 |
| 2 | VRSTA UGOVORA | KP |
| 3 | ADRESA | ULICA ALBERTA OŠKOVANA ŠTRUČE GRAD ZAGREB |
| 4 | VRSTA NEKRETNINE | GZ |
| 5 | K.Č. | Z09772 |
| 6 | K.O. | GRAD ZAGREB |
| 7 | POVRŠINA IZ ZK.UL. (m ²) | 856 |
| 8 | POVRŠINA U PROMETU (m ²) | 182 |
| 9 | SUVLASNIČKI UČIO KOJIJE U PROMETU | |
| 10 | K.Č. | 3889 |
| 11 | K.O. | PEŠČENICA |
| 12 | NAMJENA | M1 |
| 13 | KATEGORIJA ZEMLIŠTA | 1. KATEGORIJA |
| 14 | KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI | Ki max |
| | | Kin max |
| 15 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (KN/m ²) | 6.978,02 |
| 16 | CIJENA PO m ² POVRŠINE (EUR/m ²) | 915,78 |
| 17 | PODLIJEŽE NAPLATI PDV | DA |
| | UKLJUČEN PDV | NE |
| 18 | DATUM SKLAPANJA UGOVORA | 02.03.2020 |
| 19 | CIJENOVNI BLOK | PEŠČENICA, SUVEN - STRUČNA |
| 20 | STATUS PODATAKA | PROVEDENA EVALUACIJA |

Napomene:

| R. BR. NEKRETNINE | K.Č. | NAPOMENA |
|-------------------|------------------------------------|---|
| 6 | K.Č. 1919/1; 1913/5 k.o. PEŠČENICA | U UGOVORU SE NAVODI OBJEKAT U NAPISU I NEKRETNINA ZAPOSREDAVAJUĆE IMET VIEW |

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ŠTRIGINA 0 odnosno na k.č. 1919/1; 1913/5 k.o. PEŠČENICA, GRAD ZAGREB; PEŠČENICA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PEŠČENICA SJEVER-ŠTRIGINA.

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

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

SVAKI ZAHTJEV, IZVADAK I OBAVIJEST IZ eNEKRETNINA POHRANJUJE SE ZA POTREBE EVENTUALNE REKONSTRUKCIJE PREDMETA.

KLASA: 940-01/21/030/882

URBROJ: 251-19-02/006-21-4

ZAGREB, 15.11.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
SANJA PIGAC

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

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



Elektroinstalacijski i trgovački obrt "Elis"
VI. Darko Stunković
Jurja Ves 89, 10 000 Zagreb info@elis-zg.hr
elis@zg.t-com.hr www.elis-zg.hr
Tel/Fax: +385 1 2340 192
Mob: +385 91 2340 192 Vat broj: HR27301998120
OIB: 27301998120 MBO: 92142257 BANKA: PBZ
IBAN HR6423400091140143188 SWIFT CODE: PBZGHR2X

Tomislav Trputac

10000 Zagreb

Ponuda 109

Datum ponude

07.12.2021

Kupac

Šifra Naziv kupca Mjesto Hp broj Fax
629 Tomislav Trputac Zagreb 10000

Stavke

| R.br. | Šifra robe | Naziv robe/usluge | J.mj. | Količina | PDV % | Cijena | Iznos |
|-------|---------------|------------------------------|-------|----------|-------|----------|----------|
| 1 | Metaltraka | Montažna traka za grijač 25m | kom | 4,000 | 25,00 | 328,21 | 1.312,84 |
| 2 | BSMCT-FE30 | Grijači kabel 150m 4500W220V | kom | 2,000 | 25,00 | 3.875,45 | 7.750,90 |
| 3 | ASMCT-FE30 | Grijači kabel 168M5000w220V | kom | 2,000 | 25,00 | 3.998,86 | 7.997,72 |
| 4 | Usluga 0019 | Ugradnja opreme i kabliranje | kom | 1,000 | 25,00 | 6.000,00 | 6.000,00 |
| 5 | Potrošni mat. | Potrošni materijal | kom | 1,000 | 25,00 | 480,00 | 480,00 |

10,000 23.541,46

PDV: 25% (Osn: 23.541,46 kn) 5.885,37

Ukupno za platiti kn: 29.426,83

Vrijedi do

Dana Datum
7 14.12.2021

Poziv na broj

HR00 629-109-01

Način plaćanja: AVANS

Prilikom plaćanja upisati poziv na broj. Roba ostaje u vlasništvu Elektroinstalacijskog i trgovačkog obrta ELIS do uplate potpunog iznosa. Kod prekoračenja roka plaćanja zaračunavamo zakonske zatezne kamate odražene zakonom o obveznim odnosima (NN35/05). Za sve sporove nadležan je sud u Zagrebu. Radovi ili oprema koji nisu dio ove ponude, a nisu se mogli predvidjeti do same izvedbe radova naknadno će se naplati. Obračun prema naplaćenju naknadi.

Potpisi

»

Potpis odgovorne osobe

»

Opremu preuzeo odgovorna osoba



<kraj>

9224

Elektroinstalacijski i trgovački obrt ELIS

Ponuda 109

Stranica: 1

