



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
SEKTOR ZA UPRAVNO-PRAVNE POSLOVE
Odjel za naknade i izvlaštenja
Središnji odsjek
Ulica grada Vukovara 56a

RJEŠENJE JE PRAVOMOCNO

dana, 28. 12. 2016. u 11 u roči 5.



KLASA: UP/I-942-01/14-01/8
URBROJ: 251-14-11/104-16-25
Zagreb, 6. 12. 2016.

Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Sektor za upravno-pravne poslove, Odjel za naknade i izvlaštenja, Središnji odsjek, Zagreb, Ulica grada Vukovara 56a, rješavajući zahtjev Branko Perušića iz Jakovlja, Selnička br. 4, kojega zastupa punomoćnica Mira Matuško Blažević, odvjetnica iz Zagreba, Kneza Višeslava 11, za povrat oduzete imovine, na temelju članka 69. stavka 1. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", br. 92/96, 39/99, 92/99, 43/2000, 131/2000, 27/2001, 65/2001, 118/2001, 80/2002 i 81/2002 - ispravak), članka 215. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96) i članka 18. Odluke o ustrojstvu i djelokrugu gradskih upravnih tijela ("Službeni glasnik Grada Zagreba", br. 5/2015 – pročišćeni tekst i 4/2016), donosi sljedeće

DJELOMIČNO RJEŠENJE

1. Utvrđuje se da je Branko Perušić iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794, ovlaštenik prava na naknadu davanjem u vlasništvo (vraćanjem) 350/1143 dijela zemljišta oznake zk.č. 1588/1, oranica Peščenka u Rudešu, površine 1143 čhv, upisanog u zk.ul. 10201 k.o. Vrapče.

2. Obveznik naknade (vraćanja) iz točke 1. izreke ovog rješenja je Grad Zagreb, OIB:61817894937.

3. Branko Perušić iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794, ovlaštenik naknade i Grad Zagreb, OIB: 61817894937, obveznik vraćanja, mogu u roku od jedne godine od pravomoćnosti ovog rješenja sklopiti sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti, kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati ovlašteniku naknade stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, uz uvjet da se time ne dira u stečena prava trećih osoba i da se sklapanjem takve nagodbe ne stvaraju obveze Republici Hrvatskoj.

4. Utvrđuje se da je Branko Perušić iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794, dužan Gradu Zagrebu vratiti revalorizirani iznos primljene naknade za zemljište iz točke 1. izreke i to iznos od 47.734,64 kuna (slovima: četrdesetsedamstisućasedamstotridešetčetirikuneišezdesetčetirilipe).

5. Ako ovaštenik naknade Branko Perušić iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794 i Grad Zagreb, OIB: 61817894937, obveznik vraćanja ne sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta u roku iz točke 3. izreke ovog rješenja donijet će se dopunsko rješenje kojim će se ovlašteniku naknade dati u vlasništvo (vratiti) nekretnina iz točke 1. izreke, odrediti zemljišnoknjižna provedba te rok i način uplate iznosa iz točke 4. izreke.

6. Svaka stranka snosi svoje troškove.

Obrazloženje

Djelomičnim rješenjem ovog Gradskog ureda KLASA: UP/I-942-01/09-02/11, URBROJ: 251-14-02/03-11-23 od 15. 6. 2011. godine odbijen je zahtjev Branka Perušića iz Jakovlja, Selnička br. 4, radi povrata u vlasništvo nekretnine oznake zk.č. 3801 k.o. Rudeš, površine 350 čhv te mu je točkom 2. izreke utvrđena naknada u obveznicama Republike Hrvatske za ovo izgrađeno građevinsko zemljište u iznosu od 81.882,48 kuna. U točki 3. izreke rješenja kao obveznik naknade utvrđen je Fond za naknadu oduzete imovine koji je dužan isplatiti iznos naknade u 40 polugodišnjih rata i koje dospijevaju 1. siječnja i 1. srpnja svake godine, počevši od 2000. zaključno do 2019. godine. Fond za naknadu oduzete imovine obvezan je u roku od 60 dana od dana pravomoćnosti ovog rješenja predati Branku Perušiću obveznice Republike Hrvatske u iznosu iz točke 2. izreke, a svaka stranka snosi svoje troškove (točke 5. i 6. izreke rješenja).

Povodom žalbe koje su izjavili punomoćnica Branka Perušića, odvjetnica Mira Matuško Blažević te Fond za naknadu oduzete imovine, Ministarstvo pravosuđa svojim rješenjem KLASA: UP/II-942-01/11-01/1018, URBROJ: 514-04/01-14-5 od 14. 1. 2014. godine poništava citirano prvostupanjsko djelomično rješenje navodeći kako je nesporno utvrđeno da je do donošenja Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine", br. 92/96, 39/99, 92/99, 43/2000, 131/2000, 27/2001, 65/2001, 118/2001, 80/2002 i 81/2002 - ispravak), nacionalizirano i u društveno vlasništvo preneseno zemljište oznake k.č. 3801 k.o. Rudeš, površine 350 čhv, mijenjalo svoj oblik, površinu, kulturu i korisnika, da po novoj izmjeri odgovara k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m², a ova odgovara zk.č. 1588/1 upisanoj u zk.ul. 10202 k.o. Vrapče, da je oduzeto iz posjeda prijašnjih vlasnika 1978. godine radi pripreme i uređenja zemljišta za izgradnju naselja "Vrbani" te je zatim dodijeljeno na korištenje (bez izgrađene komunalne infrastrukture, u naravi pašnjak) Izdavačko-štamarskom poduzeću "Naša djeca", OOUR Izdavačka djelatnost iz Zagreba i to za izgradnju proizvodnih i upravnih objekata, ali iz spisa proizlazi i da dodijeljeno građevinsko zemljište nije realizirano (zbog nedostatka sredstava, promjene PUP-a, nedostatka PUP-a) pa je očividom na parceli u Vrbanima 1994. godine utvrđeno da korisnik do tada nije započeo s izgradnjom i da je parcela prazna, a upravo iz toga razloga je rješenjem od 31. 10. 1994. godine prestalo pravo

korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta poduzeća "Naša djeca", odnosno njegovim pravnim sljednicima. Stoga drugostupanjsko tijelo smatra da je nesporno da k.č. 3801 k.o. Rudeš do mjeseca rujna 1995. godine nije bila izgrađena odnosno pripremljena za izgradnju za namjenu radi koje je oduzeta iz posjeda, niti za neku drugu namjenu (provedene imovinsko-pravne radnje ne ukazuju na privedenost). Radi toga je trebalo utvrditi da li je predmetno zemljište privedeno namjeni u periodu od 1995. godine pa do dana donošenja Zakona o naknadi (11. 10. 1996. godine), odnosno trebalo je utvrditi da li je na tom zemljištu općina odnosno grad izvršio pripremu za izgradnju, imajući u vidu da se tada primjenjivao jedino Generalni urbanistički plan Grada Zagreba ("Službeni glasnik Grada Zagreba" broj: 30/90 – pročišćeni tekst, 10/91, 13/91, 20/92, 2/93, 9/95 i 16/96). Kod toga se napominje da gradnja komunalnih i telekomunikacijskih instalacija te objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje ne spada u pripremu zemljišta za izgradnju, već ista zajedno s pripremom zemljišta za izgradnju predstavlja uređenje građevinskog zemljišta. Nije od utjecaja na odluku u ovoj upravnoj stvari ni činjenica da je u vrijeme donošenja pobijanog rješenja na dijelu nekadašnje k.č. 3801 k.o. Rudeš, koji danas odgovara dijelu k.č. 3801/2 iste k.o., izgrađen prodajni centar "Getro" d.o.o. za čiju je gradnju Gradski ured za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze izdao lokacijsku dozvolu KLASA: UP/I-350-05/97-01/327 od 21. 3. 1997. godine pa je temeljem parcelacijskog elaborata broj: RN-3002/98 k.o. Rudeš, uz prilog kupoprodajnog ugovora i aneksa ugovora o kupoprodaji, kao korisnik k.č. 3801/2 k.o. Rudeš – Ljubljanska avenija zgrada broj 7 i tri zgrade površine 7179 m² te dvorište površine 3250 m² – evidentiran "Getro" proizvodnja i trgovina d.o.o. Sesvete, Lj. Posavskog. Naime ova lokacijska dozvola izdana je nakon donošenja Zakona o naknadi pa ne može biti od značaja za primjenu odredbi članka 17. navedenog Zakona. Također na odluku o predmetnom zahtjevu nije od utjecaja ni činjenica upisa prava vlasništva Grada Zagreba jer se radi o nacionaliziranoj imovini u društvenom vlasništvu koju su od bivših općina preuzele novonastale općine, gradovi i županije, ali bez vlasničkog ovlaštenja te je u ovom slučaju Zakon o naknadi lex specialis u odnosu na Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/2000, 73/2000, 129/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012 i 152/2014), a jednako tako nije od utjecaja ni činjenica da je ugovorom o kupoprodaji KLASA: 944-01/97-01/74 od 26. 3. 1998. godine, "Getro" d.o.o. kupio od Grada Zagreba novoformiranu k.č. 1588/1 k.o. Vrapče površine 10429 m² (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš) radi izgradnje poslovnog centra. Prvostupanjsko tijelo pogrešno je zaključilo da se iz svega navedenoga radi o iznimci od vraćanja oduzete imovine propisane u članku 52. Zakona o naknadi te da se prijašnjem vlasniku ne vraća imovina u vlasništvo i posjed na kojoj je na temelju valjanog pravnog osnova treća osoba stekla pravo vlasništva, već prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu. Grad Zagreb je predmetnom imovinom raspolagao nakon donošenja i stupanja na snagu Zakona o zabrani prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike, odnosno u vlasništvo fizičkih i pravnih osoba ("Narodne novine" broj: 53/90, 61/91, 25/93 i 73/93), kojim je Zakonom bio zabranjen prijenos prava raspolaganja i korištenja nekretnina na temelju taksativno navedenih propisa, među kojima je naveden i Zakon o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta ("Službeni list FNRJ" broj: 52/58) pa stjecanje prava vlasništva od strane "Getro"-a d.o.o. ne može biti stjecanje koje valja tumačiti na štetu prava koja pripadaju ovlaštenicima naknade.

U ponovnom postupku potrebno je putem vještaka odgovarajuće struke utvrditi da li je od mjeseca rujna 1995. godine pa do donošenja Zakona o naknadi tj. do 11. listopada

1996. godine na predmetnom zemljištu izvršena priprema za izgradnju za namjenu određenu planom koji je bio na snazi u trenutku donošenja tog Zakona, obzirom da predmetno zemljište nije nikada privedeno namjeni radi koje je uzeto iz posjeda prijašnjeg vlasnika. Zatim treba održati usmenu raspravu uz sudjelovanje svih stranaka u postupku, postupajući u smislu odredaba članaka 183. – 191. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96) pa će se nakon što se nedvojbeno utvrdi činjenično stanje, donijeti odluka pravilnom primjenom članka 17. Zakona o naknadi, a o čemu će ovisiti i mogućnost sklapanja nagodbe iz članka 8. Zakona o naknadi.

U ponovnom postupku koji se vodio kod ovog Gradskog ureda KLASA: UP/I-942-01/14-01/8, stranke su se na usmenoj raspravi održanoj dana 11. 2. 2015. godine suglasile s time da se postupi sukladno uputama koje je dalo Ministarstvo pravosuđa u naprijed citiranom rješenju od 14. 1. 2014. godine.

Zaključkom KLASA: UP/I-942-01/14-01/8 od 11. 9. 2015. godine određen je stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Mario Rožić, dipl.ing.građ., za vještaka u ovoj upravnoj stvari sa zadatkom da očevidom zemljišta nekadašnje oznake k.č. 3801 k.o. Rudeš površine 350 čhv (danas dio k.č. 3801/2 k.o. Rudeš) i uvidom u dokaznu dokumentaciju utvrdi je li od mjeseca rujna 1995. godine pa do donošenja Zakona o naknadi tj. do 11. listopada 1996. godine, na predmetnom zemljištu izvršena priprema za izgradnju za namjenu određenu planom koji je bio na snazi u trenutku donošenja tog Zakona, s obzirom da predmetno zemljište nije nikada privedeno namjeni radi koje je uzeto iz posjeda prijašnjeg vlasnika.

Stalni sudski vještak Mario Rožić u elaboratu o stanju u prostoru iz listopada 2015. godine iskazuje kako prema članku 61. Zakona o prostornom planiranju i uređenju prostora ("Narodne novine" broj: 54/80), uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima, izradu provedbenih planova, izradu parcelacijskih elaborata, rušenje postojećih objekata i uređaja, odvoz materijala te premještanje postojećih nadzemnih i podzemnih instalacija, sanacione radove na zemljištu i dr.), kao i izgradnju komunalnih objekata i uređaja. Prema članku 64. istog Zakona, građevinska parcela mora imati neposredan pristup s javno prometne površine te oblik i površinu koja omogućuje izgradnju i korištenje te parcele, dok po članku 65. ovog Zakona akt o parcelaciji građevinskog zemljišta ne može biti proveden u katastru zemljišta i zemljišnoj knjizi bez potvrde tijela nadležnog za utvrđivanje uvjeta uređenja prostora o tome da je parcelacioni elaborat izrađen u skladu s uvjetima uređenja prostora (lokacijska dozvola). Radovi na izmještanju srednje naponskog i nisko naponskog kabela te na izmještanju vodovoda na predmetnoj lokaciji u Vrbanima, sukladno aneksu ugovora iz 2002. godine, neupitno predstavljaju pripremu zemljišta za izgradnju, a ove radnje napravljene su nakon 11. listopada 1996. godine. Uz činjenicu da dodijeljeno građevinsko zemljište nije realizirano i da je očevidom iz 1994. godine utvrđeno da do tada nije započeto s gradnjom i da je parcela prazna, stoga je rješenjem od 31. 10. 1994. godine prestalo pravo korištenja ovog neizgrađenog građevinskog zemljišta poduzeću "Naša djeca", kao i uz činjenicu da k.č. 3801 k.o. Rudeš do mjeseca rujna 1995. godine nije izgrađena, odnosno pripremljena za izgradnju za namjenu radi koje je oduzeta iz posjeda, a niti za neku drugu namjenu, vještak zaključuje da od mjeseca rujna 1995. godine pa do 11. listopada 1996. godine

na predmetnom zemljištu nije izvršena priprema za izgradnju za namjenu (zona 1, mješovita namjena) određenu planom koji je bio na snazi (GUP Grada Zagreba) u trenutku donošenja Zakona o naknadi.

Odvjetnica Mira Matuško Blažević, koja zastupa podnositelja zahtjeva Branka Perušića, Zamjenica općinskog državnog odvjetnika u Zagrebu, Građansko-upravni odjel i punomoćnica Fonda za naknadu oduzete imovine nisu imali primjedbe na dostavljeni nalaz sudskog vještaka Maria Rožića, dok punomoćnica Grada Zagreba elaborat stalnog sudskog vještaka Maria Rožića smatra preopćenitim i nepotpunim iz razloga jer isti nije utvrdio namjenu predmetne parcele u vrijeme oduzimanja kao i prostornoplansku namjenu na dan donošenja Zakona o naknadi, niti je pribavio podatke odnosno izveo zaključke o tome koji su sve poslovi pripreme obavljani u svrhu privođenja zemljišta namjeni, koji poslovi nisu obavljani, a trebalo ih je obaviti te koji poslovi nisu obavljani jer ih nije niti trebalo obaviti (npr. sanacija klizišta). Nadalje, sama činjenica navedena u elaboratu da je parcela dodijeljena poduzeću „Naša djeca“ na dan 21. 09. 1995. bila prazna kao i da je "Getro" d.o.o. na temelju Aneksa ugovora s Gradom Zagrebom od 2002. godine financirao izmiještanje srednjenaponskog i niskonaponskog kabela ne dokazuje da nisu obavljene radnje pripreme zemljišta za izgradnju. Naime nedvojbeno je da su od oduzimanja obavljani poslovi pripreme u vidu izrade PUP-a Vrbani, rješavanja imovinskopravnih odnosa s prijašnjim vlasnicima te isplate naknade, zemljište je više puta mijenjalo oblik i površinu odnosno rađeni su parcelacijski elaborati pa tako i za izgradnju objekta "Naša djeca". Vještak u nalazu ne zauzima stav o tome koji je opseg pripremnih radnji trebalo obaviti da bi se zemljište smatralo pripremljenim i zašto vještak zaključuje da je činjenica prelaganja vodova 2002. dovoljna da se zaključi da zemljište nije privedeno namjeni. S obzirom na to da pojam pripremljenosti zemljišta za izgradnju nije definiran meritornim Zakonom o naknadi već da se u tumačenju istog pribjegava odredbama Zakona o prostornom uređenju, u primjeni i shvaćanju iste i upravnosudska tijela pribjegavaju različitim tumačenjima užim i širim, ističe da je i u spisu iste činjenične i pravne osnove po zahtjevu stranaka Vrbanović Dragomila i dr. isto Ministarstvo pravosuđa u tumačenju pojma pripreme citiralo stajalište Upravnog suda RH iz Presude Us-7760/96 od 21. 01. 1998. godine, u kojoj se navodi da je zemljište pripremljeno za izgradnju ako je donijet prostorni plan, uređeni imovinskopravni odnosi i izgrađena infrastruktura (ceste, vodovod, kanalizacija i plinovod), te zaključuje da je za pojam pripremljenosti potrebno utvrditi da su izvršeni sljedeći radovi: izrađeni urbanistički planovi, uređeni imovinskopravni odnosi za realizaciju tog plana, izgrađena infrastruktura, a sve to prema usvojenom srednjoročnom planu uređenja prostora ili dvogodišnjem programu mjera u skladu s člankom 11. Zakona o prostornom uređenju. U tom smislu ističe da je vještaku dostupan i društveni plan uređenja grada Zagreba za razdoblje od 1986. do 1990. godine. Također se u tumačenju pojma pripremljenosti ističe da je potrebno utvrditi jesu li izrađeni bivši i sadašnji dokumenti prostornog uređenja, izvršena prijašnja i naknadna geodetska snimanja, riješeni imovinskopravni odnosi s ranijim vlasnicima, izgrađene ceste i javnoprometne površine, realizirana javna rasvjeta, izgrađeni objekti i uređaji za odvodnju i pročišćavanje otpadnih voda, postavljena oprema za odlaganje komunalnog otpada te upravnosudska tijela zaključuju da pripremu zemljišta za izgradnju čini zbroj radnji na pripremi građevinskog zemljišta do razine komunalne opremljenosti objektima i uređajima komunalne infrastrukture. Vještak se u nalazu uopće nije osvrnuo na mikro lokaciju na kojoj se zemljište nalazi niti utvrdio dinamiku izgradnje i postojanje gore navedenih objekata komunalne infrastrukture. Pripremne radnje ne vežu se samo uz dodjelu zemljišta "Getro"-u nego ih treba sagledati u

kontekstu privođenja prostornoplanskoj namjeni na dan donošenja Zakona o naknadi od vremena oduzimanja u kontekstu poduzetih radnji na konkretnom zemljištu. Stoga smatra da je nalaz potrebno dopuniti u skladu s navedenim primjedbama.

Dana 9. 12. 2015. godine u spis je zaprimljeno očitovanje stalnog sudskog vještaka Maria Rožića u odnosu na prigovore koje je iznijela punomoćnica Grada Zagreba, a u kojem očitovanju navodi kako mu zadatak nije bio utvrditi namjenu predmetne parcele u trenutku oduzimanja (koja je namjena bila utvrđena rješenjem od 29. 12. 1978. godine), dok je prostorno-planska namjena da dan donošenja Zakona o naknadi konstatirana u njegovom elaboratu. Uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju te izgradnju objekata komunalne infrastrukture pa uređenje građevinskog zemljišta nije isto što i priprema zemljišta za izgradnju. Kako svi poslovi pripreme za izgradnju u vremenu od mjeseca rujna 1995. godine pa do 11. listopada 1996. godine nisu izvršeni i kako nema važećeg PUP-a (na snazi je samo GUP Grada Zagreba) te nisu napravljeni UUP odnosno lokacijska dozvola niti parcelacija, vještak samo potvrđuje činjenicu naznačenu u njegovom elaboratu da za predmetno zemljište nije izvršena priprema za izgradnju za namjenu određenu planom koji je bio na snazi u trenutku donošenja Zakona o naknadi.

U provedenom dokaznom postupku utvrđeno je sljedeće činjenično stanje:

- da je zemljište oznake zk.č. 1588/1, oranica površine 1143 čhv, bilo upisano u zk.ul. 4114 k.o. Vrapče kao vlasništvo Mije Perušića i Gjura Perušića, obojice iz Rudeša 44;

- da je Rješenjem Općine Trešnjevka, Komisije za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i o davanju tog zemljišta na korištenje broj: UP/I-05/4-2810/1-78 od 19. 12. 1978. godine određeno da prijašnji vlasnici-korisnici zemljišta Mijo Perušić i Juraj Perušić predaju u posjed Općini Trešnjevka (Gradu Zagrebu) zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče (po katastru k.č. 3800, 3799 i 3801 – sve k.o. Rudeš) radi pripreme i uređenja zemljišta za izgradnju naselja "Vrbani"

- da je temeljem citiranog rješenja te pravomoćnog Rješenja NOO Trešnjevka od 25. 8. 1959. godine broj: 06-19-15941/59 (Z-12818/79), predmetno zemljište otpisano u zk.ul. 10201 k.o. Vrapče kao društveno vlasništvo na korištenju Općine Trešnjevka;

- da je Rješenjem Općinskog suda u Zagrebu broj: R1-484/79 od 13. 6. 1979. godine određeno da USIZ za komunalnu djelatnost Grada Zagreba isplati Miji Perušiću i Juraju Perušiću naknadu za predmetno deposedirano zemljište prema stvarnom posjedu, odnosno da je Miji Perušiću za površinu od 350 čhv (k.č. 3801 k.o. Rudeš) isplaćena naknada 20. 3. 1979. i 19. 11. 1979. godine (dokaz: priležeća financijsko-računovodstvena dokumentacija);

- da je Zaključkom Komisije o uzimanju neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i o davanju tog zemljišta na korištenje Općine Trešnjevka, broj: UP/I-05/3-1002/2-1980 od 18. 6. 1980. godine, a parcelacijskim elaboratom R.N. broj: 865/81 k.o. Rudeš novoformirana zk.č.1588/31 k.o. Vrapče površine 966 čhv (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m²) dana na korištenje neposrednom pogodbom Izdavačko-štamarskom poduzeću "Naša djeca", OOUR izdavačka djelatnost iz Zagreba, Gajeva 25, za izgradnju proizvodnih i upravnih objekata uz udio u troškovima uređenja građevinskog zemljišta u iznosu od 7,500.000,00 tadašnjih dinara, dok je k.č. 3801/1 oranica površine 1307 m², ostala upisana na korištenju Općine Trešnjevka, odnosno Grada Zagreba;

- da je Rješenjem Komisije gradske skupštine Grada Zagreba za oduzimanje građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje KLASA: UP/I-944-01/92-01/24 od 31. 10. 1994. godine utvrđeno da Izdavačko-štamarskom poduzeću "Naša djeca", OOUR izdavačka djelatnost iz Zagreba, Gajeva 25, odnosno njegovim pravnim sljednicima, prestaje pravo korištenja neizgrađenog građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu pa tako između ostalih i zk.č. 1588/31 k.o. Vrapče površine 966 čhv (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m²);

- da su Sporazumom o uređenju međusobnih potraživanja od 4. 9. 1995. godine (broj u registru ugovora: 140-124/614 od 6. 9. 1995.) regulirana dugovanja Grada Zagreba za uložena sredstva u pripremu zemljišta od strane poduzeća "Naša djeca", odnosno njegovih pravnih sljednika, a u kojem Sporazumu je također istaknuta činjenica da predmetno zemljište nije izgrađeno;

- da je diobnim nacrtom R. N. broj: 2664/97 k.o. Rudeš, odnosno spajanjem površina zemljišta oznake zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče površine 1143 čhv s drugim zemljištima, formirana zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče površine 10429 m², po katastru k.č. 3801/2 k.o. Rudeš iste površine;

- da je zatim Ugovorom o kupoprodaji zaključenim dana 26. 3. 1998. godine Grad Zagreb prodao poduzeću "Getro" iz Zagreba-Sesvete, Ljudevita Posavskog b.b. zemljište oznake zk.č.1588/1 k.o. Vrapče površine 10429 m² (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš) radi izgradnje objekta poslovnog centra, a da je Gradski ured za katastar i geodetske poslove kao korisnika k.č. 3801/2 k.o. Rudeš evidentirao "Getro" d.o.o. proizvodnja i trgovina iz Sesveta, Lj. Posavskog 5;

- da je očevidom provedenim na licu mjesta dana 24. 10. 2007. godine utvrđeno kako zemljište nekadašnje oznake k.č. 3801 k.o. Rudeš odgovara dijelu k.č. 3801/2 iste k.o. i da u naravi predstavlja zgradu trgovačkog centra "Getro" d.o.o., dok preostali dio zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče (koja se proteže južno od Zagrebačke avenije u naselju Vrbani) odgovara dijelovima k.č. 3794/1, k.č. 3803/1 i k.č. 6569/1 – sve k.o. Rudeš, a iste su u naravi zemljište zapadno od zgrade "Getro"-a – zelena površina, objekt "Mc Donaldsa" i dio Rudeške ceste;

- da se predmetna nekretnina u vrijeme oduzimanja iz posjeda prijašnjeg vlasnika nalazila unutar zahvata Provedbenog urbanističkog plana "Vrbani" ("Službeni glasnik Grada Zagreba" broj: 19/77 i 18/84), da je prema ovom PUP-u izgrađeno više od tri četvrtine naselja i da je za dio predmetne parcele izdana lokacijska dozvola KLASA: 350-03/98-01/9 od 11. 5. 1998. godine za prodajni centar "Getro", a na dan stupanja na snagu Zakona o naknadi za predmetnu česticu primjenjivao se jedino Generalni urbanistički plan Grada Zagreba (dokaz: dopis Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze KLASA: 350-03/98-01/9 od 11. 5. 1998. godine);

- da parcelacija iz 1997. godine nije provedena te je zk.č. 1588/1 s površinom od 1143 čhv danas upisana u zk.ul. 10201 k.o. Vrapče kao vlasništvo Grada Zagreba, a temeljem članaka 360. – 365. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;

- da je k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 10429 m² upisana u posjedovni list 5403 kao Zagrebačka avenija, poslovna zgrada i dvorište, a kao korisnik upisane su "Get nekretnine" d.o.o. iz Sesveta, Ljudevita Posavskog 5;

- da je Branko (Branimir) Perušić ovlaštenik naknade u ovom postupku kao zakonski nasljednik ranijeg vlasnika - svoga oca Mije (Mihaela) Perušića, koji je umro dana 11. 5. 1981. godine (dokaz: pravomoćno rješenje o nasljeđivanju Općinskog suda u Zagrebu broj: O-3531/81 od 13. 7. 1981. godine).

- da je ovlaštenik naknade u slučaju vraćanja u vlasništvo predmetnog zemljišta dužan vratiti revalorizirani iznos visine ranije primljene naknade za oduzeto zemljište, u kunsnoj protuvrijednosti u EUR-ima prema prodajnom tečaju ovlaštene banke u mjestu ispunjenja, koji vrijedi na dan davanja naknade, a koja odgovara dinarskoj protuvrijednosti primljene naknade izražene u EUR-ima, to jest prema izračunu dostavljenom uz dopis KLASA: 942-01/16-03/23 od 11. 2. 2016. godine dužan je vratiti iznos od 6.367,78 €.

Punomoćnica Branka Perušića na usmenoj raspravi održanoj 20. 10. 2016. godine predložila je u odnosu na dio zemljišta oznake zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče površine 350 čhv donijeti rješenje sukladno odredbi članka 8. Zakona o naknadi te da se u izreci toga rješenja naglasi da se prijašnjem vlasniku utvrđuje pravo na naknadu umjesto vraćanja u vlasništvo ovog dijela zemljišta. Naglašava kako su spremni s Gradom Zagrebom zaključiti nagodbu po tržišnoj cijeni predmetne čestice jer je isto jedino zakonski moguće da bi se vlasniku nadoknadila učinjena šteta. Ne prigovara obvezi vraćanja revaloriziranog iznosa ranije primljene naknade, međutim traži da se prilikom sklapanja nagodbe iznos naknade tržišne vrijednosti zemljišta umanjí za taj revalorizirani iznos, odnosno da se vlasniku ne naloži unaprijed plaćanje istog iznosa.

Punomoćnica Grada Zagreba na istoj raspravi izjavila je kako se, uzevši u obzir cjeloviti dokazni postupak proveden sukladno uputi Ministarstva pravosuđa RH u kojem je vještačenjem utvrđeno da zemljište nije bilo privedeno namjeni na dan donošenja Zakona o naknadi, ne protive donošenju odluke u odnosu na dio zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče od 350 čhv, a primjenom članka 8. Zakona o naknadi. Također se ne protive tome da se podnositelja zahtjeva i Grad Zagreb (kao obveznika naknade) uputi da u roku od godine dana od pravomoćnosti rješenja mogu sklopiti sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta s klauzulom ovršnosti, a kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati ovlašteniku naknade stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, uz uvjet da se time ne dira u stečena prava trećih i da se sklapanjem nagodbe ne stvaraju obveze Republici Hrvatskoj. Suglasni su s time da se pitanje vraćanja revaloriziranog iznosa ranije primljene naknade obuhvati nagodbom.

Zamjenica Općinskog državnog odvjetnika u Zagrebu, Građansko-upravni odjel, suglasna je s donošenjem rješenja sukladno odredbi članka 8. Zakona o naknadi, dok je punomoćnica Fonda za naknadu oduzete imovine ostala kod svih ranijih navoda i predložila donijeti odluku sukladno stanju spisa.

Nakon ovako iznesenog i obrazloženog činjeničnog stanja, razvidno je da su se u konkretnom slučaju stekli uvjeti za donošenje odluke u odnosu na predmetnu nekretninu.

Člankom 17. stavkom 1. Zakona o naknadi propisano je da će se neizgrađeno građevinsko zemljište, koje je u društveno vlasništvo preneseno na temelju propisa iz članka 2. toga Zakona i koje je na temelju pravomoćne odluke nadležnog tijela oduzeto iz posjeda prijašnjih vlasnika ili osobe na koju je pravo prenio prijašnji vlasnik, a kojim do stupanja na snagu toga Zakona općina nije dalje raspolagala i koje do donošenja toga Zakona nije privedeno namjeni, dati u vlasništvo prijašnjem vlasniku na njegov zahtjev.

Stavak 2. ovog članka određuje da je u slučaju iz stavka 1. ovog članka prijašnji vlasnik dužan vratiti primljenu naknadu za oduzeto neizgrađeno građevinsko zemljište u roku i iznosu koji se utvrđuje rješenjem o davanju u vlasništvo.

Naknada iz stavka 2. ovog članka utvrđuje se u kunskoj protuvrijednosti EUR prema prodajnom tečaju ovlaštene banke u mjestu ispunjenja koji vrijedi na dan davanja naknade, a koja odgovara dinarskoj protuvrijednosti primljene naknade izražene u EUR, prema prodajnom tečaju EUR na dan primitka naknade (članak 17. stavak 3.). Odredba stavka 2. ovog članka odnosi se samo na slučajeve u kojima je naknada određena u novcu prema odredbama Zakona o eksproprijaciji ("Narodne novine" broj: 10/78, 5/80, 30/82, 46/82, 28/87, 39/88 i 73/91).

Prema stavku 5. navedenog članka, pod zemljištem privedenim namjeni smatra se ono zemljište na kojem je izgrađen objekt ili su izvedeni znatniji radovi na objektu, kao i ono zemljište na kojem je općina, odnosno grad izvršila pripremu za izgradnju.

Zakonom o prostornom uređenju ("Narodne novine", br. 30/94, 68/98 i 35/99), člankom 11. stavkom 4., propisano je da uređenje građevinskog zemljišta obuhvaća pripremu zemljišta za izgradnju (izrada prostornih planova, imovinsko-pravne radnje i dr.), te izgradnju komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje.

Nacionalizirano zemljište oznake zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče površine 1143 čhv, oduzeto je 1978. godine iz posjeda ranijih vlasnika-korisnika Mije Perušića i Juraja Perušića radi izgradnje naselja "Vrbani", s time da je Mijo Perušić bio stvarni vlasnik dijela od 350 čhv za koje mu je temeljem rješenja Općinskog suda u Zagrebu utvrđena i isplaćena naknada, a zatim je predmetno zemljište u zemljišnoj knjizi upisano s pravom korištenja za korist Grada Zagreba. Formiranjem parcele oznake zk.č. 1588/31 k.o. Vrapče površine 966 čhv (k.č. 3801/2 k.o. Rudeš površine 3473 m²), ista je 1980. godine dodijeljena poduzeću "Naša djeca" za izgradnju poslovnih i upravnih zgrada, dok je k.č. 3801/1 k.o. Rudeš površine 1307 m² ostala i dalje upisana na korištenju Grada Zagreba.

Kako poduzeće "Naša djeca" nije započelo s izgradnjom objekata zbog kojih im je zemljište dodijeljeno, to je pravomoćnim rješenjem od 31. 10. 1994. godine istome poduzeću prestalo dodijeljeno pravo korištenja predmetnog zemljišta te je nakon izdavanja lokacijske dozvole od 21. 3. 1997. godine za izgradnju prodajnog centra i sklapanja kupoprodajnog ugovora između Grada Zagreba i "Getro" d.o.o. proizvodnja i trgovina dana 26. 3. 1998. godine, kao korisnik k.č. 3801/2 k.o. Rudeš – Ljubljanska avenija zgrada broj 7, 3 zgrade i dvorište ukupne površine 10429 m² – evidentiran "Getro" d.o.o. iz Sesveta, Lj. Posavskog 5.

Zakonom o zabrani raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu na druge korisnike odnosno u vlasništvo i korisništvo fizičkih i pravnih osoba bio je zabranjen pravni promet, između ostalih, zemljišta koja su prenesena u društveno vlasništvo na temelju Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta, pa kako se ovdje upravo radi o imovini koja je bila u režimu zabrane prijenosa prava raspolaganja i korištenja, to stjecanje prava vlasništva od strane "Getro"-a temeljem kupoprodajnog ugovora od 26. 3. 1998. godine ne može biti stjecanje na štetu prava ovlaštenika naknade.

Isto tako Grad Zagreb nije mogao postati vlasnik predmetnog zemljišta jer se odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima o pretvorbi prava korištenja u pravo vlasništva (članak 359. stavak 2. citiranog Zakona), ne primjenjuju na nekretnine koje su predmet naknade prema odredbama Zakona o naknadi.

Postupajući po uputi drugostupanjskog tijela, a vezano za odredbu članka 17. Zakona o naknadi, zatraženo je mišljenje stalnog sudskog vještaka za građevinarstvo i procjenu nekretnina na okolnost je li od mjeseca rujna 1995. godine (od kojeg mjeseca je prestalo dodijeljeno pravo korištenja poduzeću "Naša djeca") pa do dana donošenja Zakona o naknadi na predmetnom zemljištu izvršena priprema za izgradnju određenu planom koji je bio na snazi u trenutku donošenja tog Zakona, a sami pojam pripreme za izgradnju objašnjen je u Zakonu o prostornom uređenju na način da se pod time podrazumijeva uređenje imovinsko-pravnih odnosa s vlasnicima odnosno korisnicima nekretnina, izrada provedbenih planova, izrada parcelacijskih elaborata (formiranje građevinske čestice), rušenje postojećih objekata i uređaja, odvoz materijala, premještanje postojećih podzemnih i nadzemnih instalacija, radovi sanacije na zemljištu (klizište). Ovako obrazložena priprema zemljišta za izgradnju, zajedno s izgradnjom komunalnih i telekomunikacijskih instalacija, objekata i uređaja individualne i zajedničke potrošnje predstavlja zakonsku definiciju uređenja građevinskog zemljišta.

Imenovani sudski vještak utvrdio je kako poslovi pripreme na zemljištu ranije oznake k.č. 3801 k.o. Rudeš u površini od 350 čhv (danas dio k.č. 3801/2 k.o. Rudeš, odnosno 350/1143 djela zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče) nisu izvršeni u vremenu od mjeseca rujna 1995. godine pa do 11. listopada 1996. godine, da nema važećeg PUP-a jer je na snazi samo GUP Grada Zagreba te da nema važećih UUP-a, odnosno lokacijske dozvole i nije napravljena parcelacija zemljišta pa slijedom toga vještak zaključuje da za predmetno zemljište nije izvršena priprema za izgradnju za namjenu određenu planom (GUP Grada Zagreba, zona 1, mješovita namjena) koji je bio na snazi u trenutku donošenja Zakona o naknadi.

Stoga je ovo tijelo uprave u ponovnom i upotpunjenom dokaznom postupku rješavajući zahtjev Branka Perušića koji je podnesen u odnosu na zemljište oznake 350/1143 dijela zk.č. 1588/1 k.o. Vrapče, poklonilo vjeru nalazu sudskog vještaka Maria Rožića, koji nalaz je jasan, potpun, izrađen u skladu s pravilima struke te uputama Ministarstva pravosuđa pa je utvrđeno kako ovo zemljište na dan donošenja Zakona o naknadi nije bilo privedeno namjeni, odnosno da ovom zemljištu nije bila izvršena priprema za izgradnju i da su u konkretnom slučaju ispunjeni uvjeti propisani člankom 17. st. 1. Zakona o naknadi prema kojima se isto kao neizgrađeno građevinsko zemljište može vratiti u vlasništvo ranijem vlasniku.

Jednako tako je ispunjen i uvjet obveze vraćanja revaloriziranog iznosa ranije primljene naknade koja je bivšem vlasniku bila određena temeljem odredbi Zakona o eksproprijaciji pa je službenim putem pribavljen izračun revaloriziranog iznosa te naknade temeljem kojeg izračuna ovlaštenik naknade Branko Perušić mora uplatiti Gradu Zagrebu iznos od 47.734,64 kune.

Slijedom svega ovako navedenoga, točkom 1. izreke ovog djelomičnog rješenja Branko Perušić utvrđen je ovlaštenikom naknade za predmetnu nekretninu, koja se

vraća u vlasništvo, a sukladno odredbi članka 13. Zakona o naknadi kao obveznik naknade (točka 2. izreke) utvrđen je Grad Zagreb.

Točka 4. izreke ovog djelomičnog rješenja temelji se na odredbi članka 17. stavka 2. i 3. Zakona o naknadi.

Člankom 8. Zakona o naknadi određeno je da se vrste i oblici naknade propisani ovim Zakonom neće primijeniti ako prijašnji vlasnik kojem je pravomoćnim rješenjem utvrđeno pravo na naknadu i obveznik vraćanja sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti kojom obveznik vraćanja preuzima obvezu osigurati prijašnjem vlasniku stjecanje prava vlasništva na drugoj odgovarajućoj imovini ili isplatiti drugu odgovarajuću naknadu, bez obzira je li takav oblik naknade propisan ovim Zakonom.

Pozivom na ovu odredbu odlučeno je kao u točki 3. izreke ovog rješenja, dok je u točki 5. izreke određeno da će se, ukoliko ovlaštenik naknade Branko Perušić i obveznik vraćanja Grad Zagreb ne sklope sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta u roku iz točke 3. izreke, donijeti dopunsko rješenje kojim će se ovlašteniku naknade vratiti u vlasništvo nekretnina iz točke 1. izreke ovog rješenja, odrediti zemljišnoknjižna provedba istog rješenja te rok i način uplate iznosa iz točke 4. izreke ovog rješenja.

Odluka o troškovima (točka 6. izreke) utemeljena je na članku 117. Zakona o općem upravnom postupku preuzetog Zakonom o preuzimanju Zakona o općem upravnom postupku u Republici Hrvatskoj ("Narodne novine", br. 53/91 i 103/96), dok se prema odredbi članka 76. Zakona o naknadi, u ovom postupku ne plaćaju upravne pristojbe.

Ovo djelomično rješenje doneseno je na osnovu članka 215. Zakona o općem upravnom postupku, te će se o preostalom dijelu zahtjeva dokazni postupak nastaviti.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog djelomičnog rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa, Uprava za građansko, trgovačko i upravno pravo, Zagreb, Ulica grada Vukovara 49, u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili putem pošte preporučeno, a može se izjaviti na zapisnik kod ovog tijela, te je oslobođena od plaćanja upravne pristojbe.

P.O. PROČELNIKA

ODJELNIK ODJELA

Zlatko Makar, dipl. iur.



DOSTAVITI:

1. Odvjetnica Mira Matuško Blažević, Zagreb, Kneževa ulica 11 (p.p. za Branka Perušića)

2. Općinsko državno odvjetništvo u Zagrebu,
Građansko-upravni odjel, Zagreb, Trg J. Jelačića 6,
3. Stručna služba Gradonačelnika Grada Zagreba,
Sektor za zastupanje Grada, Služba za zastupanje u upravnim postupcima,
Zagreb, Trg S. Radića (Veza: KLASA: 701-01/10-016/81)
4. Fond za naknadu oduzete imovine, Zagreb, Ivana Lučića 8
(Veza: KLASA: UP/I-943-06/07-21/101)
5. Spis, ovdje.

NAKON PRAVOMOĆNOSTI:

1. Općinski građanski sud u Zagrebu,
Zemljišnoknjižni odjel, Zagreb, Hrvatske bratske zajednice bb,
2. Gradski ured za katastar i geodetske
poslove, Zagreb, Ul. Grada Vukovara 58^a,
3. Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada,
Sektor za upravljanje imovinom Grada, Odjel za zemljište,
Zagreb, Trg S. Radića 1.



ing ekspert

Ing ekspert d.o.o.
stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina
središnji ured
Zagreb, Škrleeva 39
tel: 01/233 7632
fax: 01/231 6570
ing-ekspert@ing-ekspert.com
www.ing-ekspert.com

procjena

vještačenje

energetsko
certificiranje

etažiranje

legalizacija

savjetovanje

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

BROJ PREDMETA: 8/66/2017

ZAGREB

RIJEKA

SPLIT

VARAŽDIN

OSIJEK



ELABORAT	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine
BROJ PREDMETA	8/66/2017
KLASA	944-07/17-01/2
NEKRETNINA	350/1143 dio zk.č.br. 1588/1 zk.o. Vrapče, k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš
NARUČITELJ	Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
DATUM	15.03.2017
IZRADIO	Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko, Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Škričeva 39, Zagreb

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [Kn]
dio zk.č.br. 1588/1 zk.o. Vrapče	1.259,00	303,96	382.685,64	2.843.354,31
Zakruženo:				2.840.000,00

Tečaj 1 € = 7,43 kn (tečaj HNB-a na datum 15.03.2017.)

Sadržaj

1 Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.....	5
1.1 Položaj nekretnine.....	5
1.2 Zemljišnoknjižno stanje.....	6
1.3 Katastarsko stanje.....	7
1.4 Očevid.....	8
2 Načela za procjenu tržišne vrijednosti nekretnina.....	12
2.1 Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina.....	12
2.1.1 Gospodarsko stanje.....	12
2.1.2 Tržište nekretnina na području Republike Hrvatske.....	13
3 Procjena vrijednosti nekretnine.....	15
3.1 Procjena vrijednosti zemljišta.....	17
3.1.1 Zbirka kupoprodajnih cijena.....	17
3.1.2 Dopuna zbirke kupoprodajnih cijena.....	18
3.1.3 Analiza zbirke kupoprodajnih cijena.....	19
3.1.4 Procjena tržišne vrijednosti nekretnine.....	22
4 Rekapitulacija.....	23
5 Izjava vještaka.....	24
6 Prilozi.....	25

PODNOŠITELJ ZAHTJEVA	Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada
DATUM PODNOŠENJA ZAHTJEVA	Klasa: 944-07/17-01/2 14.02.2017.
SVRHA	Riješavanje imovinsko-pravnih poslova
OPĆI AKTI	Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Vladimir Krtalić, Zagreb, svibanj 2007. Odluka o građevinskom zemljištu i utvrđivanju tržišne vrijednosti nekretnina (Sl.gl. 22/13) HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima Zakon o zemljišnim knjigama Zakon o komunalnom gospodarstvu Zakon o gradnji Zakon o prostornom uređenju i gradnji Zakon o posredovanju u prometu nekretnina Uredba o visini vodnog doprinosa Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Indeks građevinskih radova" Priopćenje Državnog zavoda za statistiku Republike Hrvatske "Cijene prodanih novih stanova" Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja Važeći građevinski normativi i propisi u RH Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
ISPRAVE	Nacrt izvotka iz zbirke kupoprodajnih cijena

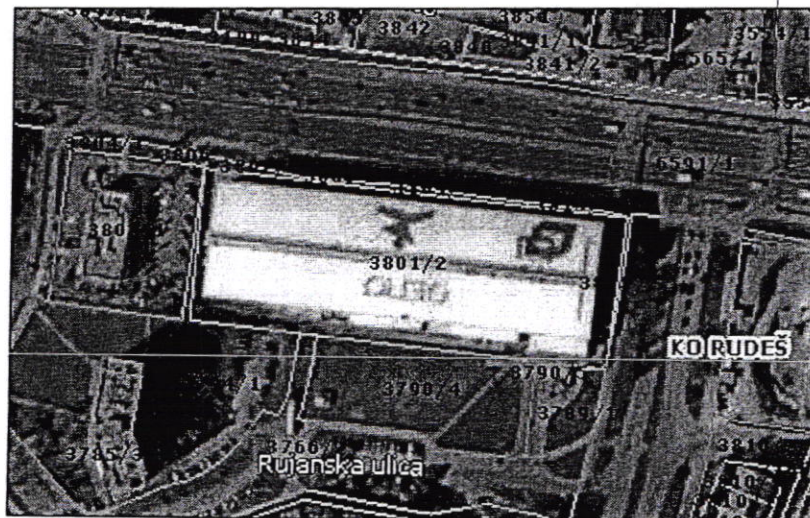
1 PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1 POLOŽAJ NEKRETNINE

LOKACIJA	Zagreb, Trešnjevka
GRADSKA ČETVRT	Trešnjevka - Jug




prikaz lokacije u odnosu na Grad Zagreb



prikaz lokacije u odnosu na katastarsku općinu

1.2 ZEMLJIŠNOKNJIŽNO STANJE

Predmet procjene predstavlja čestica 350/1143 dio zk.č.br. 1588/1 zk.o. Vrapče, površine 350 čhv, odnosno 1.259 m². U nastavku se nalazi zk.ul. 10201 k.o. Vrapče.

		NESLUŽBENA KOPIJA				
						
REPUBLIKA HRVATSKA						
Općinski građanski sud u Zagrebu ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB Stanje na dan: 13.02.2017. 23:35		Verificirani ZK uložak				
Katastarska općina: 535606, VRAPČE		Broj ZK uložka: 10201				
Broj zadnjeg dnevnika: Z-59719/2009						
Aktivne plombe: Z-56999/2009, Z-6135/2011, Z-30476/2011, Z-39165/2012, Z-5350/2013, Z-35454/2014, Z-48272/2015, Z-342/2016, Z-343/2016, Z-344/2016, Z-345/2016, Z-346/2016, Z-48019/2016, Z-50989/2016, Z-3116/2017						
IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE						
A						
Posjedovnica PRVI ODJELJAK						
Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m ²	
1.	1532/37	ORANICA U GRMLJU		323		
2.	1555	ORANICA KRČEVINA		94		
3.	1556	ORANICA KRČEVINA		781		
4.	1588/1	ORANICA PEŠČENKA U RUDEŠU		1143		
5.	1603/29	ORANICA U STAGLIŠĆU		202		
6.	1640/6	ORANICA ŠIKARA		236		
7.	1641/2	ORANICA U JARUNU		229		
		UKUPNO:		3008		
B						
Vlastovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa				Primjedba	
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB					
C						
Teretovnica						
Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba			
	Tereta nema!					
Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 13.02.2017.						

1.3 KATASTARSKO STANJE

Predmet procjene predstavlja dio čestice k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš. U nastavku se nalazi posjedovni list br. 5403 k.o. Rudeš.

Udio		Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1		GET NEKRETNINE D.O.O., ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, SESVETE, HRVATSKA (KORISNIK)	80724491536

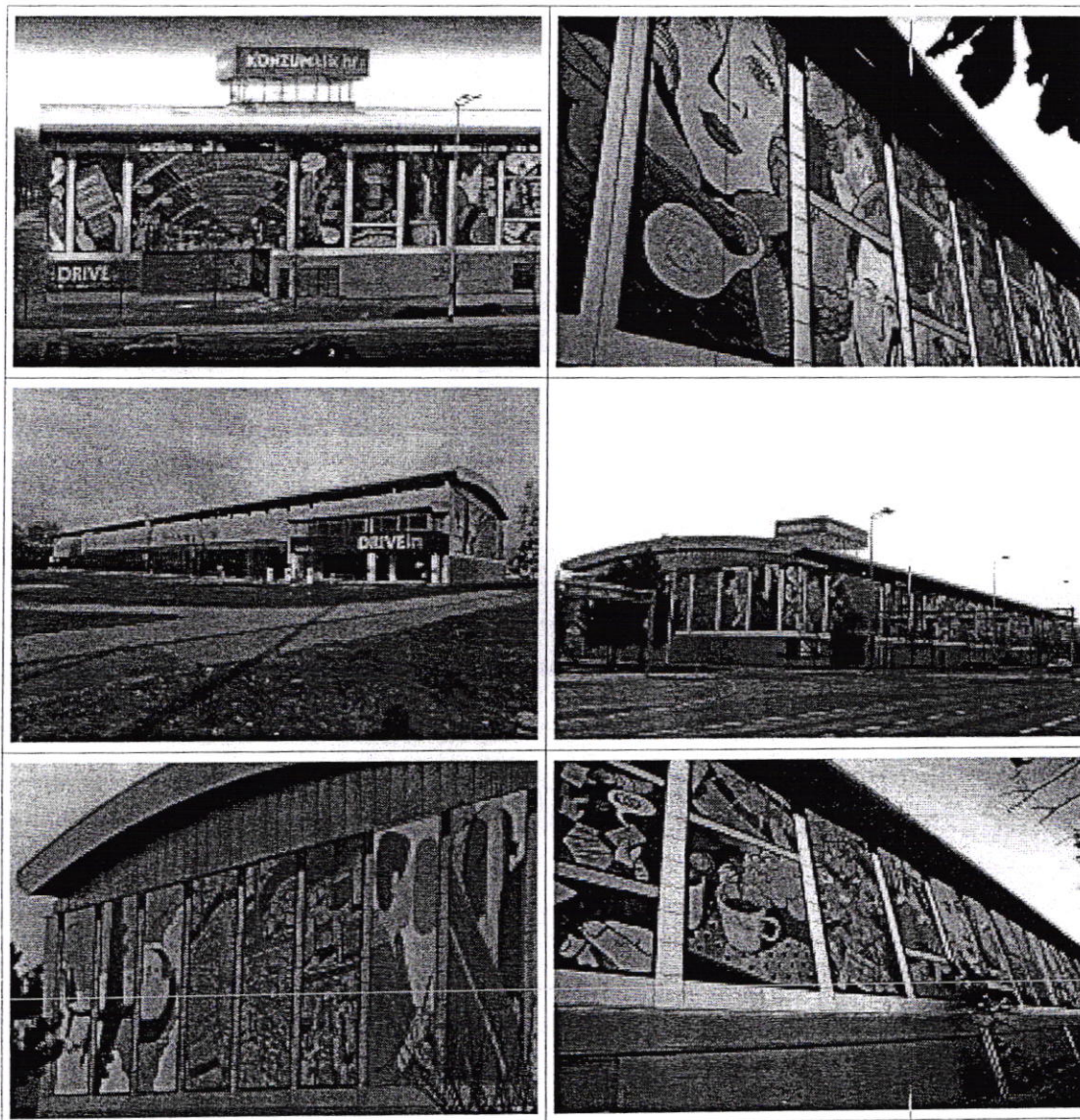
Podaci o katastarskim česticama

Zagr	Dio	Broj katastarske čestice	Adresa katastarske čestice/Način uporabe katastarske čestice/Način uporabe zgrade, naziv zgrade, lučni broj zgrade	Površina/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3801/2	ZAGREBAČKA AVENIJA	10429	10		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Zagrebačka avenija 7	7596			
			DVORIŠTE	2833			
Ukupna površina katastarskih čestica				10429			

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

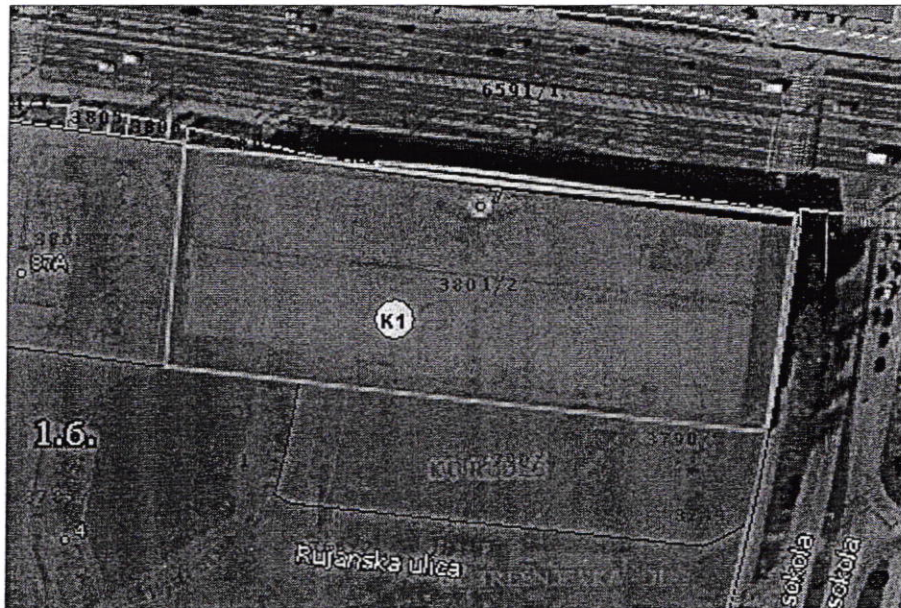
1.4 OČEVID

Predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti je 350/1143 dio zemljišta zk.č.br. 1588/1 zk.o. Vrapče. Nekretnina u naravi predstavlja zemljište prve kategorije na kojem je izgrađen objekt Getroa (sada Konzum Klik), na adresi Zagrebačka avenija 7. Zemljište se procjenjuje u svrhu rješavanja imovinsko-pravnih odnosa. Izduženog je oblika, a pruža se u smjeru istok-zapad. Navedeni objekt nalazi se na gotovo cijeloj površini zemljišta.



Predmetna nekretnina se prema GUP-u Grada Zagreba (Odluka GUP-a Zagreb 16/2007, Izmjene GUP-a Zagreba 8/2009, Izmjene GUP-a Zagreb 7/2013, Izmjene GUP-a Zagreb 9/2016) nalazi u sljedećim zonama:

- prema kartografskom prikazu Namjena prostora u zoni **K1-poslovna namjena**
- prema kartografskom prikazu Urbana pravila u zoni **1.6.-Zaštita i uređenje dovršenih naselja**



STANJE KATASTARSKE ČESTICE	
MOGUĆNOST GRADNJE (prema važećim dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor podataka	GUP Grada Zagreba 2007. godine (uz dopune 2009., dopune 2013. i dopune 2016. godine)
Mogućnost gradnje	Da
Kategorija zemljišta	1.
Namjena	Poslovna namjena (K1)
Urbana pravila	Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.)
MOGUĆNOST GRADNJE (prema načelu prethodnog učinka)	
Izvor podataka	-
Mogućnost gradnje	-
Kategorija zemljišta	-
Namjena	-
Urbana pravila	-
UTVRĐENA VRSTA I MJERA KORIŠTENJA	
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno	3,0 Prema urbanim pravilima Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.)
Izgrađenost čestice	-
Najmanja površina građevne čestice	-
Broj nadzemnih etaža	-
PRAVA I TERETI (koji utječu na vrijednost nekretnine)	
Prava i tereti	-
Zona komunalnog doprinosa	
Zona komunalnog doprinosa	-

Napomena; Urbana pravila Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.) za gradnju i rekonstrukciju upućuju na korištenje urbanih pravila Uređenje i urbana obnova prostora visoke gradnje (2.9.). Ta pravila kao najveći ki utvrđuju $ki=3,0$. Isti će biti primjenjen kao mjerodavan za predmetnu nekretninu.

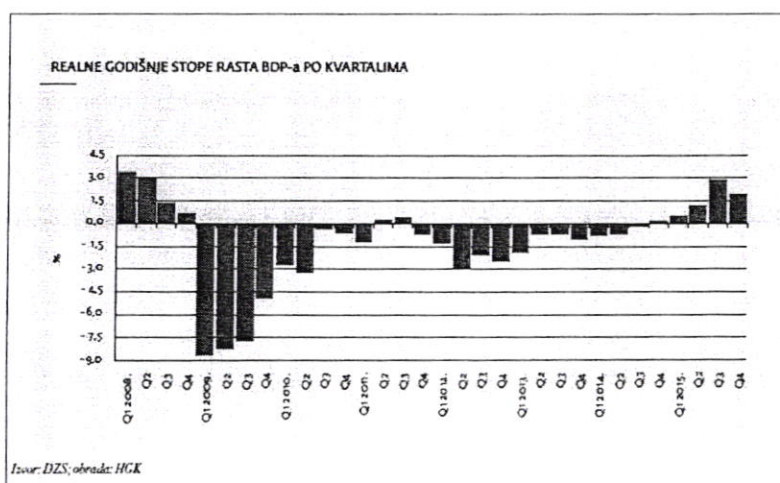
STANJE KATASTARSKE ČESTICE	OKOLNO ZEMLJIŠTE
VRIJEME ČEKANJA (do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja)	
Vrijeme čekanja	-
KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Kategorija tla	-
Pogodnost za građenje	-
Nosivost temeljnog tla	-
Onečišćenje tla	-
Utjecaj okoliša	-
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti	-
POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost	Izvršno
Udaljenost od centra grada	Dobro
Blizina javnog prometa	Izvršno
Parking	Vrlo dobro
Blizina gradskih okupljališta	Dobro
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada	Loše
Estetsko oblikovanje ambijenta	Dobro
Uređenost urbane infrastrukture	Izvršno
PROSJEČNO	Vrlo dobro

2 NAČELA ZA PROCJENU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

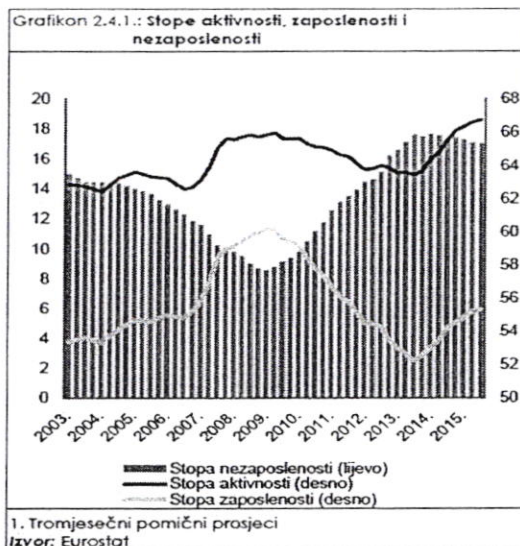
2.1 OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

2.1.1 GOSPODARSKO STANJE

Publikacija Hrvatsko gospodarstvo krajem 2015 godine osvrst na aktualno stanje od 19. lipnja 2013. godine, Hrvatske Gospodarske Komore (HGK), Sektora za financijske institucije, poslovne informacije i ekonomske analize, Odjel za makroekonomske analize u Republici Hrvatskoj sadrži analizu kretanja najznačajnijih ekonomskih pokazatelja hrvatskog gospodarstva. Iako pozitivan pomak gospodarske aktivnosti, Hrvatska je udaljenija od prosjeka razvijenosti EU. Nakon šest godina pada, u prvih devet mjeseci 2015. godine ostvaren je njegov rast od 1,6 %. Rast je najviše potaknut izvozom roba i usluga. Povećava se osobna potrošnja, blago raste i državna potrošnja, a bilježi se i lagani oporavak investicija u fiksni kapital. Kod investicija je značajan pozitivan trend. Povećana potražnja utjecala je na povećanje proizvodnje roba i usluga, pri čemu je najviše povećana bruto dodana vrijednost u grupi djelatnosti koja objedinjuje trgovinu, prijevoz, skladištenje i ugostiteljstvo te u prerađivačkoj industriji. Realni BDP se od 2008. do 2014. smanjio za više od 12 %.



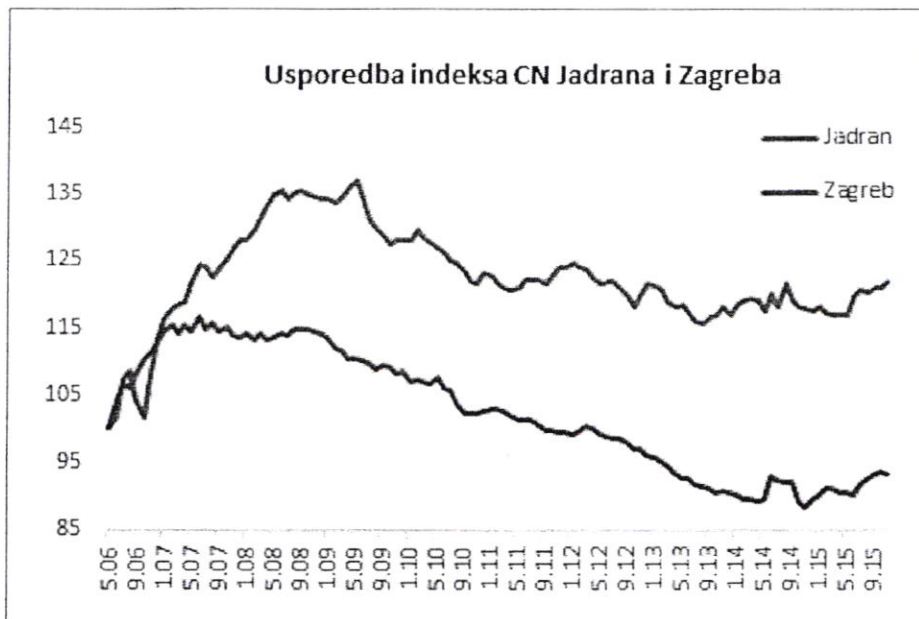
U razdoblju od 2008.-2014. nezaposlenost se naglo povećala s manje od 9 % na više od 17 %. Predviđa se da će do 2017. smanjiti ispod 14 %. Zabilježen je pad sa 17,1 % u prvom tromjesečju na 15,4 % u trećem tromjesečju 2015. Iako se 2016. u odnosu na 2015. godinu ostvaruje pad administrativnih, građevinskih, rudarskih djelatnosti, dok je najveći godišnji porast broja zaposlenih zabilježen u djelatnosti zdravstvene zaštite i socijalne skrbi, te u turizmu odnosno djelatnosti pružanja smještaja te pripreme i usluživanje hrane.



2.1.2 TRŽIŠTE NEKRETNINA NA PODRUČJU REPUBLIKE HRVATSKE

Cijene stambenih objekata, mjerene indeksom cijena stambenih nekretnina, u prvom tromjesečju 2016. u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. u prosjeku su više za 1,24%, a u odnosu na prvo tromjesečje 2015. u prosjeku su više za 0,16%, pokazuju podaci državnih statističara. Cijene stambenih objekata u prvom tromjesečju 2016. u odnosu na četvrto tromjesečje 2015. u prosjeku su više za Grad Zagreb za 1,83%, za Jadran za 1,25% i za ostalo za 0,05%. U prikazu kretanja prosječnih cijena stambenih nekretnina od četvrtog tromjesečja 2008. do kraja 2015. vidljivo je da su one rasle samo tijekom četiri kvartala - drugi, treći i četvrti 2011. te prvi 2012.

Prema Indeksu cijena nekretnina, tražene cijene nekretnina na mjesečnoj razini padaju za 0,7%, dok su na godišnjoj razini u porastu od 4,9%.



U sljedećoj tablici prikazane su prosječne cijene stanova u gradskim četvrtima u Zagrebu te njihove promjene na godišnjoj razini.

Usporedba prosječnih cijena stanova u €/m² u lipnju 2016. prema istom mjesecu 2015. godine po gradskim četvrtima u Gradu Zagrebu

Grad Zagreb po gradskim četvrtima	lipanj 2015.	lipanj 2016.	+/- trend u % prema godini prije
Gornji grad - Medveščak	2.038	2.077	1,88%
Donji grad	1.884	1.902	0,94%
Maksimir	1.716	1.705	-0,63%
Podsljeme	1.617	1.671	3,33%
Trnje	1.503	1.599	6,41%
Trešnjevka - sjever	1.524	1.589	4,28%
Črnomerec	1.557	1.559	0,12%
Trešnjevka - jug	1.536	1.519	-1,11%
Novi zagreb - zapad	1.374	1.368	-0,46%
Peščenica - Žitnjak	1.324	1.346	1,63%
Stenjevec	1.353	1.343	-0,71%
Podsused - Vrapče	1.324	1.315	-0,69%
Donja dubrava	1.289	1.264	-1,94%
Gornja dubrava	1.281	1.257	-1,87%
Novi zagreb - istok	1.217	1.254	3,06%
Zagreb - okolica	1.119	1.207	7,87%
Sesvete	1.127	1.087	-3,47%
Brezovica	961	947	-1,43%

Prosječne cijene u €/m² za Nekretnine u prodaji - prodaja stanova

Izvor: Njuškalo

3 PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine vrši se prema dokumentaciji dobivenoj od naručitelja i podacima prikupljenim na očevidu. Izračun se vrši prema uobičajenim metodama proračuna za potrebe izračuna vrijednosti nekretnina. Pri izračunu se koriste podaci izdani od službenih institucija koje se bave prikupljanjem podataka i cijena u graditeljstvu, te prema vlastitom iskustvu i trenutačnim tržišnim kretanjima vrijednosti nekretnina za ovu lokaciju i ekvivalentni objekt.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se pravo posjeda odnosno vlasništva nad nekretninom. Procjena je izrađena uvidom u vlasničku dokumentaciju.

Pri proračunu tržišne vrijednosti korišteni su sljedeći propisi i izvori podataka:

Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)

HRN ISO 9836:2011 Standardi za svojstva zgrada-definiranje i proračun površina i prostora

Bilten Standardna kalkulacija radova u visokogradnji Instituta građevinarstva Hrvatske

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Zakon o zemljišnim knjigama

Zakon o komunalnom gospodarstvu

Zakon o prostornom uređenju i gradnji

Zakon o posredovanju u prometu nekretnina

Uputstvo o načinu utvrđivanja građevinske vrijednosti objekata

HNORM U.C2.100 Površine i zapremine zgrada

Uredba o visini vodnoga doprinosa

Važeće odluke u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture

Podaci o prometnoj vrijednosti prikupljeni od agencija za promet nekretninama, te podaci prikupljeni od Porezne uprave

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Indeks građevinskih radova“

Priopćenje Državnog zavoda za statistiku republike Hrvatske „Cijene prodanih novih stanova“

Podatak Ministarstva zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva o utvrđivanju etalonske vrijednosti građenja

Važeći građevinski normativi i propisi u RH

Podaci ICON (The international construction and development community) – Internacionalna zajednica sudionika u gradnji

FIDIC etički kodeks (International Federation of Consulting Engineers) – Internacionalna udruga inženjera – konzultanata

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

Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina obuhvaćaju cjelinu okolnosti koje su mjerodavne za oblikovanje cijene nekretnine na dan vrednovanja, pri uobičajenom poslovnom

kretanju ponude i potražnje kao što su opća gospodarska situacija, tržište kapitala te gospodarski i demografski razvoj područja.

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

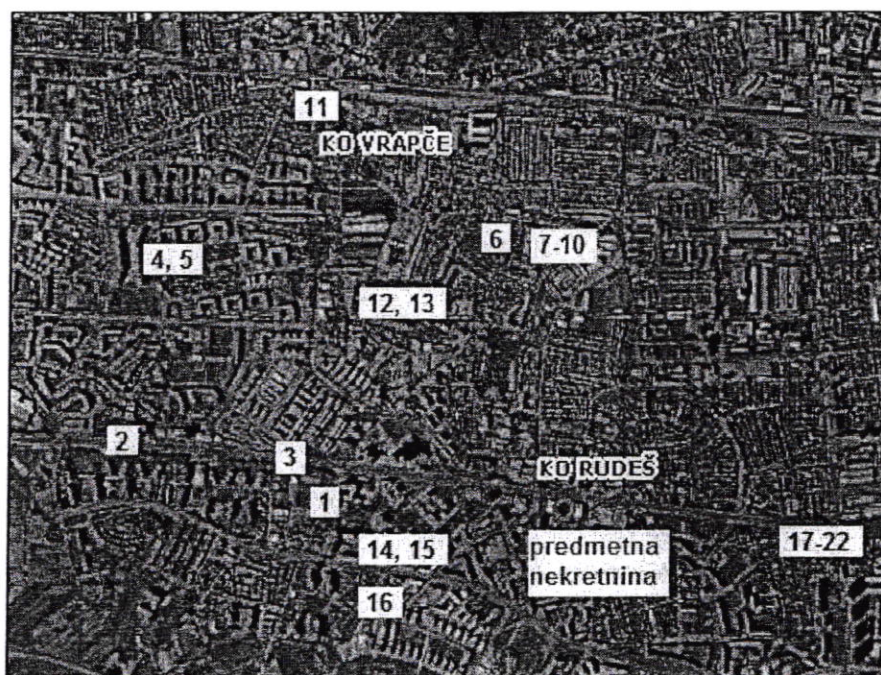
Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

U svrhu izrade ovog procjemenog elaborata podaci o ostvarenim kupoprodajnim cijenama u promatranom području pribavljeni su iz baze podataka o kupoprodajnim cijenama koje vode jedinice lokalne samouprave, a kako je to prikazano u nastavku ovog elaborata.

3.1 PROCJENA VRIJEDNOSTI ZEMLJIŠTA

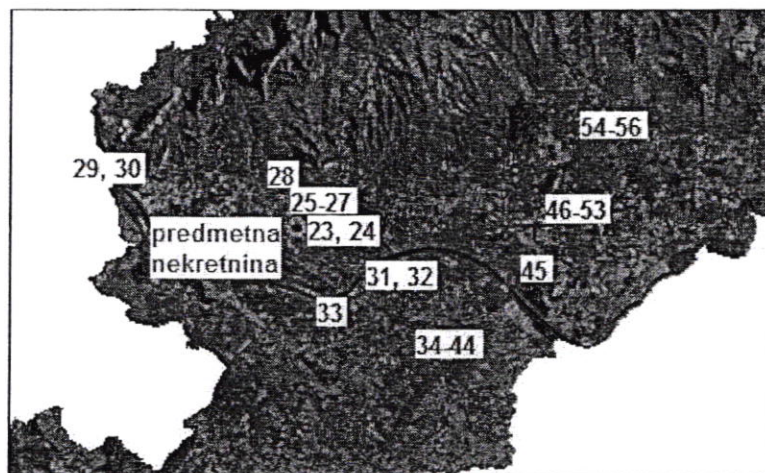
3.1.1 ZBIRKA KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, dana 27. veljače 2017. godine dostavljen nam je izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena za predmetnu česticu, klasa 940-01/17-030/195. Zbirka je zatražena za kupoprodaje za nekretnine mješovite i poslovne namjene, visokog koeficijenta iskoristivosti, u općinama Rudeš i Vrapče. Kupoprodaje navedene u zbirci prikazane su na karti Geoportala (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>). Nekretnine iz zbirke prikazane su na slici crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



3.1.2 DOPUNA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

Od strane Službe za vrednovanje nekretnina Grada Zagreba, dana 14. ožujka 2017. godine dostavljena nam je dopuna izvotka zbirke kupoprodajnih cijena. Dopuna zbirke je zatražena za kupoprodaje zemljišta za trgovačke centre preko cijelog grada Zagreba. Kupoprodaje navedene u zbirci prikazane su na karti Geoportala (<https://geoportal.zagreb.hr/Karta>). Nekretnine iz zbirke prikazane su na slici crvenom, a predmetna nekretnina plavom bojom.



3.1.3 ANALIZA ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA

U analizu su uključene kupoprodaje iz zbirke i iz dopune zbirke kupoprodajnih cijena. S obzirom na mali broj nekretnina namjene K1, koje bi bolje odgovarale predmetnoj nekretnini, u analizi se zadržavaju i nekretnine namjene M2 i M1. Iz analize su isključene one nekretnine koje su navedene u obje zbirke, odnosno isključuju se samo duplikati (duplikati u dopuni zbirke pod brojevima 25, 26 i 27 koje su već navedene u zbirci pod brojevima 7, 8 i 9). Sivom bojom označene su one nekretnine koje nisu analizirane.

- 1) U međuvremenskom izjednačenju izvršena je korekcija cijena radi protoka vremena, na temelju podataka Državnog zavoda za statistiku (19.01.2017.).
- 2) U Interkvalitativnom izjednačenju sve nekretnine su preračunate na koeficijent iskoristivosti predmetne nekretnine, odnosno na $k_i=3,0$. S obzirom da je predmetna nekretnina usmjerena na stvaranje prihoda (namjena K1), cijene su preračunate linearno. Dopuštena vrijednost faktora prilagodbe cijene je u rasponu od 0,60 do 1,40. Sve ostale nekretnine, koje imaju faktor prilagodbe cijene izvan navedenog raspona, isključene su iz daljnje analize (brojevi 23, 24, 29-53).
- 3) U izjednačenju prema kategoriji zemljišta sve nekretnine su preračunate na kategoriju predmetne nekretnine. Pritom se koriste orijentacijski vrijednosni odnosi iz tablice u Prilogu 4. Pravilnika. Uzimajući u obzir da se radi o K1 namjeni, smatra se da je vrijednost druge kategorije zemljišta u iznosu od 65 % prve kategorije. Nekretnine druge kategorije biti će preračunate na prvu kategoriju množenjem s faktorom $100/65=1,54$.
- 4) U grubom čišćenju zbirke isključene su one nekretnine koje vještak smatra neusporedivima s predmetnom nekretninom. Iz analize cijena vidljivo je da nekretnine iz dopune zbirke, a koje se odnose na trgovačke centre, imaju približno 25% veću jediničnu cijenu nakon međuvremenskog izjednačavanja od nekretnina iz prvotne zbirke, koja sadrži većinom nekretnine namjene M1, pretežno stambene. Na većini nekretnina iz dopune zbirke nije bilo moguće provesti interkvalitativno izjednačenje te se zbog toga uspoređuju cijene nakon međuvremenskog izjednačenja. S obzirom da je predmet procjene zemljište pod trgovačkim centrom, vještak odabire višu razinu cijene. Iz daljnje analize isključuju se radi premale cijene (brojevi 1-6, 10-13 i 18-22) i radi prevelike cijene (brojevi 28 i 56).
- 5) U isključivanju nekretnina u odstupanju od ± 30 % isključene su sve one nekretnine koje su veće ili manje od prosjeka za navedeni iznos.
- 6) U statističkoj obradi izračunat je prosjek preostalih kupoprodaja.

R. BR.	K.Č. BR.	K.O.	CJENOVNI BLOK	NAMIJENA	URBANA PRAVILA	CIJENA [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	KATEGORIJA ZEMLIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLIŠTA	MEĐUVREMENSKI INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENA CIJENA [€/m ²]	GRUBA ANALIZA ZBIRKE NEKRETNINA [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSIEKA [%]	STATISTIČKA OBRADA IZRAČUN [€/m ²]
Zbirka kupoprodajnih cijena, klasa 940-01/17-030/195, poslovna i mješovita namjena, visok koeficijent iskoristivosti, općine Ruđeš i Vrapče																			
1	5738/14	VRAPČE	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	M1		131,41	8.1.2016	89,25	90,61	133,41	3,0	1,00	133,41	2.	1,54	205,46	205,46		
2	5517/2	VRAPČE	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	M2		137,43	22.1.2016	89,25	90,61	139,52	3,0	1,00	139,52	2.	1,54	214,87	214,87		
3	4986/2	VRAPČE	ŠPANSKO ORANICE	K1		252,00	17.9.2014	90,90	90,61	251,20	4,0	0,75	188,40	1.	1,00	188,40	188,40		
4	4235/15	VRAPČE	ŠPANSKO	M1		59,52	1.4.2016	88,79	90,61	60,74	3,0	1,00	60,74	2.	1,54	93,54	93,54		
5	4235/15	VRAPČE	ŠPANSKO	M1		153,17	1.9.2015	88,79	90,61	156,31	3,0	1,00	156,31	1.	1,00	156,31	156,31		
6	4741/3	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1		78,77	17.11.2015	87,64	90,61	81,44	3,0	1,00	81,44	1.	1,00	81,44	81,44		
7	4765/1	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1		256,67	4.4.2014	90,85	90,61	255,99	3,0	1,00	255,99	1.	1,00	255,99	255,99	-15,78	255,99
8	4765/1	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1		256,67	4.4.2014	90,85	90,61	255,99	3,0	1,00	255,99	1.	1,00	255,99	255,99	-15,78	255,99
9	4765/1	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1		294,39	10.4.2013	91,67	90,61	290,99	3,0	1,00	290,99	1.	1,00	290,99	290,99	-4,27	290,99
10	4763	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1		32,69	1.10.2015	87,64	90,61	33,80	3,0	1,00	33,80	1.	1,00	33,80	33,80		
11	3644/1	VRAPČE	Oranice TEP	M1		103,00	19.3.2013	93,58	90,61	99,73	2,5	1,20	119,68	1.	1,00	119,68	119,68		
12	4647/1	VRAPČE	ORANICE TEP	M2		16,92	11.11.2013	90,96	90,61	16,85	3,2	0,94	15,84	2.	1,54	24,40	24,40		
13	4647/1	VRAPČE	ORANICE TEP	M2		18,62	19.1.2015	90,31	90,61	18,68	3,2	0,94	17,56	2.	1,54	27,04	27,04		
14	5980/1	VRAPČE	VRBANI	M1		308,06	7.7.2016	90,61	90,61	308,06	4,0	0,75	231,05	2.	1,54	355,81	355,81	17,06	355,81
15	5981	VRAPČE	VRBANI	M1		308,06	7.7.2016	90,61	90,61	308,06	4,0	0,75	231,05	2.	1,54	355,81	355,81	17,06	355,81
16	5931/1	VRAPČE	VRBANI III	M2		223,68	14.11.2014	90,79	90,61	223,24	3,2	0,94	209,84	2.	1,54	323,16	323,16	6,32	323,16
17	D.2684/1	RUDEŠ	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1		332,10	13.1.2016	89,25	90,61	337,16	3,5	0,86	289,96	1.	1,00	289,96	289,96	-4,61	289,96
18	2685	RUDEŠ	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1		247,83	14.7.2015	88,79	90,61	252,91	3,5	0,86	217,50	1.	1,00	217,50	217,50		
19	2685	RUDEŠ	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1		247,83	14.7.2015	88,79	90,61	252,91	3,5	0,86	217,50	1.	1,00	217,50	217,50		
20	2685	RUDEŠ	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1		247,83	14.7.2015	88,79	90,61	252,91	3,5	0,86	217,50	1.	1,00	217,50	217,50		
21	2685	RUDEŠ	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1		247,83	14.7.2015	88,79	90,61	252,91	3,5	0,86	217,50	1.	1,00	217,50	217,50		
22	2685	RUDEŠ	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA	M1		247,83	14.7.2015	88,79	90,61	252,91	3,5	0,86	217,50	1.	1,00	217,50	217,50		
Dopuna zbirke kupoprodajnih cijena, trgovački centri, grad Zagreb																			
23	3901/3	RUDEŠ	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	M1	1.6.	528,92	17.10.2013	90,96	90,61	526,88	0,6	5,00	2.634,42	1.	1,00	2.634,42			
24	3898	RUDEŠ	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	M1	1.6.	200,00	17.10.2013	90,96	90,61	199,23	0,6	5,00	996,15	1.	1,00	996,15			
25	4765/1	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1	2.9.	256,67	4.4.2014	90,85	90,61	255,99	3,0	1,00	255,99	1.	1,00	255,99			
26	4765/1	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1	2.9.	256,67	4.4.2014	90,85	90,61	255,99	3,0	1,00	255,99	1.	1,00	255,99			
27	4765/1	VRAPČE	ZAGREBAČKA ULICA	M1	2.9.	294,39	10.4.2013	91,67	90,61	290,99	3,0	1,00	290,99	1.	1,00	290,99			
28	1757/1	VRAPČE	KUSTOŠIJA VRAPČE CENTAR	M2	2.4. I	338,83	7.4.2014	90,85	90,61	337,93	2,5	1,20	405,52	1.	1,00	405,52	405,52		
29	1226	PODSUSED	PODSUSED BOLOGNA	M2	2.7.	98,00	30.12.2014	90,79	90,61	97,81	1,2	2,50	244,51	1.	1,00	244,51			
30	1226	PODSUSED	PODSUSED BOLOGNA	M2	2.7.	97,92	30.12.2014	90,79	90,61	97,73	1,2	2,50	244,31	1.	1,00	244,31			

R. BR.	K.Č. BR.	K.O.	CIJENOVNI BLOK	NAMJENA	URBANA PRAVILA	CIJENA [€/m ²]	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum kupoprodaje)	INDEKS CIJENA NEKRETNINA (za datum procjene)	MEĐUVREMENSKI IZJEDNACENA CIJENA [€/m ²]	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENA CIJENA [€/m ²]	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJSKI FAKTOR ZA KATEGORIJU ZEMLJIŠTA	MEĐUVREMENSKI I INTERKVALITATIVNO IZJEDNACENA CIJENA [€/m ²]	GRUBA ANALIZA ZBIRKE NEKRETNINA [€/m ²]	ODSTUPANJE 30% OD PROSJEKA [%]	STATISTIČKA OBRADA I IZBAČUN [€/m ²]
31	594/8	KLARA	KAJZERICA	M1	2.7. I	248,09	30.1.2015	90,31	90,61	248,91	0,7	4,29	1.067,84	1.	1,00	1.067,84			
32	594/8	KLARA	KAJZERICA	M1	2.7. I	249,06	2.2.2016	89,25	90,61	252,86	0,7	4,29	1.084,75	1.	1,00	1.084,75			
33	1400/8	BLATO	BLATO JADRANSKA	K2	2.10.	272,44	13.7.2015	88,79	90,61	278,02	2,0	1,50	417,04	1.	1,00	417,04			
34	d1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
35	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
36	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
37	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
38	d1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
39	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
40	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	198,00	26.9.2014	90,90	90,61	197,37	1,2	2,50	493,42	1.	1,00	493,42			
41	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7. I	443,60	25.7.2014	90,90	90,61	442,18	2,0	1,50	663,28	1.	1,00	663,28			
42	D 1627/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	1.2.	302,04	26.9.2014	90,90	90,61	301,08	1,2	2,50	752,69	1.	1,00	752,69			
43	1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	SLOBOŠTINA JUG	M2	2.7.	345,20	25.9.2015	88,79	90,61	352,28	1,2	2,50	880,69	1.	1,00	880,69			
44	82/1	ODRA	BUZINSKI KRČI ZAPAD	K2	3.2.	250,00	6.3.2015	90,31	90,61	250,83	1,8	1,69	423,90	1.	1,00	423,90			
45	2219/1	ŽITNJAK	RADNIČKA-KOZARI PUT	K1	2.10.	222,50	12.1.2015	90,31	90,61	223,24	2,0	1,50	334,86	1.	1,00	334,86			
46	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
47	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
48	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
49	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
50	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
51	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
52	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
53	3087/1	RESNIK	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER	M2	2.10.	215,00	7.5.2015	88,72	90,61	219,58	1,2	2,50	548,95	1.	1,00	548,95			
54	4854/1	DUBRAVA	DUBRAVA CENTAR	M2	UPU DUBRAVA CENTAR	440,00	27.3.2014	90,68	90,61	439,66	2,0	1,50	659,49	1.	1,00	659,49			
55	4857/5	DUBRAVA	DUBRAVA CENTAR	M2	UPU DUBRAVA CENTAR	160,12	4.3.2014	90,68	90,61	160,00	2,0	1,50	239,99	1.	1,00	239,99			
56	8188/1	DUBRAVA	NOVI RETKOVEC SJEVER	M1	2.9.	487,21	17.4.2015	88,72	90,61	497,59	3,0	1,00	497,59	1.	1,00	497,59	497,59		
PROSJEK USPOREDIVIH NEKRETNINA:																	303,96		303,96

3.1.4 PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Procijenjena tržišna vrijednost promatrane nekretnine iznosi 303,96 €/m².

Tržišna vrijednost nekretnine, prema članku 23. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15), utvrđuje se iz rezultata korištene metode ili metoda, uz poštivanje značaja koji daje korištena metoda ili metode. Ako se koristi više propisanih metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

U ovom elaboratu primijenjena je poredbena metoda, te je na temelju analize zbirke kupoprodajnih cijena utvrđena sljedeća vrijednost:

Nekretnina	dio zk.č.br. 1588/1 zk.o. Vrapče
Površina koja se procjenjuje [m ²]	1.259
Jedinična cijena [€/m ²]	303,96
Vrijednost [€]	382.685,64

4 REKAPITULACIJA

Na osnovu položaja, zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja, te stanja katastarske čestice, kako je u ovom elaboratu navedeno, najprikladniji postupak za utvrđivanje tržišne vrijednosti prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina jest poredbeni postupak.

Poredbeni se postupak, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine, a među ostalim primjenjuje se za utvrđivanje tržišne vrijednosti ovog tipa nekretnine.

Tržišna vrijednost nekretnine iznosi:

NEKRETNINA	Površina koja se procjenjuje [m ²]	Jedinična cijena [€/m ²]	Ukupno [€]	Ukupno [Kn]
dio zk.č.br. 1588/1 zk.o. Vrapče	1.259,00	303,96	382.685,64	2.843.354,31
Zaokruženo:				2.840.000,00

Tečaj 1 € = 7,43 kn (tečaj HNB-a na datum 15.03.2017.)

5 IZJAVA VJEŠTAKA

Procjena je izrađena uvidom u preslike dokumentacije priležeće zahtjevu za izradu Vještačkog nalaza, a koji se nalaze u prilogu ovog elaborata. Prilikom procjene korišteni su relevantni podatci za izradu ove procjene, a koji su dobiveni od strane naručitelja, te vještak ne jamči, niti snosi odgovornost za točnost podataka, iako su prema našim saznanjima isti točni.

Vrijednost nekretnine procijenili smo u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) te svih važećih zakona i propisa te pravilima struke.

Vještački elaborat je za potrebe naručitelja izrađen u 2 primjerka, a vještak isti nije dužan čuvati.

U Zagrebu, 15.03.2017. godine

Izradio:

Ing ekspert d.o.o., dipl. ing. građ. Žarko Željko,
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina,
Škrlčeva 39, Zagreb

6 PRILOZI

- 1) Zahtjev za izradu procjene, klasa 944-07/17-01/2
- 2) Zbirka kupoprodajnih cijena, klasa 940-01/17-030/195
- 3) Dopuna iste zbirke, klasa 940-01/17-030/195



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

KLASA: 944-07/17-01/2
URBROJ: 251-14-01/055-17-2
Zagreb, 14. veljače 2017.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlčeva 39
10000 Zagreb

Molimo Naslov da sukladno Ugovoru o izradi procjemenog elaborata... Reg. br. 609/2015 izradi procjenu tržišne vrijednosti 350/1143 dijela zemljišta oznake z.k.č. 1588/1, ukupne površine 1143 čhv, upisanog u zk.ul. 10201 k.o. Vrapče.

Napominjemo da je potrebno izraditi procjenu tržišne vrijednosti zemljišta, obzirom da predmetno zemljište danas u naravi predstavlja dio zemljišta na kojem je izgrađena zgrada trgovačkog centra „Getro“ d.o.o.

Sukladno zaključku Procjeniteljskog povjerenstva, u privitku procjemenog elaborata potrebno je priložiti presliku zahtjeva naručitelja te svu ostalu dokumentaciju koja je bitna za utvrđivanje vrijednosti nekretnine (čl. 68. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN105/15).

Procjemeni elaborat molimo dostaviti u pisanom i digitalnom obliku, radi proslijeđivanja istog Procjeniteljskom povjerenstvu za područje Grada Zagreba.

Molimo za žurnost.

Prilog:

- zk.ul. 10201 k.o. Vrapče;
- posjedovni list br. 5403 k.o. Rudeš;
- Djelomično rješenje KLASA: UP/I-942-01/14-01/8, URBROJ: 251-14-11/104-16-25, od 06.12.2016.;
- elaborat o stanju u prostoru iz listopada 2015. i očitovanje na isti iz prosinca 2015.;
- preslik iz GIS-a Grada Zagreba za k.č. 3801/2 k.o. Rudeš.





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



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	PETROVARADINSKA	5738/14	VRAPČE NOVO	5738/14	VRAPČE	ZE	76	16	131,41 €	8.1.2016	M1	2.9.	3,0	2.		LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
2	ŠPANSKO ORANICA	5517/2	VRAPČE NOVO	5517/2	VRAPČE	ZE	209	209	137,43 €	22.1.2016	M2	2.9.	3,0	2.	OBJE STRANKE SU PRAVNE OSOBE, NIJE RAZVIDNO IZ UGOVORA KOJI POREZ SE PLAĆA	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
3	ZAGREBAČKA AVENIJA	4986/2	VRAPČE NOVO	4986/2	VRAPČE	ZE	6605	225	252,00 €	17.9.2014	K1	DPU ŠPANSKO ORANICE	4,0 kin	1.		ŠPANSKO ORANICE
4	DONADINIEVA ULICA	4235/5	VRAPČE NOVO	4235/15	VRAPČE	ZE	84	84	59,52 €	1.4.2016	M1	1.6. IZNIMKA	3,0	2.	NIJE JASNO KOJI DIO ZEMLJIŠTA JE PREDMET KUPOPRODAJE	ŠPANSKO
5	DVORIŠTE "DONADINIEVA"	4235/15	VRAPČE NOVO	4235/15	VRAPČE	ZE	389	389	153,17 €	1.9.2015	M1	1.6. IZNIMKA	3,0	1.		ŠPANSKO
6	RAŠE NIČKI PUT	4741/3	VRAPČE NOVO	4741/3	VRAPČE	ZE	429	429	78,77 €	17.11.2015	M1	2.8.	3,0	1.		ZAGREBAČKA ULICA
7	ZAGREBAČKA CESTA	4765/8	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	200	81	256,67 €	4.4.2014	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND; naknadno pronađeni ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
8	ZAGREBAČKA CESTA	4765/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	10234	1915	256,67 €	4.4.2014	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND; naknadno pronađeni ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
9	ZAGREBAČKA ULICA	465/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	7059	107	294,39 €	10.4.2013	M1	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND	ZAGREBAČKA ULICA
10	ZAGREBAČKA ULICA 134	4763	VRAPČE NOVO	4763	VRAPČE	ZE	763	100	32,69 €	1.10.2015	M1	2.9.	3,0	1.	KUPUJE SE DIO DVORIŠTA TAKO DA SE KUPCU SUVLASNIČKI UDIO U DVORIŠTU POVEĆA ZA 100 M2 A PRODAVATELJICI SMANJI ZA 100 M2	ZAGREBAČKA ULICA
11	Oranice	3644/1 3644/2	VRAPČE NOVO	3644/1 3644/2	VRAPČE	ZE	578,5	578,5	103,00 €	19.3.2013	M1	UPU ORANICE TEP	2,5 kin	1.		Oranice TEP
12	VILJEVSKI PUT	4647/1	VRAPČE NOVO	4647/1	VRAPČE	ZE	8371	417	16,92 €	11.11.2013	M2	UPU ORANICE TEP	3,2 kin	2.	KAZETA C-M2-2	ORANICE TEP
13	VILJEVSKI PUT	4647/1	VRAPČE NOVO	4647/1	VRAPČE	ZE	8371	417	18,62 €	19.1.2015	M2	UPU ORANICE TEP	3,2 kin	2.	KAZETA C-M2-2	ORANICE TEP
14	LOPATINEČKA-CENKOVEČKA	5980	VRAPČE NOVO	5980/1;5980/6	VRAPČE	ZE	1433	717	308,06 €	7.7.2016	M1	1.6.	>4?	2.		VRBANI
15	LOPATINEČKA-CENKOVEČKA	5981	VRAPČE NOVO	5981	VRAPČE	ZE	638	319	308,06 €	7.7.2016	M1	1.6.	>4?	2.		VRBANI

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
16	MALOGORIČKA	5931/1	VRAPČE NOVO	5931/1	VRAPČE	ZE	1135	380	223,68 €	14.11.2014	M2	VRBANI III	5,0 ki 3,2 kin	2.	DAN KAKVOĆE ZA PREDMETNO ZEMLJIŠTE JE 2007. GODINA, ALI DO RJEŠAVANJA IPO NIJE BILO MOGUĆE SKLOPITI UGOVOR (ZBOG TOGA JE 2. KATEGORIJA)	VRBANI III
17	ILIRSKA GRANA 2	1382/31	VRAPČE	D.2684/1	RUDEŠ	ZE	1700	331	332,10 €	13.1.2016	M1	2.8.	3,5 ki	1.	KUPUJE SE DIO K.Č. 2684/1 KOJA JE FORMIRANA PARCELAC. ELABORATOM RN-2120/11 KO RUDEŠ (PONOVO POTVRĐEN S.12.14) FORMIRA SE NOVA K.Č. 1382/30 (Z.K.Č. 2685) TEMELJEM LOKAC. DOZVOLE KLASA: UP/1-350-05/11-01/76 OD 01.7.11. ZA IZGRADNJU POSLOVNE GRADEVINE	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
18	ILIRSKA ULICA	1381/125	VRAPČE	2685	RUDEŠ	ZE	352	164	247,83 €	14.7.2015	M1	2.8.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
19	ILIRSKA ULICA	1381/126	VRAPČE	2685	RUDEŠ	ZE	360	194	247,83 €	14.7.2015	M1	2.8.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
20	ILIRSKA ULICA	1381/128 1381/129	VRAPČE	2685	RUDEŠ	ZE	569	249	247,83 €	14.7.2015	M1	2.8.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
21	ILIRSKA ULICA	1381/130	VRAPČE	2685	RUDEŠ	ZE	392	330	247,83 €	14.7.2015	M1	2.8.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
22	ILIRSKA ULICA	1381/33 1381/34	VRAPČE	2685	RUDEŠ	ZE	432	156	247,83 €	14.7.2015	M1	2.8.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA

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.

Ovaj izvadak se izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta koje se nalazi na k.č. 3801/2 k.o. Rudeš. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska-Zagrebačka.

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 izvanci 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.

*Napomena : Kupoprodajne cijene sklopljene nakon 31. prosinca 2014. godine i koje su evidentirane u zbirci kupoprodajnih cijena, stupanjem na snagu Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15) usklađene su sukladno odredbama čl. 4. st. 1 točka b. Pravilnika. Za zemljišta u cijelosti oporeziva porezom na dodanu vrijednost (PDV) prikazana je jedinična vrijednost zemljišta iz ugovora o kupoprodaji bez obračunatog PDV-a, a u stupcu "PRIPOMENA" navedeno je da li je prodavatelj obveznik PDV-a.

KLASA: 940-01/17-030/195
URBROJ: 251-14-03/004-17-2
Zagreb, 24. veljače 2017.

Izradila: Jasminka Fabek, bacc.ing.traff.

Odobрила: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



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



DOPUNA
IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK.O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	JABLANSKA ULICA	1519/63	VRAPČE	3901/3	RUDEŠ	ZE	11747	11747	528,92 €	17.10.2013	NE	M1	1.6.	0,6	1.	KAUFLAND PRODAVAONICAIII	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
2	JABLANSKA ULICA	1521/1	VRAPČE	3898	RUDEŠ	ZE	434	434	200,00 €	17.10.2013	NE	M1	1.6.	0,6	1.	KAUFLAND PRODAVAONICAIII	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
3	ZAGREBAČKA CESTA	4765/8	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	200	81	256,67 €	4.4.2014	NE	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND; naknadno pronađeni ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
4	ZAGREBAČKA CESTA	4765/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	10234	1915	256,67 €	4.4.2014	NE	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND; naknadno pronađeni ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
5	ZAGREBAČKA ULICA	465/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	7059	107	294,39 €	10.4.2013	NE	M1	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND	ZAGREBAČKA ULICA
6	ILICA 444	1757/1	VRAPČE NOVO	1757/1	VRAPČE	ZE	311	302	338,83 €	7.4.2014	NE	M2	2.4. IZNIMKA	2,5	1.	IZDANA LD ZA POSLOVNU GRADEVINUII	KUSTOŠIJA VRAPČE CENTAR
7	SUSEDSKO POLJE	665/15	STENJEVEC	1226	PODSUSED	ZE	10	10	98,00 €	30.12.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	LEGALIZACIJA TRGOVINA NA VELIKO I MALO GRAD. MATERIALOM GBP=341m ² RADIONA/SPREMIŠTE GBP=101m ³	PODSUSED BOLOGNA
8	SUSEDSKO POLJE	665/14	STENJEVEC	1226	PODSUSED	ZE	1235	1235	97,92 €	30.12.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	LEGALIZACIJA TRGOVINA NA VELIKO I MALO GRAD. MATERIALOM GBP=341m ² RADIONA/SPREMIŠTE GBP=101m ²	PODSUSED BOLOGNA
9	PODBREŽJE XI	594/8	KLARA	594/8	KLARA	ZE	1106	1106	248,09 €	30.1.2015	DA	M1	2.7. IZNIMKA	0,7	1.	STAMBENO POSLOVNA GRADEVINA - TRGOVINA LD UP/I 350-05/2012-001/104; GBP=797,76; KI=0,72	KAJZERICA
10	PODBREŽJE XI	594/8	KLARA	594/8	KLARA	ZE	1106	1106	249,06 €	2.2.2016	DA	M1	2.7. IZNIMKA	0,7	1.	STAMBENO POSLOVNA GRADEVINA - TRGOVINA LD UP/I 350-05/2012-001/104; GBP=797,76; KI=0,72 KUPAC JE PRAVNA OSOBA ZASTUPANA PO DIREKTORU KOJI JE I ZASTUPNIK JEDNE OD FIRMI KOJA PRODAJE;	KAJZERICA
11	JADRANSKA AVENIJA	1400/8	BLATO	1400/8	BLATO	ZE	15556	15556	272,44 €	13.7.2015	DA	K2	2.10.		1.	NA ZEMLJIŠTU SE GRADI TRGOVAČKI CENTAR KAUFAND;	BLATO JADRANSKA
12	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1611	ZAPRUDSKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	ZE	1228	4	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
13	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1632/2	ZAPRUDSKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	ZE	1006	935	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
14	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1675	ZAPRUDSKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	ZE	4716	3873	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
15	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1676/2	ZAPRUDSKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDSKI OTOK	ZE	1846	289	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
16	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1678	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	2709	1802	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
17	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1679	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	2786	690	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
18	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1670/4	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	3889	2695	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
19	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1670/1	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	789	789	443,60 €	25.7.2014	NE	M2	2.7. IZNIMKA	2,0 kin	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
20	AVENIJA VEČESLAVA HOLJEVCA	1627/1 1628	ZAPRUDESKI OTOK	D 1627/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	286 1866	2152	302,04 €	26.9.2014	NE	M2	1.2.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBOŠTINA JUG
21	KARELA ZAHRADNIKA	1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	11913	11913	345,20 €	25.9.2015	DA	M2	2.7.	1,2	1.	KUPAC KAUFAND, GBP-5287,71- iz građevinske dozvole	SLOBOŠTINA JUG
22	BUZINSKI KRČI	87/1	BUZIN	82/1	ODRA	ZE	45838	45838	250,00 €	6.3.2015	DA	K2	3.2. UPU BUZINSKI KRČI - RANŽIRNI KOLODVOR JUG	1,8	1.	GRAD DOZVOLA UP/I-361-03/15 01/143- ZA TRGOVAČKI CENTAR (K2-6)	BUZINSKI KRČI ZAPAD
23	CENTAR MALE PRIVREDE SAVICA - ŠANCI	6178/1	GRAD ZAGREB	2219/1	ŽITNJAK	ZE	440	440	222,50 €	12.1.2015	NE	K1	2.10.	2,0	1.	UGOVOR JE SKLOPLJEN ZA POSLOVNI OBJEKT I DIO ZEMLJIŠTA, KATASTAR I ZEMLJIŠNA KNJIGA NISU USKLADENI A CIJENA U UGOVORU JE POSEBNO ISKAZANA, UGOVOR JE UNEŠEN I U POSLOVNE ZGRADE. ZEMLJA P=440 M2 - 750.900,00 KN POS. ZGRADA - TLOC. POV. 525 M2 - 1.852.300,00	RADNIČKA-KOZARI PUT
24	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1815/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	273	273	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
25	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1816/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	576	576	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
26	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1817/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	1389	1389	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
27	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1819/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	422	422	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
28	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1819/2	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	381	381	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
29	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1820/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	947	947	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
30	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1823/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	2026	2026	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SJEVER
31	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1825/5;1826/7	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	2742;197	2939	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
32	AVENIJA DUBRAVA - DANKOVEČKA	3016/10 3016/11 3016/12 3016/13 3016/14	GRANEŠINA	4854/1 4857/11 4855 4854/2 4854/3	DUBRAVA	ZE	9454	9454	440,00 €	27.3.2014	NE	M2-INTERSPAR	UPU DUBRAVA CENTAR	2,0 kin	1.	INTERSPAR TRGOVAČKI CENTAR prema LD GBP=4391,09m ² kin=0,44	DUBRAVA CENTAR
33	AVENIJA DUBRAVA - DANKOVEČKA	3001/2	GRANEŠINA	4857/5	DUBRAVA	ZE	1846	773	160,12 €	4.3.2014	NE	M2-INTERSPAR	UPU DUBRAVA CENTAR	2,0 kin	1.	INTERSPAR TRGOVAČKI CENTAR prema LD GBP=4391,09m ² kin=0,44	DUBRAVA CENTAR
34	ALEJA JAVORA	3263/9	RESNIK	8188/1	DUBRAVA	ZE	5659	5659	487,21 €	17.4.2015	DA	M1	2.9.	3,0 kin	1. IZDANA GRAD. DOZVOLA	LIDL: IZDANA GD UP/I-361-03/14-01/290; DOPUNA GD UP/I-361-03/15-01/83	NOVI RETKOVEC 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.

Ovaj dopuna izvataka izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta koje se nalazi na k.č. 3801/2 k.o. Rudeš - trgovački kompleksi. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska-Zagrebačka.

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 izvatici 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.

***Napomena:** Kupoprodajne cijene sklopljene nakon 31. prosinca 2014. godine i koje su evidentirane u zbirci kupoprodajnih cijena, stupanjem na snagu Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15) usklađene su sukladno odredbama čl. 4. st. 1 točka b. Pravilnika. Za zemljišta u cijelosti oporeziva porezom na dodanu vrijednost (PDV) prikazana je jedinična vrijednost zemljišta iz ugovora o kupoprodaji bez obračunatog PDV-a, a u stupcu "PRIPOMENA" navedeno je da li je prodavatelj obveznik PDV-a.

KLASA: 940-01/17-030/195
URBROJ: 251-14-03/004-17-3
Zagreb, 13. ožujka 2017.

Izradila: Jasminka Fabek, bacc.ing.traff.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.

Odvjetnica MIRA MATUŠKO BLAŽEVIĆ

Hrvatska, Zagreb, Ul. Kneza Višeslava 11, tel: 4611-169, tel/fax: 4611-198

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

Primljeno: 17.03.2017. 11:24 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-07/17-001/2	251-14-01	
Juridžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
15-17-3	99	



3AobRkD-8kGh9bX2BTc3iQ

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE
POSLOVE I IMOVINU GRADA

Trg S. Radića 1, 10000 Zagreb

Na broj: Klasa: 944-07/17-001/2

Predmet: BRANKO PERUŠIĆ iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794, zast. po:

- sklapanje nagodbe u obliku javnobilježničkog akta radi isplate naknade za 350/1143 dijela z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče

ODVJETNICA
MIRA MATUŠKO BLAŽEVIĆ
Ul. Kneza Višeslava 11
ZAGREB
01/451115

PODNEŠAK

X2, punomoć u spisu, prilozi

Obavještavamo Naslov da je Branko Perušić iz Jakovlja, Selnička 4, suglasan sa procjenom vrijednosti nekretnina broj 8/66/2017 od 15. 3. 2017.g. izrađenoj od strane Ing ekspert d.o.o. kojom je 350/1143 dijela zemljišta oznake z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče procijenjeno u visini od 2.840.000,00 kn, te je voljan na ime naknade za tu nekretninu primiti naprijed navedeni novčani iznos.

Branko Perušić je ovlastio odvjetnicu Miru Matuško Blažević da u njegovo ime sklopi sa Gradom Zagrebom nagodbu u obliku javnobilježničkog akta s klauzulom ovršnosti te da u njegovo ime i za njegov račun primi cjelokupni iznos novčane naknade na svoj račun.
D o k a z: cit. punomoć ovjerena od javnog bilježnika.

Broj računa odvjetnice Mire Matuško Blažević, otvorenog kod Zagrebačke banke d.d., Zagreb je:

HR7623600001101545649.

D o k a z: preslik bankovne kartice.

S obzirom da se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu temeljem tužbe Branka Perušića protiv Grada Zagreba i GET NEKRETNINA d.d., kao pravnog sljednika Getro d.d, vodi parnični postupak br. P-453/11, radi utvrđenja ništavim kupoprodajnog ugovora od 26. 3. 1998.g. i naknade štete od strane Grada Zagreba, tužitelj Branko Perušić se obvezuje

nakon primitka cjelokupnog iznosa naknade odreći se tužbenog zahtjeva, s tim da svaka stranka snosi svoj parnični trošak.

D o k a z: cit. tužba.

Predlaže se zakazati ročište radi sklapanja nagodbe.

U Zagrebu, 17. ožujka 2017.g.

Branko Perušić, zast. po:

ODVJETNICA
MIRA MATUŠKO BLAŽEVIĆ
ul. Kneza Branimira 11
ZAGREB
01/4511139



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 16.03.2017. 23:30

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj ZK uložka: 10201

Broj zadnjeg dnevnika: Z-56999/2009

Aktivne plombe: Z-6135/2011, Z-30476/2011, Z-59165/2012, Z-5350/2013, Z-35454/2014, Z-48272/2015, Z-342/2016, Z-343/2016, Z-344/2016, Z-345/2016, Z-346/2016, Z-48010/2016, Z-50989/2016, Z-3116/2017

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1532/37	ORANICA U GRMLJU		323		
2.	1555	ORANICA KRČEVINA		94		
3.	1556	ORANICA KRČEVINA		781		
4.	1588/1	ORANICA PEŠČENKA U RUDEŠU		1143		
5.	1603/29	ORANICA U STAGLIŠĆU		202		
6.	1640/6	ORANICA ŠIKARA		236		
7.	1641/2	ORANICA U JARUNU		229		
		UKUPNO:		3008		

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 16.03.2017.



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 16.03.2017. 23:30

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 5403

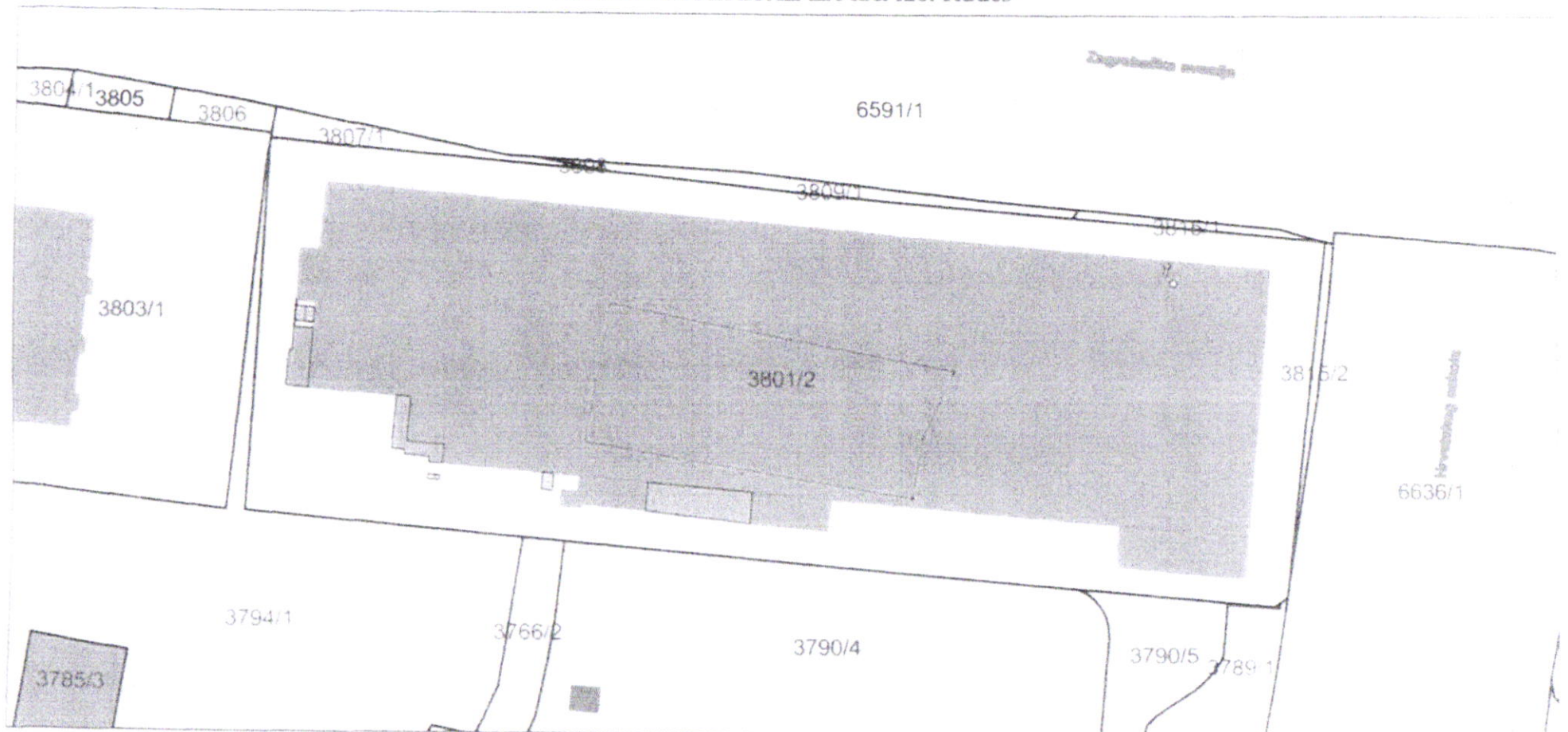
Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GET NEKRETNINE D.O.O., ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, SESVETE, HRVATSKA (KORISNIK)	80724491536

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/ m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3801/2	ZAGREBAČKA AVENIJA	10429	10		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Zagrebačka avenija 7	7596			
			DVORIŠTE	2833			
Ukupna površina katastarskih čestica				10429			

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

PRESLIK IZ GIS-a GRADA ZAGREBA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. k.o. Rudeš



Približno mjerilo 1:1000

3 kč 3801 k.o. Rudeš (ajna '78)

PRESLIK IZ GIS-a GRADA ZAGREBA
RADNI MATERIJAL ZA k.č. k.o. Rudeš



Približno mjerilo 1:1000

D. k.o. 3804 k.o. Rudeš (izgled 198.)

Stanje evidencije katastra od prethodnog dana

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

POŠILJATELJ: ODVJETNICA
MIRA MATUŠIĆ BLAŽEVIĆ
ul. Kneza Višeslava 11

PRIMATELJ: OPĆINSKI GRADANSKI SUD
UL. GRADA VUKOVARA 84
ZAGREB

Prijamni broj: 10110 Zagreb

Masa: 290g

Poštarina: 19.01.11 18:57:10 (potpis radnika) 0865

DOPUNSKE USLUGE:
(zaokružiti odabranu uslugu)

Preporučeno PLUS	S povratnicom	Zrakoplovom PLUS	Uručiti osobno primatelju
------------------	---------------	------------------	---------------------------

OTKUPNINA: narodne novine d.d., Zagreb - (15) 340001 P-2

AŽEVIĆ

ava 11, tel: 4611-169, tel/fax: 4611-198

P-453/11

OPĆINSKI GRADANSKI SUD
GRADA VUKOVARA 84
10000 ZAGREB

ODVJETNICA
MIRA MATUŠIĆ BLAŽEVIĆ
ul. Kneza Višeslava 11
ZAGREB
01/46-1169

iička 4, po:

Radića 1
Sesvete, Ljudevita Posavskog 5

3x
punomoć
dokumentacija

radi: utvrđenja i naknade štete

TUŽBA

I Tužitelj moli Naslovni sud da ga u ovom postupku oslobodi plaćanja sudskih pristojbi, budući da bi plaćanje pristojbi ugrozilo materijalnu egzistenciju tužitelja i njegove obitelji.

Dokaz: saslušanje tužitelja, potvrda o imovnom stanju

II Drugotuženik je pravni slijednik trgovačkog društva GETRO d.o.o. Sesvete, Ljudevita Posavskog 5

Dokaz: izvadak iz sudskog registra

III Rješenjem Grada Zagreba, Općina Trešnjevka, komisije za uzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjih vlasnika ili korisnika i davanju tog zemljišta na korištenje, br. UP/I-05/4-2810/1-78 od 19. 12. 1978. g. oduzeto je iz posjeda i korištenja tadašnjih korisnika Perušić Juraja, strica tužitelja i pok. Perušić Mije, oca tužitelja, neizgrađeno građevinsko zemljište u društvenom vlasništvu radi izgradnje naselje „Vrbani“ i to cijela tadašnja zk.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče od 1143 čhv upisana u zk.ul. 4114, a koja je po katastru odgovalara česticama k.č.br. 3799, k.č.br. 3880 te k.č.br. 3801 k.o. Rudeš.

Dokaz: rješenje o deposedaciji
rješenje o nasljeđivanju iza pok. Perušić Mije

Predniku tužitelja pok. Miji Perušiću deposedirana je k.č.br. 3801 k.o. Rudeš, što je vidljivo iz činjenice da mu je rješenjem Općinskog suda u Zagrebu br. R1-484/79 od 13. lipnja 1979. g. utvrđena naknada za dio čestice zk. br. 1588/1 k.o. Vrapče u površini od 350 čhv te da je pok. Mijo Perušić 1963. g. u postupku nove katastarske izmjere za k.o. Rudeš evidentiran kao korisnik k.č.br. 3801 k.o. Rudeš.

Dokaz: rješenje Općinskog suda u Zagrebu R1-484/79
uvjerenje gradskog ureda za katastar od 03. kolovoza 2005. g.

III Dana 30. 06. 1997. g. tužitelj je podnio zahtjev za povrat oduzete imovine k.č.br. 3801 k.o. Rudeš te se postupak vodi kod Grada Zagreba, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, pod brojem KLASA: UP/I-942-01/06-01/39, u kojem postupku do danas nije doneseno rješenje o zahtjevu tužitelja.

Dokaz: preslika zahtjeva, po potrebi pribava upravnog spisa

Budući da do dana donošenja Zakona o naknadi predmetno zemljište, koje je predstavljalo neizgrađeno građevinsko zemljište, nije privedeno namjeni, odnosno do dana stupanja Zakona o naknadi na snagu istime nije raspolagano, to je tužitelj imao sukladno čl. 17. Zakona o naknadi imao pravo da mu se predmetno zemljište vrati u vlasništvo u naravi.

Dokaz: po potrebi vještačenje po vještaku građevinske struke.

IV Međutim, dana 26. 03. 1998. g. dakle, nakon što je tužitelj već podnio zahtjev za povrat, između prvo i drugo tuženika zaključen je kupoprodajni ugovor kojim je Grad Zagreb kao prodavatelj prodao drugotuženiku kao kupcu novoformiranu česticu oznake zk.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče površine 10.429,00 m², a u koju je česticu ušao i dio ranije deposedirane čestice zk.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče u površini od 683 čhv ili 2455 m², odnosno po katastru je u novoformiranu česticu k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš ušla i cijela k.č.br. 3801 k.o. Rudeš (koja se u međuvremenu cijepala na k.č.br. 3801/1 te 3801/2).

Na navedenoj čestici koja je predmet kupoprodajnog ugovora danas je izgrađen trgovački centar GETRO.

Dokaz: III aneks kupoprodajnom ugovoru od 26. 03. 1998. g. (tužitelj ne raspolaže samim ugovorom pa predlaže da sud u tijeku postupka naloži tuženicima da ga dostave u spis),
parcelacijski elaborat RN-2664/97,
očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodetske struke

Predmetni ugovor nije proveden u zemljišnoj knjizi, ali je drugotuženi u katastru upisan kao posjednik k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš

Dokaz: posjedovni list

V Kako je već navedeno, u smislu čl. 17. Zakona o naknadi tužitelju je pripadalo pravo na povrat predmetnog zemljišta u naravi, budući da se radilo o neizgrađenom građevinskom

zemljištu koje do dana donošenja Zakona o naknadi nije privedeno namjeni, odnosno kojime nije raspolagano do dana stupanja Zakona na snagu pa su tuženi zaključili kupoprodajni ugovor od 26. 03. 1998. g. protivno prisilnim propisima, a što nisu smjeli učiniti sve dok se o tužiteljevom zahtjevu za povrat zemljišta pravomoćno ne odluči.

Također, čl. 1. Zakona o zabrani prijenosa prava raspolaganja i korištenja određenih nekretnina u društvenom vlasništvu, zabranjen je prijenos nekretnina koje su postale društveno vlasništvo na temelju u tom zakonu navedenih propisa u vlasništvo drugih osoba, do donošenja zakona o vraćanju takvih nekretnina u vlasništvo ranijih vlasnika, a koja zabrana nije otpala donošenjem Zakona o naknadi.

Stoga je takav ugovor protivan prisilnim propisima te, kao takav, ništav

Dokaz: kao gore, uvid u čl. 17 st. 1. I 5. Zakona o naknadi

Budući da je predmetno zemljište za koje je tužitelj u roku podnio zahtjev za povrat ušlo u sastav novoformirane čestice zk.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, odnosno k.č.br. 4801/2 k.o. Rudeš na kojem je izgrađen „GETRO“, to njegovo vraćanje u vlasništvo tužitelju više nije moguće pa tužitelj, kao posljedicu nezakonitog raspolaganja zemljištem od strane Grada Zagreba, trpi materijalnu štetu u visini vrijednosti predmetnog zemljišta.

Tužitelj vrijednost navedenog zemljišta procjenjuje u iznosu od najmanje 305 euro/m², a kolika je procijenjena vrijednost zemljišta u upravnom postupku .
(350 čhv x 3.597=1258.95 m² x 305 euro/m²= 383.979,75 euro, odnosno 2.849.129,70 kn)

Dokaz: vještačenje po vještaku ovlaštenom za procjenu zemljišta

VI Budući je prvotuženik pred čijim se uredom za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada vodio postupak povrata znao za činjenicu da je tužitelj pravovremeno podnio zahtjev, to je nezakonitom prodajom tog zemljišta tužitelju uzrokovao štetu pa se predlaže Naslovnom sudu donijeti sljedeću

PRESUDU

I Utvrđuje se da je ništav kupoprodajni ugovor od 26. 03. 1998. g. u dijelu u kojem je prvotuženi Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, prodao GETRO-u d.o.o. Sesvete, Ljudevita Posavskog 5, predniku drugotuženika GET NEKRETNINE d.d. Sesvete, Ljudevita Posavskog 5, dio zk.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, površine 10.429,00 m², a koji dio odgovara nekadašnjoj k.č.br. 3801 k.o. Rudeš površine 350 čhv.

II Nalaže se prvotuženiku Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1 da tužitelju Branku Perušiću iz Jakovlja, Selnička 4, isplati iznos od 2.849.129,70 kn sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupajnske presude do isplate, kao i nadokandi prouzročeni parnični trošak sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupajnske presude do isplate.

Zagreb, 31. 12. 2010. g.

Branko Perušić, po:

OPREZ
BRANKO PERUŠIĆ
ul. Kneževa 11
ZAGREB
01/481169

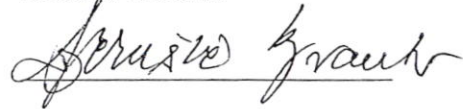
BRANKO PERUŠIĆ iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794

PUNOMOĆ

kojom ja, Branko Perušić, ovlašćujem odvjetnicu Miru Matuško Blažević iz Zagreba, Kneza Višeslava 11, OIB: 55232321592 da u moje ime može sukladno djelomičnom rješenju Grada Zagreba, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Sektora za upravno-pravne poslove, Odjela za naknade i izvlaštenja, Središnjeg odsjeka Klasa: UP/I-942-01/14-01/8, Ur.br: 251-14-11/104-16-25 od 6. 12. 2016.g. sklopiti sudsku nagodbu ili nagodbu u obliku javnobilježničkog akta, s klauzulom ovršnosti, temeljem koje Grad Zagreb preuzima obvezu isplatiti Branku Perušiću naknadu za 350/1143 dijela z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče te je također ovlašćujem da u moje ime i za moj račun može primiti na svoj račun cjelokupni iznos naknade koju Grad Zagreb isplaćuje temeljem tako sklopljene nagodbe za z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče.

U Zagrebu, 16. ožujka 2017.g.

Branko Perušić



Ja, Javni bilježnik **JOŽICA MATKO-RUŽDJAK** iz Zagreba, Kneza Višeslava 2, potvrđujem da je stranka:

BRANKO PERUŠIĆ, OIB 63197581794, Jakovlje, Selnička 4, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 103684347 izdanu od PP Zaprešić,

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisao ispravu.

Potpis na ispravi je istinit.

Temeljem čl. 77. st. 4. ZJB pri ovjeri potpisa javni bilježnik nije odgovoran za sadržaj pismena niti je dužan ispitivati da li su sudionici ovlašteni za taj posao.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-1328/17

U Zagrebu, 16.03.2017.



JAVNI BILJEŽNIK
JOŽICA MATKO-RUŽDJAK

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA
PRISJEDNIK
BOJAN RUŽDJAK



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

Služba za vrednovanje nekretnina
Vodnikova 14

KLASA: 940-01/17-021/46
URBROJ: 251-14-03/005-17-8
Zagreb, 21. ožujka 2017.

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

Primljeno: 21.03.2017., 09:26 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-07/17-001/2	251-14-01	
Jrudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
251-14-03-17-9	2	



RP0HdsFZDk-UdHOflC06Vw

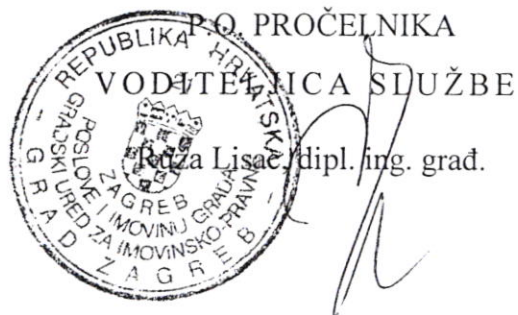
Odjel za pripremu zemljišta za gradnju
Trg Stjepana Radića 1

Predmet: GETRO d.o.o., z.k.č. 1588/1 k.o. Vrapče
- mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva, dostavlja se

Veza Klasa: 944-07/17-001/2

U privitku dopisa dostavljamo Vam zapisnike Procjeniteljskog povjerenstva, sa 9. sjednice održane 9. ožujka 2017. godine i 11. sjednice održane 20. ožujka 2017. godine.

S poštovanjem,





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

KLASA: 940-01/17-020/11
URBROJ: 251-14-03/007-17-2
Zagreb, 20. ožujak 2017.

ZAPISNIK

11. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 20. ožujka 2017. god. u sobi 106, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Vodnikova 14.

Započeto u 13:40 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Harun Omerbašić, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, zamjenik predsjednika
3. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
4. Tomislav Beširević, član Povjerenstva

Zapisničar:

Željka Firic

NOVI ELABORATI:

1. **Autobusno okretište Mikulići** (Klasa: 940-01/17-021/44) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 23/2017-22949/P izrađenog u veljači 2017. god. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 3898/3 k.o. Šestine, površine 529 m² (nastala od z.k.č. 3898/1 k.o. Šestine), a odgovara dijelu k.č. 5334 k.o. Šestine.

2. **Ulica Platana 31a** (Klasa: 940-01/17-021/38) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 17/02/2017 izrađenog u veljači 2017. god. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za nekretnine oznake k.č. 8575/179 k.o. Dubrava (z.k.č. 3252/263 k.o. Resnik), kuća sa zemljištem na adresi Ulica platana 31a.
3. **Veliki potok** (Klasa: 940-01/17-021/47) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u veljači 2017. god. od stalnog sudskog vještaka za građevinu i procjenu nekretnina Sanje Loine Matančević za 117/698 dijela zemljišta oznake z.k.č. 2459 k.o. Šestine (zk.ul.6500) ukupne površine 698 m² (novoformirana z.k.č. 2459/3 i 2459/4 obje k.o. Šestine), u svrhu potpunog izvlaštenja.
4. **Veliki potok** (Klasa: 940-01/17-021/52) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u veljači 2017. god. od stalnog sudskog vještaka za građevinu i procjenu nekretnina Gordane Derković za 190/1457 dijela zemljišta oznake z.k.č. 2608/1 k.o. Šestine (novoformirana z.k.č. 2608/10, površine 190 m² k.o. Šestine, a koja po katastru nekretnina odgovara k.č. 2895/2, površine 69 m², k.č. 2896/2, površine 54 m² i k.č. 2896/3, površine 75 m², sve k.o. Mikulići), u svrhu potpunog izvlaštenja.
5. **Veliki potok** (Klasa: 940-01/17-021/55) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata (2 kom.) izrađenih u veljači 2017. god. od stalnog sudskog vještaka za građevinu i procjenu nekretnina Mirka Hvale za 65/1338 dijela zemljište oznake **z.k.č. 2568/5** k.o. Šestine (novoformirana z.k.č. 2568/21, k.o. Šestine, za katastar novoformirana k.č. 4204/37 k.o. Mikulići) i 37/1122 dijela **z.k.č. 2588/3**, (novoformirana z.k.č. 2588/20 k.o. Šestine, za katastar novoformirana k.č. 4160/79 k.o. Mikulići), u svrhu potpunog izvlaštenja.
6. **Ulica Kozjak** rekonstrukcija prometnice (Klasa: 940-01/16-021/157) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata izrađenog u veljači 2017. god. od sudskog vještaka Gorana Rukavine d.i.a. (AREA ARTE d.o.o. Zagreb) za 32/627 dijela z.k.č. 7961 upisane u zk.ul. 7238 k.o. Grad Zagreb (novoformirana z.k.č. 7961/3 površine 32 m²) koja u katastarskom operatu odgovara k.č. 1649/2 i 1650/2 k.o. Maksimir, u postupku osiguranja dokaza.
7. **Ulica Roberta Škrnjuga-servisna** (Klasa: 940-01/17-021/54) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 6/71/2017 izrađenog u ožujku 2017. god. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za zemljište oznake zk.č. 3085/1, 3082/3, 3078/2, 3078/3, 3084/4, 3053/6, 3053/7, 3075/3, 3088/16, 3088/15, 3087/14, 3087/16, 3081/13, 3080/8, 3078/15, 3073/29, 3073/31, 3073/32, 3078/14, 3083/6, 3083/7 k.o. Resnik.
8. **Getro** (Klasa: 940-01/17-021/46) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 8/66/2017 (nova procjena) izrađenog od tvrtke Ing ekspert d.o.o. u ožujku 2017. god. za 1259/4111 m² dijela zemljišta oznake z.k.č. 1588/1 k.o. Vrapče.
9. **Rotor Remetinec** (Klasa: 940-01/17-021/53) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata br. 005-2017 do 008-2017 (4 kom.) izrađenih u veljači 2017. god.

od tvrtke Rudimentum d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 726, z.k.č. 738/2, z.k.č. 732/3, z.k.č. 731/3, sve k.o. Blato novo sukladno parcelacijskom elaboratu RN-1472/2012 k.o. Blato.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune: **Društveni dom Gajevo** (Klasa: 940-01/16-021/263) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 57/556/2016 izradene u ožujku 2017. god. (osnovni elaborat je izrađen u studenom 2016. god.) od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za dijelove zemljišta oznake: z.k.č. 1661/348, 1661/349, 1661/350, 1661/351 i 1661/352 sve k.o. Vrapče, površine 885 m² (*negativno mišljenje na 47/16 sjednici*).
2. Točka dopune: **Ivana Brkanovića 3**-stan (Klasa: 940-01/17-021/33) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 04/02/2017 izradene u ožujku 2017. god. (osnovni elaborat je iz veljače 2017. god.) od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za stan na adresi Ivana Brkanovića 3, k.č. 3661/47 k.o. Sesvete, z.k.č. 3661/108 k.o. Sesvete novo (*negativno mišljenje na 7. sjednici*).
3. Točka dopune: **Dunjevac 15c**-stan (Klasa: 940-01/17-021/33) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 01/02/2017 izradene u ožujku 2017. god. (osnovni elaborat je izrađen u veljači 2017. god.) od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za stan na adresi Dunjevac 15c, k.č. 1512/1 k.o. Črnomerec, z.k.č. 545/36 k.o. Grad Zagreb (*negativno mišljenje na 7. sjednici*).

Novi elaborati: 13 kom.

Dopune elaborata: 3 kom.

Povjerenstvo je donijelo slijedeće zaključke:

Točka 1.

Povjerenstvo prihvata elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo ne prihvata elaborat iz razloga što nisu realno navedena obilježja kuće (građevine) koja bitno utječu na vrijednost kuće, a time i na vrijednost nekretnine (zemljište i kuća).

Iz stručnog mišljenje stičara vidljivo je da su oštećeni konstruktivni dijelovi kuće te građevinu nije ekonomski isplativo sanirati. Obzirom na dokumentaciju (mišljenje stičara i fotografije kuće) kojom raspolažemo zaključujem da je za procjenu vrijednosti nekretnine potrebno primijeniti troškovnu metodu, a ne poredbenu metodu koja je korištena u izradi ovog procjemenog elaborata. Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvaća elaborate.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 7.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 8.

Povjerenstvo je procjemeni elaborat br. 8/66/2017 koji je izrađen 1. ožujka 2017. god. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. razmatralo na 9. sjednici koja je održana 9. ožujka 2017. god. i već je prihvaćen te se sada neće razmatrati.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 9.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborate iz razloga što u elaboratima nema grafičkog prikaza čestice koja je predmet procjene, iz kojeg bi i bilo razvidno u kojim namjenama je smještena predmetna čestica te da li se radi o djelu GUP-ovske ceste ili proširenju. Vještak nije zatražio usporedive podatke za izradu elaborata, te je koristio podatke koje je Služba za vrednovanje nekretnina izdala drugom vještaku (Zvonimir Ban, dipl. ing. građ.) i to u prosincu 2014. godine. U tom trenutku na snazi je bila Uredba o procijeni vrijednosti nekretnina (Privremeni izvadak iz zbirke star cca 2,5 godine.).

Također nije jasno obrazloženje na koji način je vještak utvrdio koeficijente iskoristivosti, na temelju kojih provodi interkvalitativno izjednačenje.

Tržište je promjenjivo te noviji podatci mogu pokazati drugu razinu cijena iz tog razloga vještak je trebao zatražiti podatke od Službe ili iz nekih drugih izvora koje je također potrebno prikazati u elaboratima

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

2.Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno

3.Točka dopune:

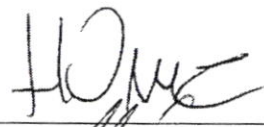
Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno

Dovršeno u 14:25 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Harun Omerbašić, dipl. oec.** predsjednik Povjerenstva



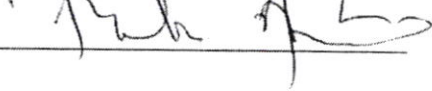
2. **mr. oec. Nikola Anić, ing. građ.** zamjenik predsjednika



3. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.** član Povjerenstva



4. **Tomislav Beširević, dipl. oec.** član Povjerenstva





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

KLASA: 940-01/17-020/9
URBROJ: 251-14-03/007-17-2
Zagreb, 9. ožujak 2017.

ZAPISNIK

9. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 9. ožujka 2017. god. u sobi 106, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Vodnikova 14.

Započeto u 13:35 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Harun Omerbašić, predsjednik Povjerenstva
2. Nikola Anić, zamjenik predsjednika
3. Dubravka-Petra Lubin, član Povjerenstva
4. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
5. Tomislav Beširević, član Povjerenstva

Zapisničar:

Željka Firic

Povjerenstvo konstatira dnevni red i odgađa točku dnevnog reda 4. Trnjanska Savica, a uvrštava točku Rotor Remetinec.

Povjerenstvo je suglasno sa novim dnevnim redom.

NOVI ELABORATI:

1. **GROBLJE GAJ URNI** (Klasa: 940-01/16-021/254) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 01PJP-ZG/04/2016 izrađenog u listopadu 2016. god. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 8337/4, površine 5340 m², oranica Kameniti Stol, odnosno k.č. 3204/3 k.o. Gračani, površine 5340 m²
2. **RATARSKA 11-POSLOVNI PROSTOR** (Klasa: 940-01/17-021/31) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. TD:012-PP-RATAR11-GZG/17 izrađenog u siječnju 2017. od tvrtke Veridon d.o.o. za poslovni prostor u prizemlju ulične zgrade Ratarska ulica 11, površine 50,07 m².
3. **SAJKO VERONIKA I DRAGUTIN** (Klasa: 940-01/17-021/40) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 99/688/2016 izrađenog u veljači 2017. god. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 1626/64, upisana u z.k.ul. 5496 k.o. Remete, odnosno novoformirana z.k.č. 1626/2 k.o. Remete, površine 2089 m² sukladno RN-2842/2016 k.o. Maksimir.
4. **ROTOR REMETINEC** (Klasa: 940-01/17-021/53) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 009-2017 izrađenog u veljači 2017. god. od tvrtke Rudimentum d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 739/10 k.o. Blato novo, površine 2200 m². Nekretnina je već procjenjivana od strane tvrtke Ing Ekspert d.o.o. te su elaborati bili razmatrani na prvom i petoj sjednici (dopuna elaborata prihvaćena je na petoj sjednici).
5. **GETRO** (Klasa: 940-01/17-021/46) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 8/66/2017 izrađenog od tvrtke Ing ekspert d.o.o. u ožujku 2017. god. za 1259/4111 m² dijela zemljišta oznake z.k.č. 1588/1 k.o. Vrapče.
6. **ŽIČARA** (Klasa: 940-01/1-021/50) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata br.01PJP-ZG/06/2017 – 39PJP-ZG/06/2017 (39 elaborata) i elaborata br. 40-PJP-ZG/05/2017- 59PJP-ZG/05/2017 (19 elaborata) izrađenih u veljači 2017. god. od tvrtke Ivne građevina d.o.o. u svrhu otkupa zemljišta u trasi nove žičare.
7. **CUPOVZ-HAJDIĆ** (Klasa: 940-01/16-021/171) – davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br.01/17 izrađenog od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Maria Rožić za zemljište na z.k.č. 476/1, dio z.k.č. 532, dio z.k.č. 638, z.k.č. 675, z.k.č. 718/1 k.o. Resnik i z.k.č. 473 i z.k.č. k.o. Resnik i nekretnine: z.k.č. 475 z.k.č. 531, z.k.č. 674 k.o. Resnik, u svrhu izvlaštenja.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune: **Bakarska 10** (Klasa: 940-01/16-021/267) - davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjemenog elaborata br. 01/11/2016 izrađene u veljači 2017. god (osnovni elaborat je iz studenog 2016. god.) od tvrtke Ivne građevina d.o.o. za nekretninu oznake z.k.č. 5676/428, stambena zgrada u Zagrebu, Bakarska ulica 10 i dvorište, površine 108 m², upisana u z.k.ul. 50046 k.o. Grad Zagreb, odnosno za katastar zemljišta označena kao k.č. 3757, površine 98 m² k.o. Trešnjevka (*negativno mišljenje na 3. sjednici*).
2. Točka dopune: **Munis** (Klasa: 940-01/17-021/30) - davanje mišljenja na očitovanje tvrtke Ing ekspert d.o.o. na negativno mišljenje Procjeniteljskog povjerenstva sa 6. sjednice.

Novi elaborati: 7 kom.

Dopune elaborata: 2 kom.

Povjerenstvo je donijelo slijedeće zaključke:

Točka 1.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat iz razloga što vještak u postupku statističke obrade izbacuje 27 nekretnina niže razine cijena i odlučuje se za višu razinu cijene - navedeno ničim ne obrazlaže s obzirom na namjenu zemljišta Z2. Povjerenstvo je mišljenja da postoji nelogičnost u samoj statističkoj obradi pojedinačnih kupoprodajnih cijena.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat iz razloga što vještak nije zatražio usporedive podatke za izradu elaborata te je koristio podatke koje je Služba za vrednovanje nekretnina izdala drugom vještaku (Zvonimir Ban, dipl. ing. građ.) i to u prosincu 2014. godine. U tom trenutku na snazi je bila Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Privremeni izvadak iz zbirke star cca 2,5 godine.). Podatci iz tog izvotka nisu usporedivi sa predmetnom nekretninom, manjeg su koeficijenta iskoristivosti nego što

je propisano za predmetnu nekretninu i ne može se provesti interkvalitativno izjednačenje koeficijenta.

Uvidom u prostorno plansku dokumentaciju razvidno je da se predmetna čestica proteže kroz dvije namjene: mješovitu pretežito poslovnu (M2) i poslovnu namjenu (K1), te je u obuhvatu dva UPU-a (Savski park istok i Remetinec rotor-zapad).

Ujedno nije jasno kako je u elaboratu vještak utvrdio koeficijent 1,0 (prema UPU-ima propisani su za K1 $kin=2,0$ i za M2 $kin=4,5$).

Također vještak nije točno naveo dan kakvoće, isti je prije ishoda dozvole, a ujedno radi se o proširenju Jadranske Avenije sukladno parcelacijskom elaboratu RN-1472/12 k.o. Blato.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 7.

Povjerenstvo je mišljenja da se elaborat ne može prihvatiti iz razloga što su iste nekretnine već bile procjenjivane, a elaborat razmatran na 43. sjednici 2016. god. i isti je prihvaćen od strane članova Povjerenstva.

Obzirom da je procjene izrađivao isti vještak Mario Rožić, dipl.ing.građ. nije jasno zašto je u elaboratima utvrđena različita kakvoća zemljišta.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

2.Točka dopune:

Povjerenstvo ne prihvaća dopunu elaborata (br.86/676/2016) tj, očitovanje tvrtke Ing ekspert d.o.o. na negativno mišljenje Povjerenstva sa 6. sjednice iz razloga što s obzirom na šarolike transakcije u izvatku za namjenu G nije logično da bi tržišna vrijednost nekretnine od 2012. do početka 2017. pala za 300 % na promatranom području. Načelnom odredbom članka 57. stavak 6. Zakona o

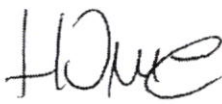
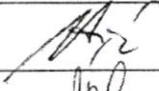



procjeni vrijednosti nekretnina (u daljnjem tekstu: ZPVN-a) podaci ne mogu biti stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja, no u njemačkoj praksi koriste se kupoprodajne cijene iz proteklog razdoblja od približno četiri godine, pa je i u Pravilniku i Zakonu propisana takva norma, premda i kupoprodajne cijene iz starijeg razdoblja mogu biti svrhovite (pogotovo kada se radi o nekretninama koje su sličnih ili istih tehničkih karakteristika).

Nadalje, koeficijent iskoristivosti koji je utvrđen za procjenjivanu nekretninu je 1,2 – međutim, prema GUP-u trebalo je uzeti najviši Ki, a on je za to područje 2,0, što također određuje i članak 11. stavak 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno

Dovršeno u 14:50 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

1. **Harun Omerbašić, dipl. oec.** predsjednik Povjerenstva _____ 
2. **mr. oec. Nikola Anić, ing. građ.** zamjenik predsjednika _____ 
3. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.** članica Povjerenstva _____ 
4. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.** član Povjerenstva _____ 
5. **Tomislav Beširević, dipl. oec.** član Povjerenstva _____ 



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE I IMOVINU GRADA
Zagreb, Trg Stjepana Radića 1

23.3.17

ing ekspert d.o.o.
Škrlčeva 39, Zagreb
OIB: 99144587644

KLASA: 944-07/17-01/2
URBROJ: 251-14-01/055-17-10/11
Zagreb, 21. ožujka 2017.

ING EKSPERT d.o.o.
Škrlčeva 39
10000 Zagreb

PREDMET: Procjena tržišne vrijednosti 350/1143 dijela nekretnine označene kao
z.k.č. 1588/1 k.o. Vrapče, ukupne površine 1143 čhv

VEZA: Procjembeni elaborat br. 8/66/2017

Vezano na procjenu tržišne vrijednosti predmetne nekretnine u prilogu dostavljamo Zapisnik KLASA: 940-01/17-020/11, URBROJ: 251-14-03/007-17-2, sa 11. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva, održane 20. ožujka 2017. i Zapisnik KLASA: 940-01/17-020/9, URBROJ: 251-14-03/007-17-2, sa 9. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva, održane 9. ožujka 2017., te molimo da se očitujete na zaključak Procjeniteljskog povjerenstva sa 11. sjednice, usvojen pod točkom 8. u kojem je navedeno da je Povjerenstvo procjembeni elaborat br. 8/66/2017, koji je izrađen 1. ožujka 2017. od tvrtke Ing. ekspert d.o.o. razmatralo na 9. sjednici koja je održana 9. ožujka 2017. i već je prihvaćen te se sada neće razmatrati novodostavljeni elaborat izrađen 15. ožujka 2017.

Također molimo da uz očitovanje dostavite i originalni primjerak procjembenog elaborata od 1. ožujka 2017.

Molimo za žurnost.


PROČELNIK
Damir Lasić, dipl. iur.

Primljeno: 28.03.2017., 11:36 h		
Klasifikacijska oznaka:	Ustrojstvena jedinica:	
944-07/17-001/2	251-14-01	
Jrudžbeni broj:	Prilozi:	Vrijednost:
378-17-16	1	



GaenPfDw_EiPEXbujrmFgg

GRAD ZAGREB,
Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Predmet: Očitovanje o zaključku Procjeniteljskog povjerenstva sa 11. sjednice, točka 8

Poštovani,

Ing Ekspert je dana 01.03.2017. putem e-maila poslao PDF verziju procjemenog elaborata br. 8/66/2017 naručitelju; Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove; kontakt Mario Živković, a isto je poslano i Službi za vrednovanje nekretnina istog gradskog ureda.

Dan kasnije, 02.03.2017., u 10:40 poslana je obavijest i naručitelju i Službi da zanemare elaborat poslan dan ranije te da će vještak u što kraćem roku dostaviti novu ispravljenu verziju elaborata. Procjeniteljsko povjerenstvo je zasjedalo na 9. sjednici dana 02.03.2017. u 13:35, odnosno gotovo tri sata nakon dostavljene obavijesti vještaka da je predmetni elaborat povučen.

Radi navedenog, vještak smatra da Povjerenstvo nije niti trebalo razmatrati elaborat na 9. sjednici. Razmatranje ispravljenog elaborata na 11. sjednici trebalo je biti prvo, a ne ponovljeno razmatranje elaborata.

Također je upitno razmatranje elaborata na 9. sjednici Povjerenstva, za elaborat koji nije ovjeren potpisom i pečatom vještaka.

U prilogu se nalaze ispisi e-mail poruka s navedenim datumima i vremenom slanja te prva stranica zapisnika sa 9. sjednice Povjerenstva, gdje također piše vrijeme početka sjednice.

Ing Ekspert d.o.o.

Zagreb, 27.03.2017.



Subject: Re: Procjena Getro
From: Martin Ištuk <mistuk@ing-ekspert.com>
Date: 2.3.2017. 10:40
To: mario.zivkovic@zagreb.hr
CC: vrednovanje@zagreb.hr

Poštovani,

Pronađena je greška u izračunu prilikom procjene vrijednosti nekretnine. Molim zanemarite prethodni elaborat. Ispravljena verzija će Vam biti poslana u što kraćem roku.

Pozdrav,

Martin Ištuk, struč. spec. ing. aedif.

ing ekspert

vještačenje, procjene, energetska certificiranje i obnova zgrada, legalizacija
Škrlečeva 39, Zagreb
tel 01/233-7632
fax 01/231-6570
www.ing-ekspert.com

On 1.3.2017. 16:09, Martin Ištuk wrote:

Poštovani,

Šaljem Vam procjembeni elaborat za procjenu zemljišta, Getro, Zagrebačka.

Pozdrav,

--

Martin Ištuk, struč. spec. ing. aedif.

ing ekspert

vještačenje, procjene, energetska certificiranje i obnova zgrada, legalizacija
Škrlečeva 39, Zagreb
tel 01/233-7632
fax 01/231-6570
www.ing-ekspert.com

GRAD ZAGREB,
Gradski ured za imovinsko - pravne poslove i imovinu Grada,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb

Predmet: **Očitovanje o izrađenom procjembenom elaboratu**

Poštovani,

Ing Ekspert je dana 01.03.2017. putem e-maila poslao PDF verziju procjembenog elaborata br. 8/66/2017 naručitelju; Gradskom uredu za imovinsko-pravne poslove; kontakt Mario Živković, a isto je poslano i Službi za vrednovanje nekretnina istog gradskog ureda.

Dan kasnije, 02.03.2017., poslana je obavijest naručitelju i Službi da zanemare elaborat poslan dan ranije, radi pogreške pri izradi elaborata, te da će vještak u što kraćem roku dostaviti novu ispravljenu verziju elaborata.

Navedena pogreška odnosi se na odabir usporedivih nekretnina, odnosno na krajnju utvrđenu jediničnu cijenu zemljišta za koju je vještak mišljenja da nije ispravno utvrđena te je niža od očekivane. Vještak je pogrešku naumio ispraviti na način da zatraži dopunu zbirke sa kupoprodajama zemljišta istih obilježja na području cijeloga grada, međutim isključivo za ona zemljišta koja se odnose na veće trgovačke centre.

Prvotna zbirka u povučenom elaboratu sadržavala je nekretnine mješovite namjene u krugu od otprilike 2,2 km od predmetne nekretnine. Iako te nekretnine svojim obilježjima odgovaraju predmetnoj nekretnini, vještak je zaključio da prema stvarnom načinu korištenja nisu idealne za usporedbu te je odlučio nadopuniti zbirku prema navedenom.

U nadopunjenoj zbirci, od 34 navedene, tri kupoprodaje su bile duplikati već navedeni u prvotnoj zbirci, 29 kupoprodaja je imalo premali koeficijent iskoristivosti te nije bilo moguće provesti interkvalitativno izjednačenje, dok su preostale dvije kupoprodaje imale preveliku cijenu.

Radi navedenog, u krajnji korak analize bile su uključene samo kupoprodaje iz prvotne zbirke. Pritom je sama analiza izrađena na drugačiji način te je procijenjena veća cijena nego u povučenom elaboratu, a za koju vještak smatra da predstavlja stvarnu tržišnu vrijednost zemljišta.



Ing Ekspert d.o.o.
Zagreb, 03.04.2017.

Odvjetnica MIRA MATUŠKO BLAŽEVIĆ

Hrvatska, Zagreb, Ul. Kneza Višeslava 11, tel: 4611-169, tel/fax: 4611-198

GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO PRAVNE
POSLOVE I IMOVINU GRADA

Trg S. Radića 1, 10000 Zagreb

Na broj: Klasa: 944-07/17-001/2

Predmet: BRANKO PERUŠIĆ iz Jakovlja, Selnička br. 4, OIB: 63197581794, zast. po:

- sklapanje nagodbe u obliku javnobilježničkog akta radi isplate naknade za 350/1143 dijela z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče

PODNEŠAK

X2, punomoć u spisu, prilog

U prilogu ovog podneska dostavljamo u spis Elaborat procjene vrijednosti nekretnine - dio z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče, upisano u zk. ul. br. 10201 k.o. Vrapče, po katastru dio k.č. br. 3801/2 k.o. Rudeš od 22. 3. 2017.g., izrađen od strane mr.sc. Melite Bestvina, d.i.g., REV, stalnog sudskog vještaka i procjenitelja, a prema kojoj je tržišna vrijednost 1 m2 predmetnog zemljišta procijenjena u visini od 305,71 EUR, odnosno 1259 m2 u visini od 2.850.000,00 kn.

Iz istog elaborata prizilazi da je procjena 8/66/2017 od 15. 3. 2017.g. izrađena od strane Ing ekspert d.o.o. kojom je 350/1143 dijela zemljišta oznake z.k.č. br. 1588/1 k.o. Vrapče procijenjeno u visini od 2.840.000,00 kn **u cijelosti zakonita** te predlažemo sukladno toj procjeni od 15. 3. 2017.g. sklopiti nagodbu.

U Zagrebu, 27. ožujka 2017.g.

Branko Perušić, zast. po:

ODVJETNICA
MIRA MATUŠKO BLAŽEVIĆ
Ul. Kneza Višeslava 11
10000 ZAGREB
tel: 4611-169, tel/fax: 4611-198



RUDIMENTUM d.o.o.

Zagreb, Vinogradi 39

OIB 07589380708

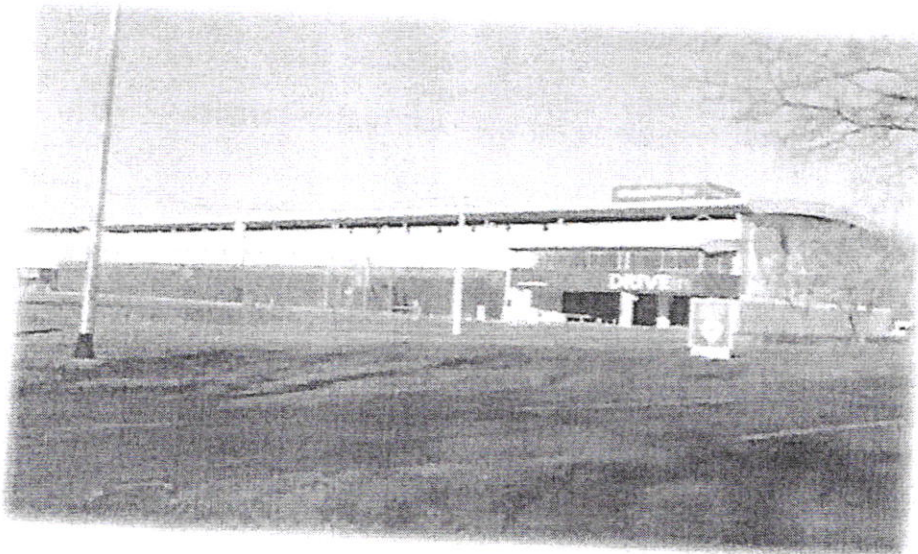
ELABORAT

Br.018-2017

PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Građevinsko zemljište,
dio z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, upisano u zk.ul. br. 10201 k.o. Vrapče,
po katastru dio k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš

Adresa:
Zagrebačka avenija 7, Zagreb



Vlasnik:

Branko Perušić, Selnička 4, Jakovlje (po zk evidenciji Grad Zagreb,
Trg Stjepana Radića 1, Zagreb)

Naručitelj:

Odvjetnički ured Mira Matuško Blažević, Kneza Višeslava 11, Zagreb

Zadatak procjene:

PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Datum obilaska (kakvoće-stanja)
nekretnine je i dan vrednovanja::

21.03.2017.g.

Datum izrade procjene :

22.03.2017.g.

Izradila:

mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., REV, stalni sudski vještak i procjenitelj

SADRŽAJ:

1. UVOD
 - 1.1. SAŽETAK PROCJENE
 - 1.2. IZJAVA PROCJENITELJA
 - 1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU TVRTKE I FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA
 - 1.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE
 - 1.5. ZADATAK PROCJENE

2. IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE
 - 2.1. STANJE NEKRETNINE U ZEMLJIŠNOKNJIŽNOM ODJELU
 - 2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI
 - 2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU I LEGALNOST
 - 2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE
 - 2.5. LOKACIJA NEKRETNINE
 - 2.6. PROMETNA POVEZANOST
 - 2.7. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

3. REZULTATI OČEVIDA: OPIS PROCJENJIVANE NEKRETNINE I POVRŠINA
 - 3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA NEKRETNINE
 - 3.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICAMA
 - 3.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRI UTVRĐIVANJU TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE
 - 3.4. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA
 - 3.5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA
 - 3.5.1. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH I U ZAGREBU

4. ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENOM METODOM
 - 4.1. POJMOVNIK
 - 4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE
 - 4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA S PRIVREMENIM IZVATKOM IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA SLUŽBE ZA VREDNOVANJE NEKRETNINA
 - 4.3.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐ.ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM
 - 4.3.2. POREZI I TROŠKOVI
 - 4.3.3. RAZDOBLJE IZLOŽENOSTI

5. ZAKLJUČAK

6. PRIVITAK

1 UVOD

1.1. OPĆI PODACI O PROCJENJIVANOJ NEKRETNINI, SVRSI I PROCJENITELJU

PODACI O PROCJENI	
Naručitelj procjene:	Odvjetnički ured Mira Matusko Blažević, Kneza Višeslava 11, Zagreb
Adresa nekretnine:	Zagrebačka avenija 7, Zagreb
Tip nekretnine, namjena:	Građevinsko zemljište, gospodarska namjena (poslovna namjena K1)
Zemljišno knjižni uložak:	10201 k.o. Vrapče
Poduložak:	-
Zemljišno knjižna čestica:	dio z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče
Katastarska čestica:	1259/10429 dijela k.č.br. 3801/2
Katastarska općina:	Rudeš
Površina nekretnine (m ²):	1.259,00
Tržišna vrijednost nekretnine:	2,850.000,00 kn neto
Ime procjenitelja, broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski vještak) broj sudskog ovlaštenja: (stalni sudski procjenitelj) Naziv tvrtke, broj sudskog ovlaštenja:	mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., stalni sudski vještak i procjenitelj Broj: Su – 205/17 od 03.02.2017.g.(Žup.sud Zg) „Rudimentum“d.o.o. Zagreb Broj: Su - 206/7 od 03.02.2017.g.(Žup.sud Zg) Certificate of Recognition REV - RS/NAVS/2021/6 TEGOVA-The European Group of Valuers Associations

Opći podaci o procjenjivanoj nekretnini:	Građevinsko zemljište gospodarske namjene (poslovna namjena K1)
Svrha:	Procjena tržišne vrijednosti nekretnine radi potrebe naručitelja
Procjenitelj:	mr.sc. Melita Bestvina, d.i.g., REV stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene nekretnina

1.2. IZJAVA PROCJENITELJA:

Ja, potpisana Melita Bestvina, mr.sc., dipl.ing.građ., stalni sudski vještak po svom najboljem uvjerenju izjavljujem da je usluga pružena od strane sudskog vještaka - procjenitelja prema naručitelju Odvjetničkom uredu Mira Matuško Blažević, Kneza Višeslava 11, Zagreb,

- a) Procjena je izrađena sukladno Zakonu i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnine, i priznatim profesionalnim procjenjivačkim standardima (MSOV),
- b) Nitko mi nije pružao stručnu pomoć u tijeku izrade ove procjene,
- c) Procjena – stručno mišljenje je izrađeno od moje strane kao sudskog vještaka i nepristranog procjenitelja uz korištenje svih dostupnih podataka,
- d) Nisam osobno zainteresirana za predmet procjene, procjena je neovisno i nepristrano izrađena,
- e) Naknada za obavljeno korištenje niti na koji način ne zavisi od zaključka procjene,
- f) Ispunjavam u potpunosti sve uvjete za obavljanje usluge procjene, što je vidljivo iz priloženih rješenja o imenovanju.

U Zagrebu, 22.03.2017.g.



1.3. RJEŠENJA O IMENOVANJU TVRTKE I FIZIČKE OSOBE ZA SUDSKOG VJEŠTAKA



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

Broj: 4 Su-206/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Rudimentum d.o.o., temeljem čl. 126 st. 3. i 4. Zakona o sudovima (NN br. 28/13 i 33/15) u vezi s čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 29/16).

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba **RUDIMENTUM d.o.o.** iz Zagreba, Vinogradi 39 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja **GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA**, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u pravnoj osobi.

Obrazloženje

Pravna osoba Rudimentum d.o.o. podnijela je zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina.

U prilog zahtjevu pravna osoba Rudimentum d.o.o. priložila je Izvadak iz Sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je registrirana za djelatnost vještačenja, rješenje Županijskog suda u Zagrebu o imenovanju stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, Melite Bestvina iz Zagreba, Vinogradi 39, potvrdu Hrvatskog zavoda za mirovinsko osiguranje iz koje je vidljivo da je navedena vještakinja zaposlena u Rudimentum d.o.o., kao i ugovor o osiguranja od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja za navedenu vještakinju.

S obzirom na naprijed navedeno ispunjeni su uvjeti iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, te je riješeno kao u izreci.

PREDSJEDNIK SUDA
Ivan Turudić, univ.spec.crim.

- O tome obavijest:
1. RUDIMENTUM d.o.o.
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis



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

Broj: 4 Su-205/17
Zagreb, 3. veljače 2017.

RJEŠENJE

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

riješio je

Mr.sc. Melita Bestvina, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Vinogradi 39, ponovno se imenuje stalnom sudskom vještakinjom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

Melita Bestvina, podnijela je zahtjev za ponovno imenovanje stalnom sudskom vještakinjom za graditeljstvo i procjenu nekretnina, kojem zahtjevu je priložila 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. Melita Bestvina
 2. Ministarstvo pravosuđa
 3. U spis



CERTIFICATE
OF
RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGoVA)
and
NATIONAL ASSOCIATION OF VALUERS OF SERBIA (NAVS)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Melita Bestvina REV

Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-RS/NAVS/2021/6

Issued on: 01/12/2016

Valid until: 30/11/2021

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGoVA

Danijela Ilić
President
NAVS

National Association of Valuers of Serbia (NAVS) - Grčica Milenka 39 - RS-11000 Belgrade - Serbia

rev

1.4. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I KORIŠTENE STRUČNE LITERATURE

>Građevinski propisi:

Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
Zakon o gradnji (NN 153/13)

>Propisi o vrednovanju:

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)

>Propisi o vlasništvu:

Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
(NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08,
38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

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

>Pravilnik o energetsom pregledu zgrade i energetsom certificiranju:
(NN 79/14)

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

>Zakon o komunalnom gospodarstvu RH
(NN 36/95, 70/97, 128/99, 57/00, 129/00, 59/01, 26/03, 82/04, 110/04, 178/04, 38/09, 79/09, 153/09, 49/11, 84/11,
90/11, 144/12, 94/13, 153/13)

>Zakon o izvlaštenju i određivanju naknade:
(NN 74/14)

>Prostorno-planerska dokumentacija
Izvor: Geoportal grada Zagreba, GUP Grada Zagreba
(<https://geoportal.zagreb.hr/>)

1.5. ZADATAK PROCJENE

Temeljem zahtjeva Odvjetničkog ureda Mira Matuško Blažević, izradila sam procjenu tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta, dijela z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, upisano u zk.ul.br. 10201 k.o. Vrapče, za katastar 1259/10429 dijela k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš, prema dostavljenoj dokumentaciji od strane naručitelja i na temelju očevida na licu mjesta.

Očevid na licu mjesta obavljen je 21.03.2017.g., koji je ujedno i dan kakvoće.

Adresa nekretnine: Zagrebačka avenija 7, Zagreb

Površina procjenjivanog građevinskog zemljišta: 1.259,00 m²

Preuzeta obveza pretpostavlja izradu elaborata procjene temeljem pregleda predočene dokumentacije i uvida u stvarno stanje nekretnine na dan 21.03.2017. godine.

Elaborat procjene služiti će naručitelju kao podloga i orijentacija za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina za potrebe bilo kakvih pravno financijskih radnji koje pretpostavljaju prethodnu izradu procjene vrijednosti nekretnina.

Tržišna vrijednost će odražavati njegovu optimalnu iskorištenost. Optimalna iskorištenost je upotreba nekretnine koja maksimizira njenu produktivnost, a pri tome je fizički moguća, pravno dopuštena i financijski izvodljiva.

Potrebno je naglasiti da cijena koja se može postići prilikom kupoprodaje imovine koja se procjenjuje, može se značajno razlikovati u odnosu na procijenjenu tržišnu vrijednost, uslijed motivacije strana u mogućoj transakciji, pregovaračkih sposobnosti svake od strana, uvjeta financiranja i drugih specifičnih uvjeta.

Ovim potvrđujem da kao profesionalni procjenitelj, nemam nikakav konflikt interesa u vezi sa predmetnom nekretninama. Sve navedeno u okviru ovog izvještaja ograničeno je isključivo dostavljenim informacijama, usvojenim pretpostavkama i eventualnim ograničavajućim okolnostima koje su istaknute u okviru izvještaja i predstavlja profesionalno i nepristrano mišljenje, analize i zaključke. Pored svega ostalog, politički i ekonomski rizici (pad potražnje za nekretninama započeo od 2008.g.) mogu negativno utjecati na vrijednost, cijenu ili prihod od nekretnina spomenutih u ovom izvještaju.

- U postupku procjene smo polazili i od određenih subjektivnih pretpostavki. Iako ove pretpostavke smatramo logičnim i opravdanim, one ne moraju na isti način biti promatrane od strane vlasnika nekretnine i investitora.

Investitori moraju imati na umu da prihodi od nekretnine mogu varirati, i da cijene mogu značajno fluktuirati. Posljedično, investitori mogu biti na gubitku kod ulaganja u određenu nekretninu. Također, informacije iz prošlosti nisu nužno i siguran pokazatelj za buduće performanse.

2 IDENTIFIKACIJA I PRAVNI STATUS NEKRETNINE**2.1. STANJE NEKRETNINA U OPĆINSKOM SUDU ZAGREB, ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB (E-IZVADAK), ZK ULOŽAK BROJ 10201, K.O. VRAPČE**

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.03.2017. 23:32

Katastarska općina: 335606, VRAPČE

Broj zadnjeg dnevnika: Z-55999/2009

Aktivne plembe: Z-6135/2011, Z-30476/2011, Z-59165/2012, Z-5350/2013, Z-35454/2014, Z-48272/2015, Z-342/2016, Z-343/2016, Z-344/2016, Z-345/2016, Z-346/2016, Z-49010/2016, Z-50969/2016, Z-3116/2017

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10201

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1532/37	ORANICA U GRMLJU		323		
2.	1555	ORANICA KRČEVINA		94		
3.	1556	ORANICA KRČEVINA		781		
4.	1588/1	ORANICA PEŠČENKA U RUDEŠU		1143		
5.	1603/29	ORANICA U STAGLIŠĆU		202		
6.	1640/6	ORANICA ŠIKARA		236		
7.	1641/2	ORANICA U JARUNU		229		
		UKUPNO:		3008		

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 GRAD ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.03.2017.

Izvor: e-izvadak.pravosudje.hr

Posjedovno i zemljišno-knjižno stanje nije isto, što se vidi iz posjedovnog lista br. 5403:

2.2. STANJE NEKRETNINE U DRŽAVNOJ GEODETSKOJ UPRAVI (PRIJEPIS POSJ.LISTA)



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

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 20.03.2017. 23:32

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: RUDEŠ (Mbr. 335614)

Posjedovni list: 5403

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	GET NEKRETNINE D.O.O., ULICA LJUDEVITA POSAVSKOG 5, SESVETE, HRVATSKA (KORISNIK)	80724491536

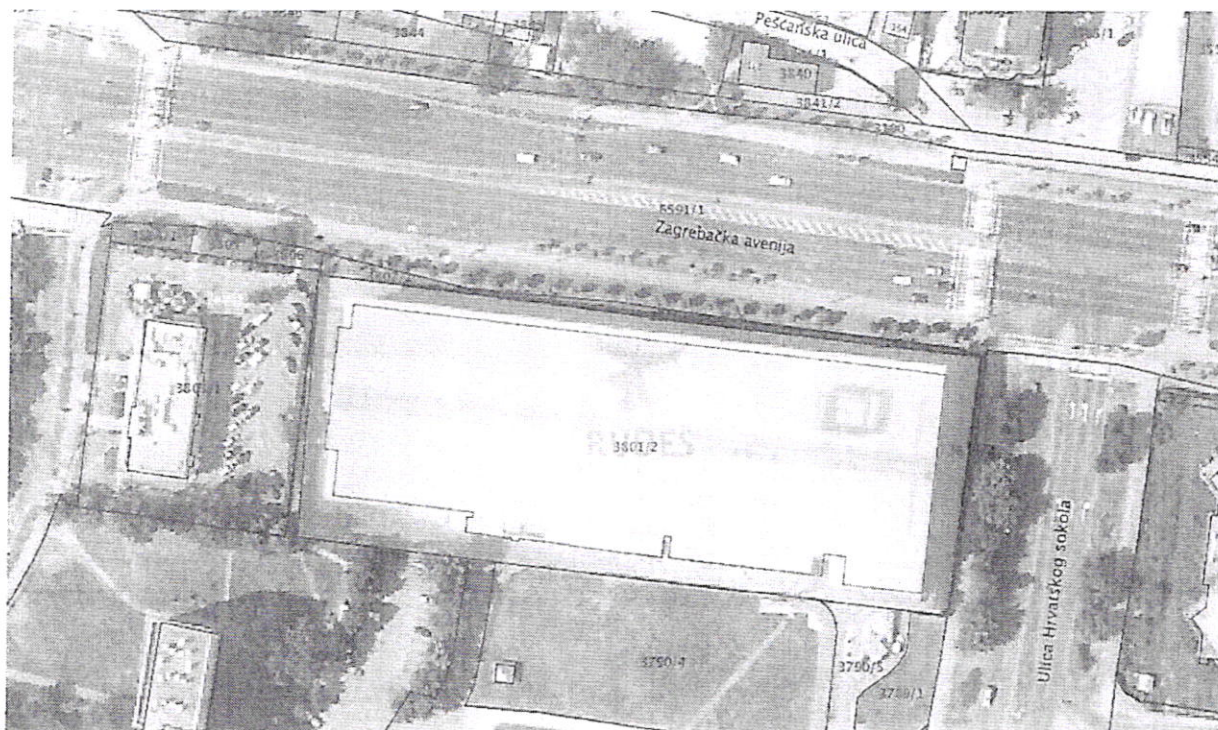
Podaci o katastarskim česticama

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
		3801/2	ZAGREBAČKA AVENIJA	10429	10		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Zagrebačka avenija 7	7596			
			ĐVORIŠTE	2833			
Ukupna površina katastarskih čestica				10429			

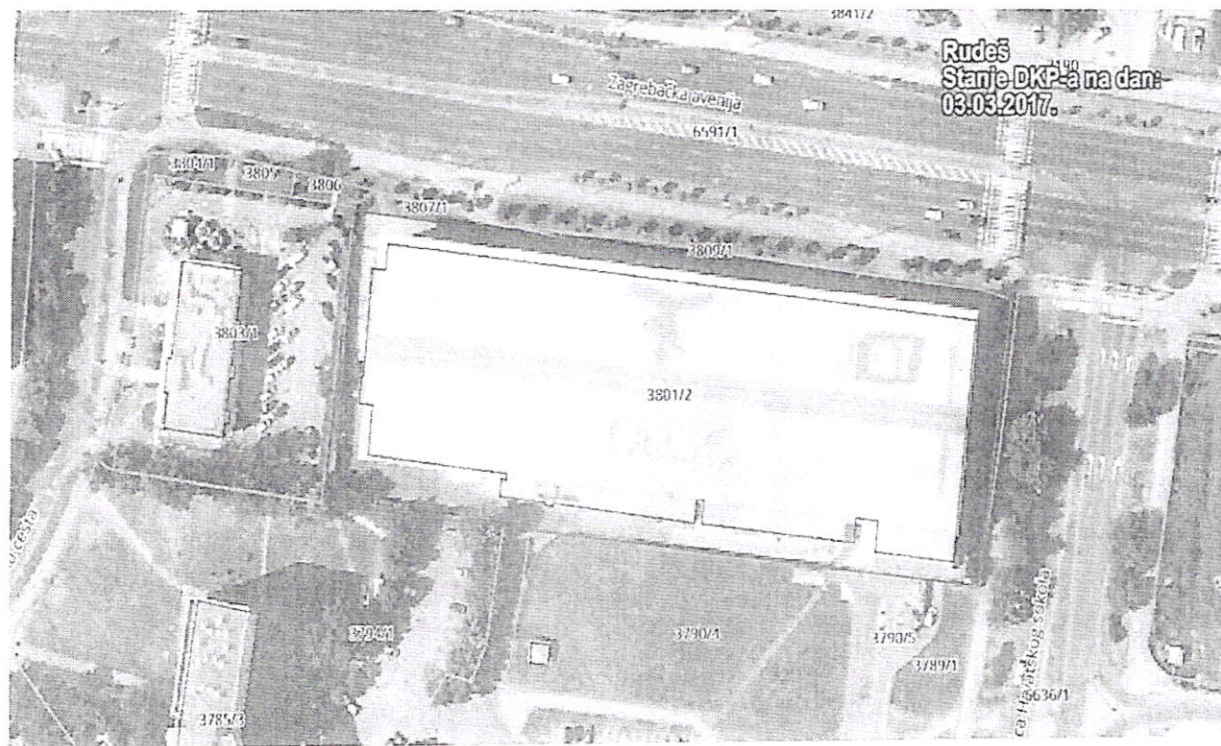
NAPOMENA: Ovaj prijepis posjedovnog lista nije dokaz o vlasništvu na katastarskim česticama upisanim u posjedovnom listu.

Izvor: katastar.hr

2.3. DISPOZICIJA NEKRETNINE NA KATASTARSKOM PLANU



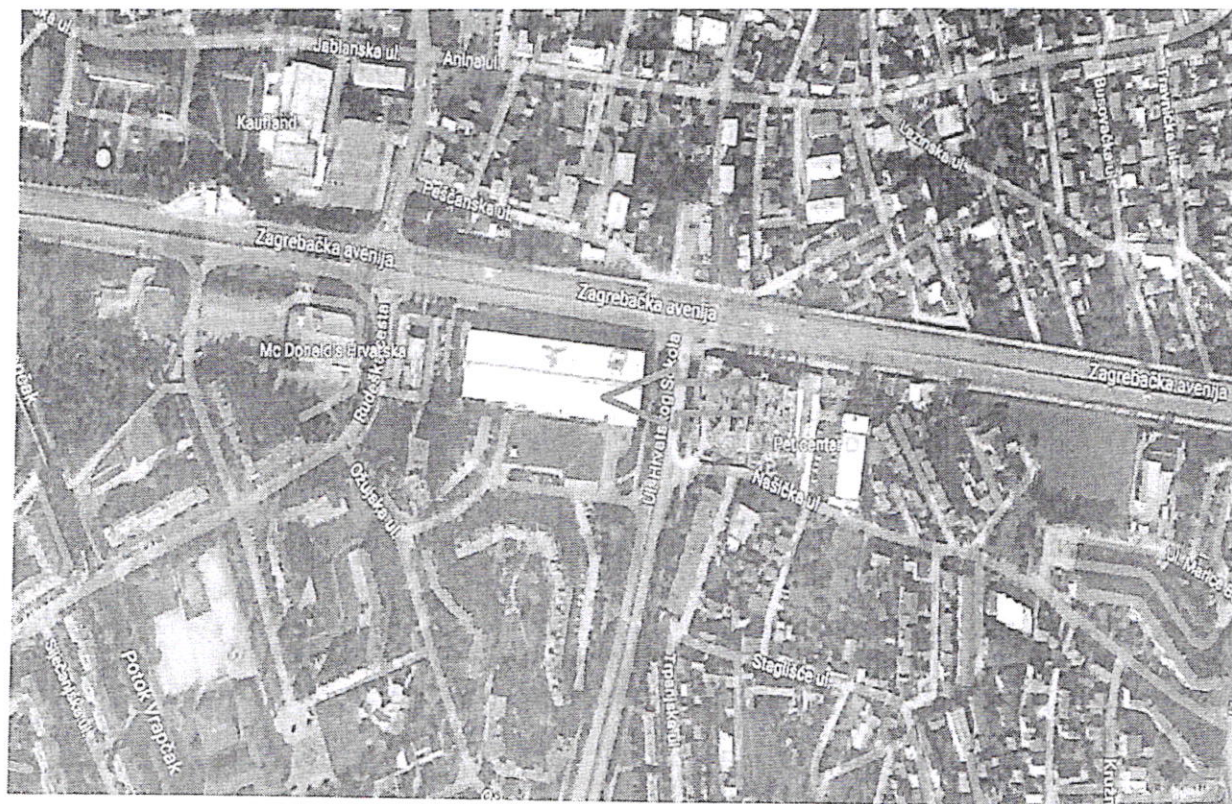
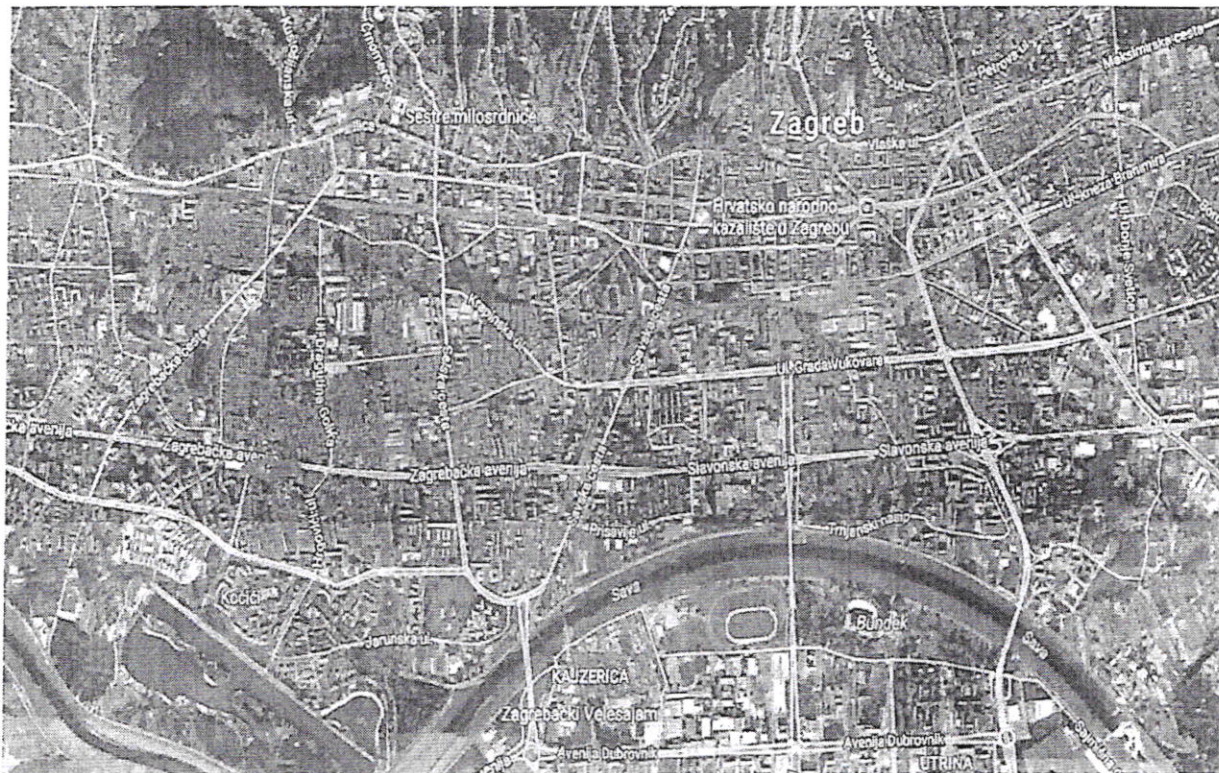
Izvor: katastar.hr



Izvor: geoportal.dgu.hr

2.4. PROSTORNA IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Adresa nekretnine: Zagrebačka avenija 7, Zagreb



Izvor: google maps

2.5. LOKACIJA NEKRETNINE

Predmetno građevinsko zemljište nalazi se u Zagrebu, u južnom dijelu općine Trešnjevka, na adresi Zagrebačka avenija 7.

Gradska četvrt Trešnjevka - jug Smještaj na prostoru Grada Zagreba

Nalazi se na jugozapadu grada Zagreba, između gradskih četvrti Stenjevec na sjeverozapadu, Trešnjevka – sjever na sjeveru, Trnje na istoku i Novi Zagreb – zapad na jugu i jugozapadu. Omeđena je Zagrebačkom avenijom na sjeveru, rijekom Savom na jugu, Savskom Opatovinom na zapadu i Savskom cestom na istoku.



Površina

983,57 ha (9,836 km²)

Stanovništvo prema popisu 2001.

- ukupan broj	67.162 stalna stanovnika
- prosječna dob stanovnika	39,8 godina
- gustoća naseljenosti	6.828 stanovnika/km ²
- broj kućanstava	24.938
- broj stanova	27.463

Broj stanovnika prema popisu 2011..

66.674

Osnovna obilježja prostora i urbaniteta

Trešnjevka – jug je nizinska gradska četvrt smještena na aluvijalnoj terasi rijeke Save. Njezinim područjem teku tri podsljemenska potoka - Vrapčak, Kustošak i Črnomerec - koji se, nizvodno od Savskog mosta, ulijevaju u rijeku.

Južnim dijelom područja Gradske četvrti dominiraju Športsko-rekreacijski centar Jarun, s kompleksom jezera, te vodozaštitno područje uz Savu. Praktički, svi stanovnici prebivaju sjevernije od tih područja u urbanom dijelu četvrti.

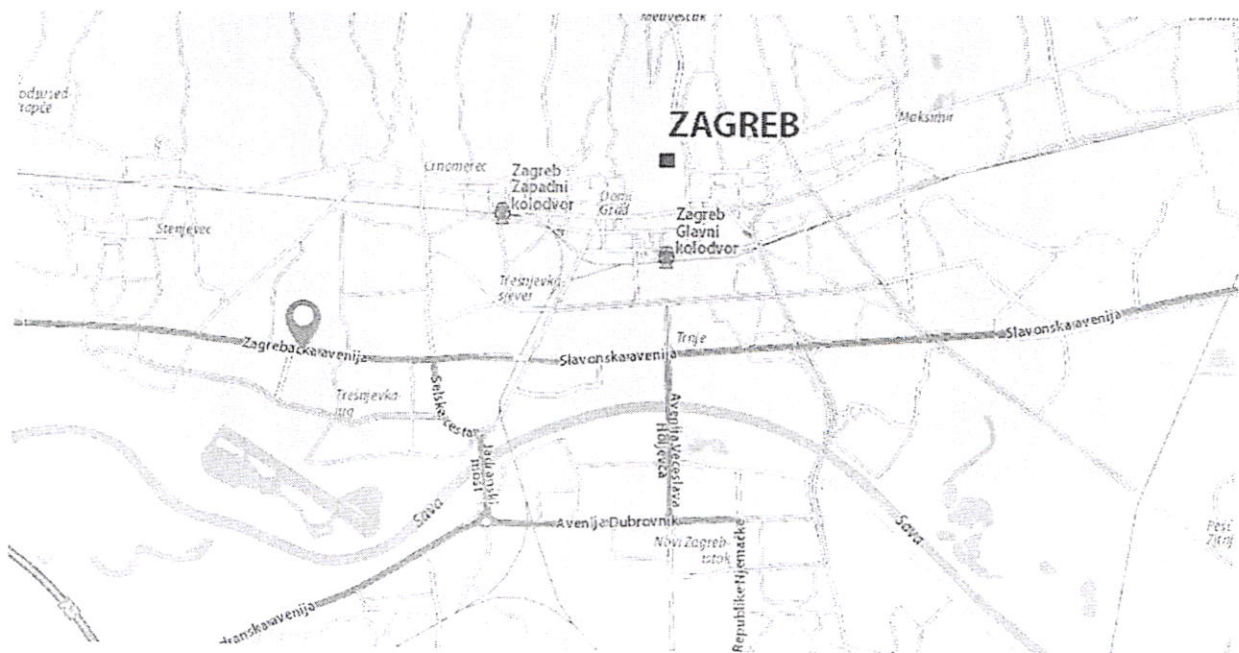
Vrbani su jedan od novijih kvartova koji se počeo formirati početkom 80-ih godina 20. stoljeća izgradnjom stambenih zgrada oko Rudeške ceste i uz ulicu Hrvatskog sokola ("radni" naziv Vrbani I). 90-ih godina nastavljena je gradnja (još se i danas dovršava) zapadno od potoka Vrapčak prema Prečkom (pretpostavljamo da su to Vrbani II iako se to ime ne koristi). Početkom 21. stoljeća počela je treća faza gradnje, južno od Horvaćanske ceste, kojom su se zgrade proširile do sportsko-rekreacijskog centra Jarun (Vrbani III).

Do sredine 20. stoljeća na području današnjeg naselja Vrbani nalazila su se polja u posjedu Jarunčana, Prečana i Rudešana. Jedino naseljeno područje bilo je dio sela Rudeš oko današnje Rudeške ceste i Vrbani put koji je bio dio sela Prečko. Vrbani put, a kasnije i cijelo naselje, dobili su ime po starosjediocu Vrbani koji je u drugoj polovici 19. stoljeća imao posjed i kuću na tom području. Pozicija prve kuće obitelji Vrbani (adresa je bila Prečko 4) je vidljiva na karti iz 1914. Vrbani put je kasnije postao dio ulice Vrbani (kasnije nazvana Palinovečka ulica), a ostao je kolski put sve do gradnje naselja Vrbani III, oko 2005. godine, kad su porušene najstarije kuće u tom području.

Krajem 50-ih i tijekom 60-ih godina 20. stoljeća naselje se širilo na području između Vrbani put i Autoputa, zapadno od potoka Vrapčak (području oko današnje Horvaćanske, Lopatinečka ulica sa okolicom, Malogorička ulica s okolnim ulicama). Krčeci drveće i gmlje na vlažnom području uz potok i grabu nastalu iskapanjem pijeska i šljunka, ljudi koji su dolazili iz raznih krajeva i zapošljavali se u Zagrebu, gradili su svoje obiteljske kućice. Tako su uz kukuruzišta formirali naselje koje je zapravo bilo dio Prečkog. Djeca su išla u osnovnu školu u Prečkom, ambulanta je bila u Prečkom, a župna crkva bila je crkva Sv. Ane u Rudešu.

2.6. PROMETNA POVEZANOST

Predmetno građevinsko zemljište od autobusne stanice javnog gradskog prijevoza udaljeno je stotinjak metara. Strogi centar grada Zagreba (Trg bana Josipa Jelačića) nalazi se oko 9 km, glavni željeznički kolodvor oko 8 km, te glavni autobusni kolodvor oko 10 km od predmetnog zemljišta. Međunarodna zračna luka „Dr. Franjo Tuđman“ udaljena je oko 24 kilometra.



Izvor: viamichelin.com

2.7. PROSTORNO-PLANSKA DOKUMENTACIJA I NAMJENA LOKACIJE

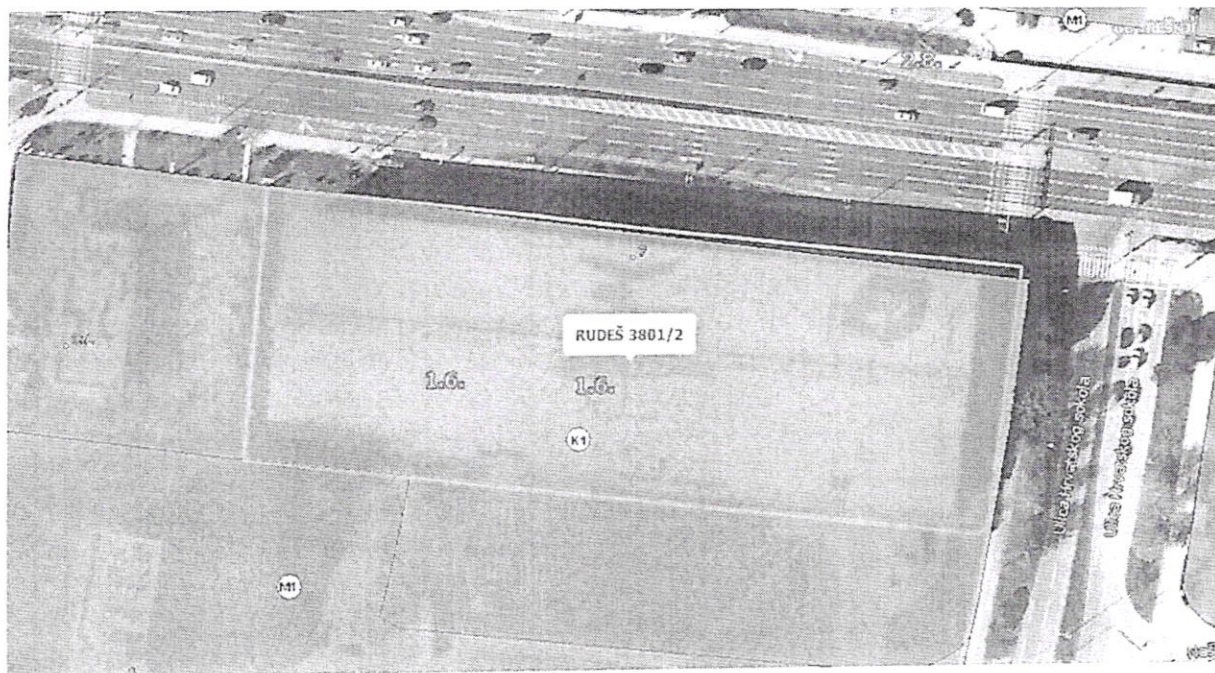
GENERALNI URBANISTIČKI PLAN (Službeni glasnik Grada Zagreba 16/07, 02/08, 06/08, 08/08, 10/08, 15/08, 19/08, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16-pročišćeni tekst), utvrđuje temeljnu organizaciju prostora, zaštitu prirodnih, kulturnih i povijesnih vrijednosti, korištenje i namjenu površina s prijedlogom uvjeta i mjere njihova uređenja, za područje od oko 220 km² i obuhvaća uže gradsko područje između medvedničke šume i zagrebačke obilaznice, uključujući i njegovo povijesno središte.

Predmetno građevinsko zemljište nalazi se u zoni gospodarske namjene, poslovne namjene K1, urbana pravila 1.6.

Poslovna namjena - K1 su poslovni, upravni, uredski, trgovački i uslužni sadržaji, gradske robne kuće, proizvodnja bez negativnog utjecaja na okoliš, komunalno-servisni i prateći skladišni prostori, poslovni hoteli. Postojeće stanje parcele je iz 1998.g. kada je Kis bio 3,00. Na površinama proizvodne namjene (I) i poslovne namjene (K1) mogu se graditi i:

- prodavaonice, izložbeno - prodajni saloni i slični prostori i građevine;
- ugostiteljske građevine i građevine za zabavu;
- prometne građevine, javne garaže, sportske građevine i površine i rasadnici;
- uredski prostori, istraživački centri i građevine javne i društvene namjene i drugi sadržaji koji upotpunjuju osnovnu namjenu;
- benzinske postaje.

Iznimno, na prostorima određenima za malo poduzetništvo moguće je graditi najviše jedan stan na jednoj građevnoj čestici, isključivo u sklopu poslovne građevine.



Zaštita i uređenje dovršenih naselja (1.6.) - prostori: Voltino, Srednjaci, Jarun, Gredice, Knežija, Rudeš, Vrbani, Prečko, Špansko, Malešnica, Gajnice, Središće, Zapruđe, Savski gaj - sjever, Trnsko, Siget, Središće - istok, Sopot, Utrine, Travno, Soboština - istok, Dugave, Ravnice, Volovčica, Folnegovićevo, Klaka, Grana, Studentski grad, Poljanice, Borovje, Poljane, Sigečica, Savica, Kanal, Martinovka, Brezje, Cvjetno naselje, prostor južno od Autobusnog kolodvora, Remetinečki gaj i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje urbanističkih cjelina naselja pretežito visoke gradnje;
- poboljšavanje kvalitete stanovanja dovršetkom postojećih i uvođenjem novih sadržaja prema koncepciji urbanističkog rješenja po kojem je naselje građeno;
- čuvanje i održavanje urbane matrice, ulica, trgova i osobito postojećih uređenih parkovnih površina;
- gradnja parkirališta i garaža uz obvezno očuvanje uređenih parkovnih površina;
- očuvanje izvorne tipologije i oblikovanja građevina, elemenata identiteta i slike naselja;
- 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**a) u zoni stambene, mješovite i poslovne namjene:**

- gradnja i rekonstrukcija u skladu s urbanom matricom i tipologijom gradnje iz koncepcije urbanističkog rješenja po kojem je građeno naselje;
 - gradnja građevina uz gradske avenije moguća je na temelju urbanističko - arhitektonskog natječaja;
 - najmanje 1PGM/1 stan, za druge namjene prema normativima ove odluke; parkirališta i garaže smjestiti, u pravilu, na okolnom prostoru, ali ne na štetu uređenih parkovnih površina;
 - povećane parkirališne potrebe u pravilu rješavati na postojećim parkirališnim površinama gradnjom nove etaže, ako ne smeta stanovanju;
 - gradnja na građevnim česticama s postojećim kvalitetnim visokim zelenilom i na uređenim zelenim površinama nije moguća;
 - rekonstrukcija postojećih građevina moguća je, uz uvjet očuvanja osnovnoga arhitektonskog oblikovanja građevine;
 - sanacija ravnog krova izvedbom krova nagiba do 6° skrivenoga u vijencu, da se ne naruši izvorno arhitektonsko oblikovanje građevine;
 - zamjena dotrajalih građevina je moguća ako se zadovolje parkirališne potrebe koje ne smiju biti na štetu uređenih parkovnih površina;
 - za individualne građevine u naseljima Siget, Travno i Utrine moguća je rekonstrukcija cijelog niza na postojećim građevnim česticama; dogradnja do 20% tlocrtna površine i nadogradnja do visine tri nadzemne etaže;
 - iznimno, za dijelove starih naselja Gajnice, Špansko (između Korajčeve i Stuličeve ulice, između ulica Matije Divkovića i Dobriše Cesarića i duž ulica Špansko, Maršanići, Kaljska i Kotarnica), Malešnica, Rudeš, Prečko, Jarun te dio naselja Borongaj, Volovčica, gradnja i rekonstrukcija omogućuje se prema urbanim pravilima iz članka 71. ove odluke, u naselju Prečko, uz Odakovu ulicu, omogućuje se dovršenje gradnje na k.č.br. 5738/9, k.o. Vrapče u zatečenom gabaritu;
 - iznimno, za dio Donadinijeve ulice od Ulice Matije Divkovića, gradnja i rekonstrukcija građevina omogućuje se prema urbanim pravilima iz članka 74. ove odluke;
 - iznimno, za dio starog naselja Jarun u potezu uz Ul. J. Vogrinca, za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju i interpolacije najveća izgrađenost građevne čestice je 50%, najveća visina građevine je četiri nadzemne etaže, pri čemu se četvrta etaža oblikuje kao potkrovlje, najveći GBP je 650 m²
- , najmanje 1 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici, udaljenost građevnog pravca glavne građevine od regulacijske linije ulice u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih

građevina, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni;

- iznimno, uz južnu stranu ulice Dekanići moguća je gradnja novih građevina uz uvjet da je kin do 2,5, izgrađenost 50 %, visina pet nadzemnih etaža, površina prirodnog terena 20 %, drugi lokacijski uvjeti nisu ograničeni.

Opća i detaljna pravila primjenjuju se i za gradnju građevina svih namjena koje se mogu graditi u zoni stambene i mješovite namjene.

b) u zoni javne i društvene, ugostiteljsko-turističke namjene i športskorekreativne namjene - šport s gradnjom:

- gradnja novih građevina i rekonstrukcija prema programu i normativima osnovne namjene;

- potreban broj PGM-a osigurati na građevnoj čestici i/ili uz ulicu, uz obvezno očuvanje postojećih uređenih zelenih površina;

- rekonstrukcija postojeće građevine, uz uvjet očuvanja izvornoga arhitektonskog oblikovanja;

- gradnja novih građevina prema urbanističko - arhitektonskom natječaju;

- iznimno, za postavljanje montažnog kazališta "Baraka" nije potrebno provesti urbanističko-arhitektonski natječaj.

3 REZULTATI OČEVIDA: OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA

3.1. OPIS NEKRETNINE I POVRŠINA

Predmetno građevinsko zemljište nalazi se na dijelu z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, upisano u zk.ul.br.10201 k.o. Vrapče, za katastar 1259/10429 dijela k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš.

Vrbani se sa zapada naslanjaju na Prečko po zamišljenoj liniji istočno od Odakove i Sibeliusove ulice, na sjeveru su omeđeni Zagrebačkom avenijom, na istoku Ulicom Hrvatskoga sokola, a na jugu jezerom Jarun kojega to naselje dotiče na sjeverozapadnom dijelu jezera.

1998. godine Vrbani su dobili trgovački centar Getro (drugi u Zagrebu), a naselje je poznato i po jednom od prvih McDonald's restorana brze hrane (2000. godine) u Zagrebu.

Danas je na građevinskom zemljištu lociran trgovački centar distributivni centar Konzum klik.

Površina zemljišta: 1.259,00 m²

3.2. STVARNO STANJE PROCJENJIVANE NEKRETNINE, OBILJEŽJA OKOLNIH NEKRETNINA I DRUGE ODLUČNE ČINJENICAMA

Rezultat očevida:	Rezultat očevida predložen je fotografijama ovog Elaborata (opis procjenjivane nekretnine).
Priložene karakteristične fotografije:	Karakteristične fotografije sa očevida priložene su pod točkom rezultata očevida
Stvarno stanje procjenjivane nekretnine:	Građevinsko zemljište poslovne namjene K1 je izgrađeno (trgovački centar)
Obilježja okolnih nekretnina:	Obilježja okolnih nekretnina su slična kao obilježja predmetne nekretnine.

UTVRĐIVANJE KAKVOĆE PROCJENJIVANE NEKRETNINE POMOĆU TAKSATIVNOG NABRAJANJA OBILJEŽJA NEKRETNINE KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST

Kakvoća procjenjivane nekretnine napravljena je pomoću taksativnog nabiranja obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost, prema slijedećem:

Obilježja nekretnine koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine)

Obilježja koja utječu na vrijednost nekretnine (obilježja nekretnine) jesu pravna i stvarna svojstva nekretnine kao kategorija zemljišta, namjena površina, način korištenja i uređenje površina, prava i tereti koji utječu na vrijednost, doprinosi i priključci, akti o gradnji, položajna obilježja, vrijeme čekanja, predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja i daljnja obilježja nekretnine.

Kategorija zemljišta:	Kategorija zemljišta utvrđuju se prema spremnosti katastarske čestice za gradnju na temelju prostornih planova i na temelju tehničkih, stvarnih i gospodarskih obilježja, uzimajući u obzir uvjete zaštite okoliša i ostale utjecajne čimbenike. Prema tome, sukladno Zakonu o prostornom uređenju (NN 153/13) i prema prostornim planovima, zemljište je I kategorije , a sve prema tablici iz Priloga 1.
Namjena površina:	Poslovna namjena K1
Način korištenja i uređenje površina:	Izgrađen trgovački centar
Prava i tereti koji utječu na vrijednost:	To su ona prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine, a to su pravo građenja, služnosti, prava korištenja, ograničenja gradnje kao i obveze koje proizvode ugovori o zakupu i najmu.
Doprinosi i priključci:	Doprinosi se odnose na komunalni i vodni doprinos te na administrativne troškove potrebne za ishođenje građevinske dozvole. Plaćeni su u vrijeme izgradnje Getro trgovačkog centra 1998.g.
Akti o gradnji:	Pod aktima o gradnji podrazumjevaju se građevinska dozvola i uporabna dozvola definirane Zakonom o gradnji (NN 153/13). Nismo u posjedu građevinske i u porabne dozvole za izgrađenu poslovnu građevinu - trgovačke namjene.
Položajna obilježja:	Položajna obilježja su obilježja nekretnine koja se odnose na prometnu povezanost, položaj stambenih i poslovnih sadržaja, kao i utjecaj okoliša. Prometna povezanost nekretnine ocijenjena je IZVRSNOM radi slijedećih karakteristika: -uz jednu od važnijih gradskih prometnica, Zagrebačku aveniju -pristup do nekretnine, Položaj nekretnine po čl.14, st.6 Pravilnika o met.procj.vrij.nekretnina ocijenjen je izvrsnom .
Vrijeme čekanja:	Vrijeme čekanja je vrijeme od dana vrednovanja i/ili dana kakvoće do stupanja na snagu prostornog plana ili do pravomoćnosti odgovarajućeg akta za građenje kojim se ispunjavaju druge pretpostavke za početak stvarnoga korištenja građevne čestice.

Daljnja obilježja nekretnine – izgrađena građevna čestica

Daljnja obilježja nekretnine obuhvaćaju stvarno korištenje, prihode, površinu katastarske čestice, oblik katastarske čestice i svojstva tla (bonitet, pogodnosti za gradnju, onečišćenje i sl.), a na izgrađenoj građevnoj čestici to su stanje građevine, njezina namjena, godina građenja, način gradnje, oblikovanje, veličina, opremljenost, energetska svojstva i energetski razred te prinos od njezina korištenja.

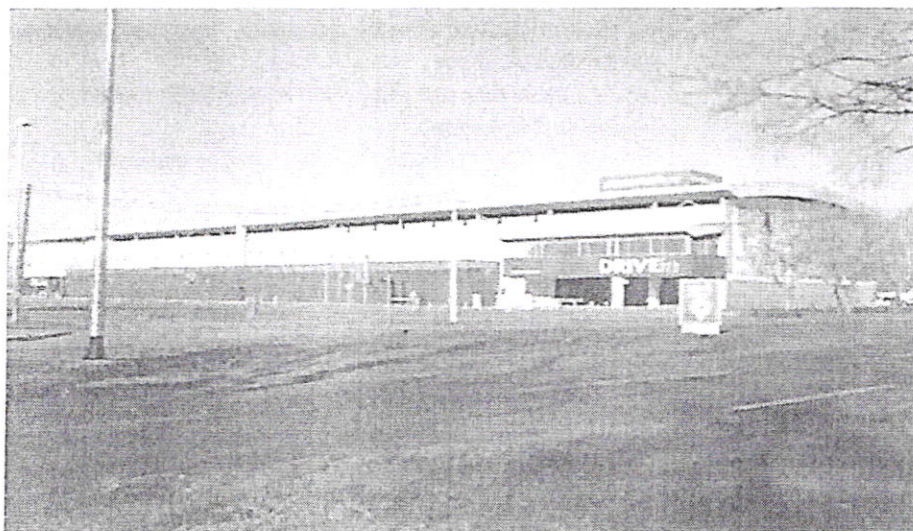
Prinos od korištenja građevine:	Prinos od korištenja građevine je ukupni godišnji prihod od svih na tržištu ostvarivih budućih prihoda od korištenja nekretnine, ostvarenih uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, osobito od najamnine i zakupnine uključujući i naknade. Predmetna nekretnina ostvaruje prinose.
---------------------------------	---

3.3. POLOŽAJNA OBILJEŽJA PRI UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINE

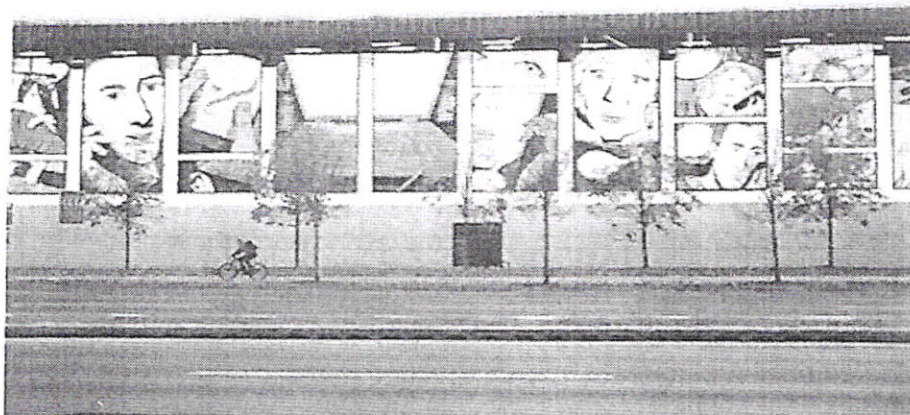
Položajna obilježja koja utječu na vrijednost nekretnina su prometna povezanost, položaj stambenih i poslovnih zgrada i drugi utjecaji okoliša ukoliko već nisu uzeti u obzir kod utvrđivanja obilježja nekretnine.

Prometna povezanost uzima se u obzir kroz pristup do nekretnine i kroz udaljenost do sredstava javnog gradskog prijevoza. Položaj stambenih građevina uzima se obzir prema svojoj svrsi, a posebice prema udaljenosti od središta naselja, prometnoj povezanosti i atraktivnosti lokacije. Položaj poslovnih građevina dijeli se na prvorazredno poslovno područje te na druga poslovna i uslužna područja.

3.4. FOTOGRAFIJE NEKRETNINE S OČEVIDA (21.03.2017.)







3.5. PRIKAZ OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

3.5.1. TRŽIŠTE NEKRETNINA U RH

Građevinska zemljišta najskuplja u dubrovačko-neretvanskoj županiji

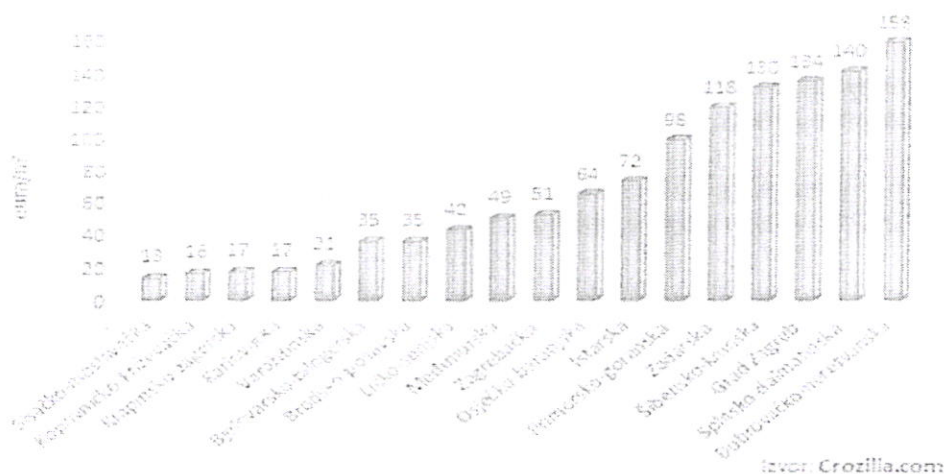
Datum: 29. rujna 2016.

Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su tijekom kolovoza prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta bile oko 10 posto niže no u istom mjesecu lani.

Najviše cijene zemljišta, prema podacima Crozilla.com zabilježene su na području Dubrovačko-neretvanske županije gdje se za jedan metar kvadratni u prosjeku tražilo 158 eura što na godišnjoj razini predstavlja porast cijene od 0,6 posto. Cijene više od prosječnih zabilježene su u kolovozu i na području Splitsko-dalmatinske županije u kojoj se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 140 eura, a taj je iznos 3,4 posto manji ni lani u istom mjesecu.

Treće mjesto po visini cijena pripalo je Gradu Zagrebu u kojem su cijene bile gotovo 12 posto niže no lanjske, a prosječna tražena cijena iznosila je 134 eura po metru kvadratnom. U okolici glavnog grada, odnosno u županiji Zagrebačkoj, prosječne oglašavane su cijene iznosile tek 51 euro po metru kvadratnom. Najniže cijene građevinskih zemljišta zabilježene su na kontinentalnom dijelu, a prosječna tražena cijena metra kvadratnog nije prelazila iznos od 20 eura u županijama Sisačko-moslavačkoj, Koprivničko-križevačkoj, Krapinsko-zagorskoj i Karlovačkoj.

Najveći pad cijena na godišnjoj razini tijekom kolovoza je zabilježen u Bjelovarsko-bilogorskoj županiji gdje su cijene bile 24 posto niže, te u Sisačko-moslavačkoj u kojoj su bile 19 posto niže no lani u istom mjesecu. Nešto više no lanjske bile su cijene građevinskih zemljišta oglašavane putem oglasnika Crozilla.com na području Brodsko-posavske, Istarske, Zagrebačke i Dubrovačko-neretvanske županije.



Prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta tijekom kolovoza 2016., izvor: Crozilla.com

Cijene zemljišta znatno niže no 2011. godine

Usporedimo li oglašavane cijene građevinskih zemljišta na oglasniku Crozilla.com tijekom kolovoza ove i 2011. godine naići ćemo na osjetne razlike.

Najveći je pad cijena, čak 28 posto, zabilježen na području Zagrebačke županije, dok su u Gradu Zagrebu cijene pale za 26 posto. U županiji Istarskoj, prosječne oglašavane cijene tijekom kolovoza bile su 23 posto niže nego u kolovozu 2011. godine, dok u odnosu na isto razdoblje, cijene građevinskih zemljišta oglašavanih na području Splitsko-dalmatinske županije bilježe pad od 21 posto.

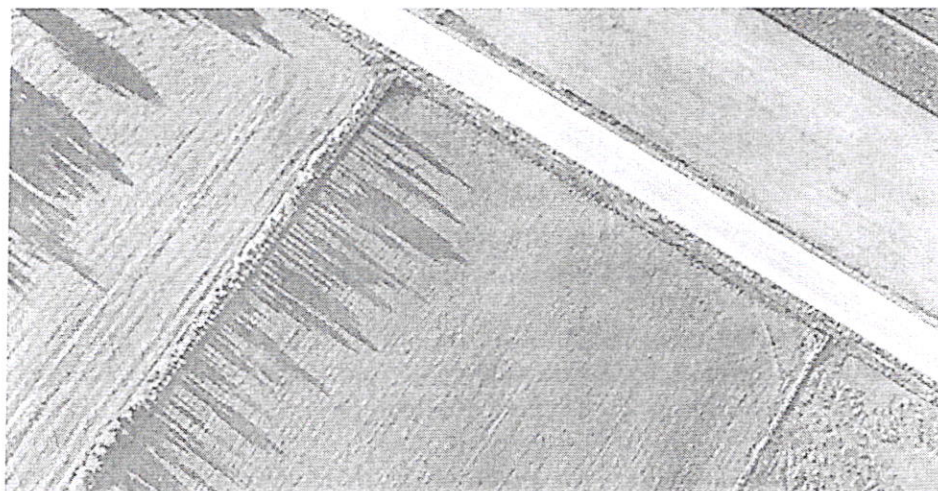
Zemljišta na moru najtraženija

Putem oglasnika Crozilla.com u kolovozu su brojni potencijalni kupci pregledavali ponudu zemljišta za prodaju, a pritom su najveći interes pokazali za onima na moru. Najčešće su se pretraživala građevinska zemljišta koja se prodaju na području Krka, a zatim ona u Zagrebu, Zadru, Puli, Kaštelima i Poreču. Potencijalni strani kupci najveći su interes pokazali za zemljištima na području Poreča, Umaga, Vodica i Pule.

Cijene zemljišta od 13 pa do 153 eura po „kvadratu“

Datum: 8. prosinac 2016

Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta tijekom studenog bile znatno niže no u istom mjesecu 2014. godine.



Na području županije Zagrebačke prosječna tražena cijena građevinskih zemljišta iznosila je 48 eura, što je 25 posto manje no prije 2 godine. Statistike oglasnika Crozilla.com pokazale su kako se u Zagrebu tijekom

studenog za jedan građevni kvadrat u prosjeku tražilo 135 eura, dok se u istom mjesecu 2014. godine tražilo oko 10,6 posto više.

U istom su razdoblju cijene pale za oko 8 posto na području Splitsko-dalmatinske županije gdje je prosječna tražena cijena iznosila 139 eura, te Istarske županije gdje se za „kvadrat“ građevinskog zemljišta u prosjeku tražilo 77 eura.

Neznatna razlika u cijenama, prema podacima oglasnika Crozilla.com, zabilježena je na području Zadarske županije gdje su cijene tijekom studenog iznosile 118 eura po metru kvadratnom što je 1,7 posto manje 2014. godine.

Prosječna tražena cijena zemljišta u Primorsko-goranskoj županiji je iznosila 98 eura po metru kvadratnom, a taj je iznos 5 posto manji nego prije dvije godine.

Najniže cijene u Sisačko-moslavačkoj, najviše u Dubrovačko-neretvanskoj županiji

Podaci oglasnika Crozilla.com pokazali su kako su najniže cijene građevinskih zemljišta tijekom studenog zabilježene na području Sisačko-moslavačke županije gdje se za jedan metar kvadratni tražilo tek 13 eura.

Niske cijene zabilježene su i na području Krapinsko-zagorske županije gdje su u prosjeku iznosile 16 eura po metru kvadratnom.

Najskuplja zemljišta tijekom studenog su se putem oglasnika Crozilla.com prodavala na području Dubrovačko-neretvanske županije gdje se za metar kvadratni u prosjeku tražilo 153 eura, te na području Splitsko-dalmatinske županije gdje je prosječna tražena cijena „kvadrata“ iznosila 139 eura.

Tablica: Prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta tijekom studenog 2016.

Županija	Cijena (eura/m ²)
Sisačko-moslavačka	13
Koprivničko-križevačka	15
Krapinsko-zagorska	16
Karlovačka	20
Varaždinska	24
Vukovarsko-srijemska	26
Međimurska	27
Brodsko-posavska	39
Bjelovarsko-bilogorska	40
Ličko-senjska	42
Zagrebačka	48
Osječko-baranjska	61
Istarska	71
Primorsko-goranska	98
Zadarska	118
Šibensko-kninska	129
Grad Zagreb	135
Splitsko-dalmatinska	139
Dubrovačko-neretvanska	153

CIJENE ZEMLJIŠTA VEĆ OD 1-2 EURA PO „KVADRATU“

Datum: 30. siječnja 2017.

Podaci oglasnika za nekretnine Crozilla.com pokazali su kako su prosječne tražene cijene građevinskih zemljišta tijekom prosinca bile oko 3 posto niže no mjesec ranije. Pritom je najveći mjesečni pad cijena zabilježen na području Sisačko-moslavačke i Bjelovarsko-bilogorske županije.

U većini je županija, prema podacima oglasnika Crozilla.com, zabilježen pad cijena, a porast bilježe tek Zagreb i Splitsko-dalmatinska županija.

Prosječna tražena cijena građevinskih zemljišta u Gradu Zagrebu je tijekom prosinca iznosila 138 eura po metru kvadratnom što je 2,2 posto više no mjesec ranije. U Splitsko-dalmatinskoj županiji su cijene porasle za 0,7 posto, te se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo 140 eura.

Najskuplja građevinska zemljišta tijekom prosinca su putem oglasnika za nekretnine Crozilla.com oglašavana na Jadranu, a pritom se na prvom mjestu nalazi Dubrovačko-neretvanska županija u kojoj je prosječna tražena cijena iznosila 152 eura po metru kvadratnom.

Na području Šibensko-kninske županije tražene cijene zemljišta tijekom prosinca su pale za 0,8 posto, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 128 eura.

Zadarska županija bilježi mjesečni pad cijena od 3,4 posto, pa se prosječna tražena cijena „kvadrata“ zemljišta spustila na 114 eura.

Među jeftinijim područjima za kupnju građevinskih zemljišta na oglasniku Crozilla.com su se tijekom prosinca našle Sisačko-moslavačka županija gdje se za „kvadrat“ u prosjeku tražilo tek oko 10 eura, zatim županija Koprivničko-križevačka u kojoj je prosječna cijena iznosila 15 eura te Krapinsko-zagorska u kojoj se za metar kvadratni u prosjeku tražilo 16 eura.

Osječko-baranjska županija bilježi mjesečni pad cijena od 1,6 posto, a za jedan se metar kvadratni u prosjeku tražilo 60 eura. U Brodsko-posavskoj županiji cijene su pale za 7,7 posto, pa se cijena „kvadrata“ zemljišta oglašavanih na Crozilla.com spustila na 36 eura.

Velike razlike u cijenama

Od županije do županije, na oglasniku Crozilla.com možemo uočiti oglase za prodaju građevinskih zemljišta s drastičnim razlikama u cijeni.

Na području Dubrovačko-neretvanske, Splitsko-dalmatinske, Šibensko-kninske, ali i drugih županija koje se prostiru duž Jadrana, moguće je pronaći građevinska zemljišta uz more čije se cijene penju i preko 1000 eura po „kvadratu“.

U isto su se vrijeme putem Crozilla.com prodavala i zemljišta na manje atraktivnim područjima čije su cijene daleko niže od prethodno spomenutih. Tako je na području Ličko-senjske ili Sisačko-moslavačke županije tijekom prosinca na Crozilla.com bilo oglasa za građevinska zemljišta koja su se prodavala po cijeni od 1-2 eura po metru kvadratnom.

Mirjana Marjanović vlasnica agencije za nekretnine „Vaš dom“ iz Petrinje za Crozilla.com rekla je kako je, unatoč vrlo niskim cijenama, potražnja za takvim zemljištima vrlo slaba. „Najniže cijene su u seoskim naseljima, slabije prometno povezanim i rijetko nastanjenim područjima s lošom infrastrukturom, kakvih je veliki broj na našem području. Zato ih toplo preporučamo osobama koje cijene mir, prirodni, nezagađen, potpuno čist okoliš.“

Dodaje kako su u gradskim naseljima Sisak i Petrinja cijene zemljišta ipak nešto više, ali niti ondje ne prelaze 10-20 eura po metru kvadratnom. „Razlog lošoj potražnji i na tim lokacijama je visoka cijena građevinskih dozvola, komunalnih davanja i troška komunalne infrastrukture, naročito kada se usporede s ponudom kuća i stanova koji sve to imaju riješeno i s cijenom adaptacije ne premašuju troškove u novogradnji.“ – rekla je Mirjana Marjanović za Crozilla.com.

Izvor: crozilla.com

4 ODREĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE – POREDBENOM METODOM

4.1. POJMOVNIK

DEFINICIJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI 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.

Tržišna vrijednost određene nekretnine je ona vrijednost koju je nekretnina postiže na slobodnom tržištu nekretnina. Samo je ona procjena tržišne vrijednosti realna, koja svoju potvrdu sa manjim odstupanjem i u kraćem vremenskom razdoblju potvrdi uspješnom prodajom.

Treba naglasiti da sve vjerodostojne procjene tržišne vrijednosti polaze od pretpostavke da je nekretnina vlasnički čista, uredno provedena u zemljišnim knjigama i da je vlasnik u urednom posjedu nekretnine. Svaka pravna zapreka u tom smislu bitno umanjuje trenutnu vrijednost nekretnine.

DEFINICIJA KOMPARATIVNE/POREDBENE METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Poredbena metoda (The Sales Comparison Approach), komparativna metoda, metoda tržišnoga uspoređivanja, metoda uspoređivanja vrijednosti podrazumijeva usporedbu procijenjene vrijednosti nekretnine s postignutom cijenom pri kupoprodaji slične nekretnine u relativno bliskom razdoblju. Ta se metoda može primjenjivati vrlo uspješno u uvjetima razvijenoga tržišta nekretninama na kojem dolazi do čestih transakcija i uz uvjet dostupnosti podataka o sklopljenim kupoprodajnim ugovorima.

Procjenitelj treba uzeti u obzir razlike koje postoje između nedavno prodane nekretnine i one za koju je potrebno izvršiti procjenu. Te razlike povećavaju ili umanjuju odnos između cijene prodane nekretnine i procijenjene vrijednosti druge nekretnine. Da bi se ova metoda uspješno primijenila, potrebno je da između uspoređivanih nekretnina ima više sličnosti nego razlika.

Usporedive nekretnine su takve nekretnine koje se vezano uz okolnosti od utjecaja na vrijednost nekretnine u velikoj mjeri preklapaju. Odstupajuće značajke nekretnine i promjene u tržišnim okolnostima uzimaju se u obzir prema veličini utjecaja na vrijednost pomoću dodataka ili odbitaka.

Za usporedbu služe kupovne cijene koje su postignute u poslovnim transakcijama u vremenskoj blizini datuma vrednovanja u usporedivim područjima. Ako su ugovorene prije ili nakon datuma vrednovanja, odstupanja se u poslovnim transakcijama u dotičnim područjima uzimaju u obzir pomoću dodataka i odbitaka.

Kupovne cijene za koje se može pretpostaviti da su na njih utjecale neobične okolnosti ili osobne okolnosti ugovornih stranaka, mogu se za usporedbu koristiti samo ako se utjecaj tih okolnosti može izraziti u vrijednosti i ako se kupovne cijene mogu korigirati za odgovarajuće iznose.

Da bi usporedna metoda bila što učinkovitija, dobro je, ako je to ikako moguće, imati uvid u što više usporednih, sličnih nekretnina odnosno u ostvarenu cijenu i uvjete kupoprodaje. Poteškoću u primjeni ove metode može predstavljati nedostatak podataka o svim ostvarenim kupoprodajama nekretnina jer kod nas još nema pravih burza nekretnina. Ipak i kod nas već postoje određene asocijacije koje okupljaju na primjer posrednike u kupoprodaji nekretnina te objavljuju kretanje cijena stanova primjerice u pojedinim gradovima, područjima i slično, a određenu ulogu u tome pravcu imaju i sredstva javnoga priopćavanja, poglavito dnevni tiskani mediji, što bar omogućuje neke analize o rastu i padu tržišta nekretnina.

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom se tržišna vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

Informacijski sustav tržišta nekretnina „eNekretnine“ temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine broj 78/15) uveden je sustav eNekretnine. U sustavu se trenutno nalaze preneseni podaci za oko 300 tisuća transakcija evidentiranih u Poreznoj upravi od 2012. do danas. Automatskom razmjenom dostavila ih je Porezna uprava koja će temeljem Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) u sustav dostavljati podatke i o svim budućim transakcijama. Sustav sadrži podatke o broju transakcija za pojedino područje, vrstu nekretnina i podatke o nekretnini koja je bila predmet transakcije – stan, kuća, poslovni prostor, poljoprivredno, građevinsko, šumsko zemljište, postignute cijene itd.

4.2. OBRAZLOŽENJE ZA ODABIR METODE PROCJENJIVANJA NEKRETNINE

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu sukladno članku 29. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

S obzirom da u Republici Hrvatskoj ne postoji formirana i uređena baza verificiranih podataka sa vrijednostima i koeficijentima koje Zakon i Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina propisuju, a to su:

- približne vrijednosti zemljišta
- približne vrijednosti nekretnina
- pregledi tržišta nekretnina
- poredbeni pokazatelji
- koeficijenti za prilagodbu
- koeficijenti za preračunavanje
- indeksni nizovi
- kamatne stope na nekretnine

S obzirom na sve navedeno **za procjenu zemljišta izabire se poredbena metoda procjenjivanja** kao glavna metoda za građevinsko zemljište, a opravdanost za korištenje poredbene metode ogleda se i u tome što je za odabir metode procjene mjerodavno korištenje nekretnine. U ovom predmetnom slučaju buduće korištenje nekretnine je za potrebe vlasnika - korisnika što je pravno dopustivo, gospodarski opravdano, fizički izvedivo i dokazivo.

4.3. PRIKAZ I ANALIZA PRIBAVLJENIH PODATAKA

Analizom pribavljenih podataka (privremeni izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena) od Odjela za vrednovanje Grada Zagreba odabrali smo kupoprodaje koje pokazuju dovoljno podudarna obilježja procjenjivanoj nekretnini, sukladno članku 19. Pravilnika o metodama procjene nekretnine. Podudarna obilježja su približna lokacija u odnosu na procjenjivanu nekretninu, namjena, urbana pravila i kategorija zemljišta.

Prilikom izrade procjene vrijednosti nekretnina razmatrani su slijedeći propisani ulazni podaci (za objekt): vrsta nekretnine, površina, datum kupoprodaje. Isto tako utvrdilo se da ulazni podaci za izračun nisu bili stariji od 4 (četiri) godine u odnosu na dan vrednovanja.

Vrsta i mjera građevinskog korištenja

Prema čl.11 Pravilnika o metodama procjene nekretnine određeno je da u slučaju da dopuštena mjera korištenja okolnog zemljišta redovito odstupa u odnosu na procjenjivanu katastarsku česticu, mjerodavno je ono korištenje koje se stvarno može postići na katastarskoj čestici.

Pri utvrđivanju mjere građevinskog korištenja u pravilu se uzima najveća dopuštena iskoristivost ako je ona u okolišu stvarno moguća. Ukoliko mjera građevinskog korištenja nije propisana u prostornom planu, mjerodavna je građevinska iskoristivost u neposrednom susjedstvu (interpolacija).

4.3.1. IZRAČUN VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA POREDBENOM METODOM

Prilog 1: Kategorije zemljišta prema čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15

Kategorija zemljišta	Značenje
I kategorija	Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
II kategorija	Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.
III kategorija	Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.
IV kategorija	Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja. U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se: 1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. 2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. 3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.

HEDONISTIČKI INDEKS

Hedonistički se pristup zasniva na ideji da se proizvod može interpretirati kao mnoštvo ili pakiranje karakteristika ili osnovnih atributa kao što su "veličina", "snaga" i "opremljenost". Pojedinačni se proizvodi razlikuju prema tome imaju li

ili nemaju karakteristike i isto tako prema veličini svake karakteristike koju uključuju. Novi se proizvodi mogu promatrati kao nova kombinacija starih karakteristika. Hedonistička funkcija, koja je zapravo regresijska jednadžba, uvedena je u ekonomsku literaturu u tridesetima kao metoda koja dovodi u vezu cijenu određene stvari s njegovim karakteristikama. Nekoliko desetljeća poslije, Sherwin Rosen dao joj je teoretsku podlogu u sklopu odnosa ponude i potražnje. Njegov pristup pretpostavlja da su tržišta u ekonomskoj ravnoteži i da su potrošači u potpunosti informirani o cijenama proizvoda i o njihovim kvalitativnim atributima. On također pretpostavlja da postoji kontinuirani spektar vrsta proizvoda koji nudi mnoštvo izbora kombinacija karakteristika. Pod ovim uvjetima, hedonistička funkcija definira "minimalnu cijenu obilježja". Ona ne opisuje odnos potražnje, već budžetsko ograničenje nametnuto potrošaču u kontekstu karakteristika.

Statistički prosjek cijena određenog broja stvari. Te stvari mogu biti roba široke potrošnje (kao kod indeksa potrošačkih cijena), ili mogu biti dionice, kao u burzovnim indeksima, npr. Dow Jones Indeksi ili FT-SE 100. Neki burzovni indeksi odražavaju samo uzak dio ukupnog tržišta (izražavajući prosječnu cijenu dionica 30 najkvalitetnijih korporacija, na primjer); drugi nastoje reflektirati cijelo tržište, izražavajući prosjek većine dionica koje na njemu kotiraju. Neki pak obuhvaćaju dionice jedne grane ili sektora (kao indeksi komunalnih poduzeća ili rudarskih kompanija, primjerice). Indeks je koristan način da se vidi koliko se, i u kojem smjeru, cijene općenito kreću tijekom vremena.

Tablica J3: Hedonistički indeks cijena nekretnina

Godina	Tromjesečje	Bazni indeksi, 2010. = 100					
		Ukupno	Novi stambeni objekti	Postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
2008.		112,37	110,84	113,24	117,94	108,18	107,66
2009.		106,76	108,51	105,52	109,72	104,55	104,15
2010.		100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
2011.		100,18	101,77	99,01	99,63	101,19	99,51
2012.		98,61	101,50	96,51	97,68	99,40	99,04
2013.		94,71	98,00	92,41	91,98	96,46	94,98
2014.		93,22	95,92	91,24	90,80	94,49	94,23
2015.		90,52	90,02	89,95	88,87	91,41	91,67
2008.	1. tr.	111,51	109,57	112,65	118,58	105,15	107,74
	2. tr.	112,26	111,17	112,84	118,86	107,26	106,74
	3. tr.	114,37	113,45	114,84	119,29	111,56	108,31
	4. tr.	111,36	109,17	112,65	115,03	108,76	107,86
2009.	1. tr.	110,97	111,29	110,65	114,88	107,21	109,22
	2. tr.	107,25	109,97	105,40	110,26	104,82	105,01
	3. tr.	105,35	108,77	103,03	107,00	104,31	103,50
	4. tr.	103,45	104,00	102,99	106,73	101,84	98,90
2010.	1. tr.	101,45	102,56	100,52	102,75	100,19	100,76
	2. tr.	100,02	99,21	100,69	98,76	101,20	100,74
	3. tr.	99,14	98,69	99,52	99,62	98,34	99,49
	4. tr.	99,39	99,54	99,27	98,87	100,27	99,01
2011.	1. tr.	98,50	98,40	98,55	97,94	99,11	98,78
	2. tr.	100,06	101,72	98,86	99,14	101,68	98,97
	3. tr.	100,76	102,55	99,47	100,44	101,76	99,60
	4. tr.	101,38	104,42	99,18	101,01	102,22	100,69
2012.	1. tr.	100,80	103,90	98,58	99,99	101,73	100,74
	2. tr.	99,45	102,76	97,10	98,12	100,57	99,91
	3. tr.	98,76	101,58	96,70	97,26	99,83	99,62
	4. tr.	95,42	97,77	93,65	95,36	95,46	95,91
2013.	1.tr.	95,31	99,68	92,37	93,58	96,65	94,98
	2.tr.	94,71	97,29	92,82	91,67	96,21	96,23
	3.tr.	95,02	98,34	92,70	91,70	97,80	93,36
	4.tr.	93,81	96,68	91,76	90,96	95,19	95,34
2014.	1.tr.	93,19	94,78	91,72	90,68	94,39	94,64
	2.tr.	93,98	95,59	92,50	90,85	95,71	94,85
	3.tr.	93,24	97,09	90,74	90,90	93,87	96,30
	4.tr.	92,46	96,20	90,01	90,79	93,98	91,15
2015.	1.tr.	91,47	90,81	90,96	90,31	92,33	91,85
	2.tr.	89,74	88,82	89,35	88,72	90,02	92,13
	3.tr.	90,40	90,91	89,38	88,79	91,43	90,89
	4.tr.	90,49	89,55	90,11	87,64	91,88	91,82
2016.	1.tr.	91,62	89,19	91,50	89,25	93,03	91,87
	2.tr.	90,78	86,24	91,06	88,79	91,71	92,15
	3.tr.	91,71	87,03	92,02	90,61	93,06	89,60

Napomena: Izvor: hnb.hr

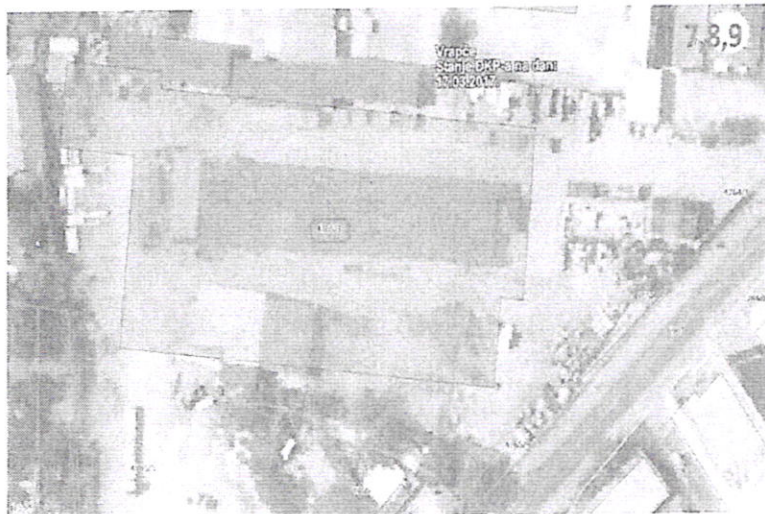
Napomena: Ovi se podatci o indeksima cijena koristimo u nedostatku podataka samo za građevinska zemljišta, a kod indeksacije pada i rasta cijena stambenih nekretnina koje su cijene proporcionalne rastu i padu cijena zemljišta.

IZVOD IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**PRIVREMENI IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA**

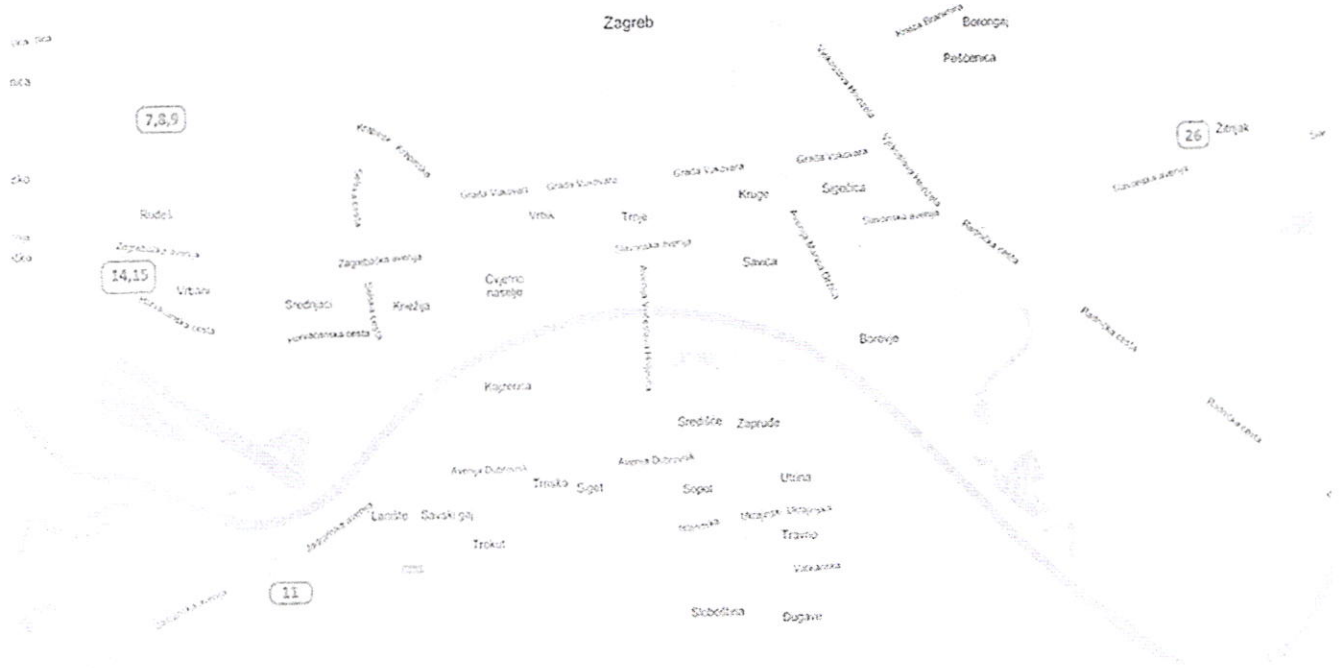
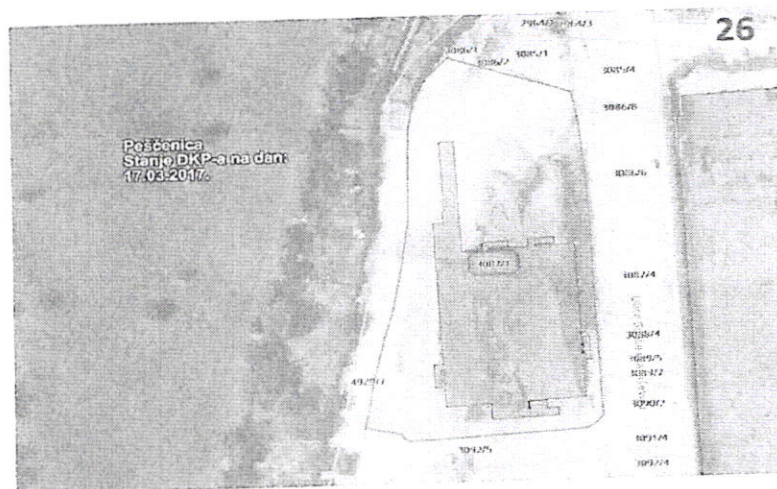
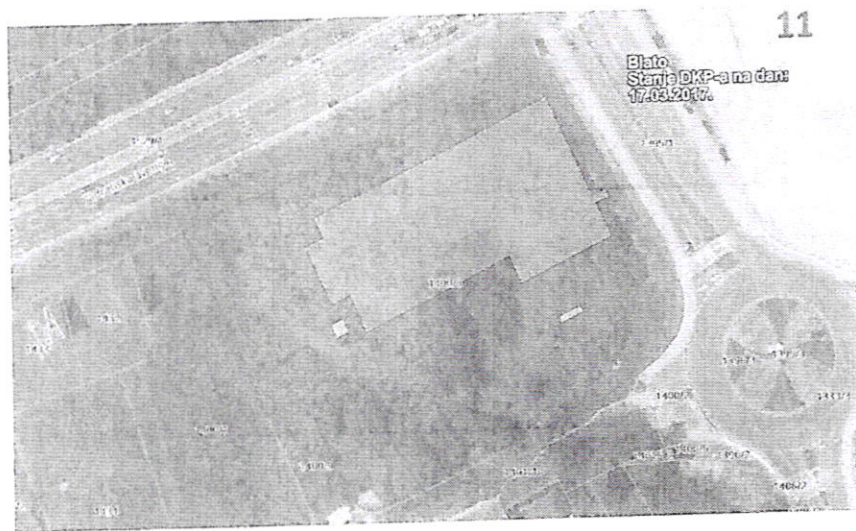
Izvor: Služba za vrednovanje Gradskog ureda za imovinsko-pravne odnose i imovinu grada Zagreba

U privitku elaborata

Navedeni izvanci iz Zbirke kupoprodajnih cijena i dopune Zbirke kupoprodajnih cijena Službe za vrednovanje nekretnina grada Zagreba dostavljeni su nam iz Odvjetničkog ureda Mire Matuško Blažević, naručitelja ove procjene.

Izabrane lokacije:

14 i 15 su izbačene iz izračuna jer nisu usporedive radi znatno manje prometne frekvencije



Oznake 14 i 15 su izbačene jer nisu usporedive radi znatno manje prometne frekvencije

Izvor: geportal.hr, HAK karta

TABLICA 1
REALIZIRANE CIJENE IZ ZBIRKE PODATAKA

R.b. trans.	Katastarska općina	Površina katastarske čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	GUP			Kategorija zemljišta
					Namjena- vrsta građevinskog korištenja ()	Urbana pravila	Mjera građevinskog korištenja Kis	
7	Vrapče	81	256,67	04.04.2014.	M1	2.9	3,0	1
8	Vrapče	1915	256,67	04.04.2014.	M1	2.9	3,0	1
9	Vrapče	107	294,39	10.04.2013.	M1	2.9	3,0	1
14	Vrapče	717	308,06	07.07.2016.	M1	1.6	0,6	1
15	Vrapče	319	308,06	07.07.2016.	M1	1.6	0,6	1
11	Blato	15556	272,44	13.07.2015.	K2	2.10	1,2	1
26	Resnik	1389	215,00	07.05.2015.	M2	2.10	1,2	1
<i>Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice</i>			Razlozi za isključenje pojedinih transakcija iz daljnjeg izračuna: <i>14 i 15 su izbačene u izračunu jer nisu usporedive radi znatno manje prometne frekvencije</i>					
Površina:	1.259,00 m ²		Sve transakcije od br.7-9 iz zbirke podataka od 13.03.2017.g.te iz dopune 11 i 26 su lokacijski adekvatne i ekvivalentne - na vrlo frekventnim su i usporedivim lokacijama. U vezi izvora podataka-ove zbirke se kao sudski vještak i procjenitelj ograđujem zbog sukoba interesa koji može postojati ako se podaci koriste u poslovima s Gradom Zagrebom.					

TABLICA 2: MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE - PRILAGODBA TRŽIŠTU (REVALORIZACIJA CIJENA)

Redni broj transakcije	Katast. općina	Površina katast. čestice	Kupoprodajna cijena €/m ²	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Bazni indeks* na dan sklapanja kupoprodaje (A)	Bazni indeks* na dan vrednovanja 15.12.2016. (B)	Korekcijski faktor =(B)/(A)	Međuvremenski izjednačena cijena
7	Vrapče	81	256,67	04.04.2014.	90,85	90,61	0,997	255,90
8	Vrapče	1915	256,67	04.04.2014.	90,85	90,61	0,997	255,90
9	Vrapče	107	294,39	10.04.2013.	91,67	90,61	0,988	290,86
14	Vrapče	717	308,06	07.07.2016.	90,61	90,61	1,00	308,06
15	Vrapče	319	308,06	07.07.2016.	90,61	90,61	1,00	308,06
11	Blato	15556	272,44	13.07.2015.	88,79	90,61	1,02	277,89
26	Resnik	1389	215,00	07.05.2015.	88,72	90,61	1,02	219,30

TABLICA 3: INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI - MJERI GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA)

Prilog br. 11 Pravilnika

Redni broj transakcije	Katastarska općina	Katastarska čestica	Površina katastarske čestice	Međuvremenski izjednačena cijena	Mjera građevinskog korištenja (poredbene nekretnine)	Mjera građevinskog korištenja (procjenjivana nekretnina)	Koeficijent za preračunavanje (Prilog br. 11)	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena
7	Vrapče	4765/1	81	255,90	2.9	1.6	1,0	255,90
8	Vrapče	4765/1	1915	255,90	2.9	1.6	1,0	255,90
9	Vrapče	4765/1	107	290,86	2.9	1.6	1,0	290,86
14	Vrapče	5980/1/6	717	308,06	1.6	1.6	2.37	730,10
15	Vrapče	5981	319	308,06	1.6	1.6	2.37	730,10
11	Blato	1400/8	15556	277,89	2.10	1.6	1,46	405,72
26	Resnik	3087/1	1389	219,30	2.10	1.6	1,46	320,18

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš	
Površina:	1.259,00 m ²
Vrsta:	K1 (poslovna namjena)
Mjera:	Urbana pravila 1.6.i K1
Kategorija:	1.
Lokacija:	Rudeš

TABLICA 4: STATISTIČKA OBRADA

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN										
R.b. trans.	Adresa	m2	K.O.	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena €/m ²	Međuvremenski izjednačena cijena €/m ²	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena €/m ²	Odstupanje od prosjeka u %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
7	Zagrebačka cesta	81	Vrapče novo	04.04.2014.	256,67	255,9	255,9	-16%	-49,812	2481,235344
8	Zagrebačka cesta	1915	Vrapče novo	04.04.2014.	256,67	255,9	255,9	-16%	-49,812	2481,235344
9	Zagrebačka cesta	107	Vrapče novo	10.04.2013.	294,39	290,86	290,86	-5%	-14,852	220,581904
11	Jadranska avenija	15556	Blato	13.07.2015.	272,44	277,89	405,72			
26	Siniše Glavaševića	1389	Resnik	07.05.2015.	215	219,3	320,18			

Obilježja koja utječu na vrijednost procjenjivane katastarske čestice				Prosjek:		305,71		
Površina:	1259			Standardno odstupanje (±):		62,04		
Vrsta:	K1			Pravilo dva-sigma (±):		124,07		
Mjera:	1,6					305,71		
Kategorija:	1							
Lokacija:	Vrapče novo-Vrbani		Tržišna vrijednost nekretnine 1259,00 m ² × 305,71 €/m ² =			384.888,89		
Dan vrednovanja: 22.ožujka 2017.						384.889		

Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina u članku 23. navodi slijedeće:

(1) Podatke koji su nužni za procjenu vrijednosti nekretnine treba procijeniti na temelju dovoljnog broja pribavljenih i evaluiranih podataka prikladnih kupoprodajnih cijena uzimajući u obzir opće vrijednosne odnose.

(2) Nužni podaci za procjenu vrijednosti nekretnine primarno obuhvaćaju kamatne stope na nekretnine, koeficijente za prilagodbu, indeksne nizove (bazne indekse), koeficijente za preračunavanje i poredbene pokazatelje za izgrađena zemljišta.

(3) Kupoprodajne cijene onih nekretnina koje međusobno odstupaju u svojim obilježjima prikladne su u smislu stavka 1. ovoga članka samo ako se odstupanja:

1. izjednačuju u svom utjecaju na cijene i
2. ako se mogu uzeti u obzir putem dodataka, odbitaka ili putem drugih prikladnih postupaka.

Također u čl. 25 govori o *Koeficijentima za prilagodbu koje bi trebalo izdavati Visoko procjeniteljsko povjerenstvo sa povjerenstvima gradova i županija, no to se uopće ne radi već je njihov rad sveden na pregled izrađenih elaborata, a brojni gradovi i županije uopće nisu ustrojile navedena procjeniteljska povjerenstva niti skupljaju kupoprodajne ugovore.*

Koeficijenti za prilagodbu u smislu ovog Pravilnika smatraju se osobito:

1. koeficijenti za prilagodbu troškovne vrijednosti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim troškovnim vrijednostima, primjerice samostojećih obiteljskih kuća i obiteljskih kuća u nizu
2. koeficijenti za prilagodbu financijsko-matematičke vrijednosti prava građenja ili katastarskih čestica opterećenih pravom građenja koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena s odgovarajućim pravima građenja ili katastarskim česticama opterećenim pravom građenja.

U samom Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina u čl.3 definira se pojam: *koeficijenti za prilagodbu* jesu koeficijenti koji se izvode iz odnosa prikladnih kupoprodajnih cijena i izračunanih vrijednosti istih nekretnina, a obuhvaćaju koeficijente za prilagodbu troškovne vrijednosti i koeficijente za prilagodbu prava građenja.

Mi u RH sada u nemamo koeficijente prilagodbe obrađenih stručno i statistički što će se uskoro morati riješiti na razini RH.

U Njemačkoj osnova za procjenu vrijednosti služe poredbene cijene koje je za specifični zadatak potrebno selektirati iz mjesnih zbirki kupoprodajnih cijena te izvršiti njihovo vrednovanje. Ova vrednovanja načelno prate direktnu ili indirektnu usporedbu cijena, ali, obzirom da kupoprodajne cijene u pravilu nisu direktno usklađene s objektom kojeg je potrebno procijeniti ili definiranim zemljištem (npr. orijentacijska vrijednost zemljišta ili zemljišta nekretnine), prosudbe polaze od indirektna usporedbe cijena koja je u pravilu povezana sa statističkom usporedbom cijena.

Ovaj princip se općenito može prenijeti i na poredbene odnose koji se izvode iz tržišta. Svaki poredbeni odnos koji je tema Građevinskog zakona, Pravilnika o procjeni vrijednosti nekretnina i Smjernica za procjenu i koji u danom slučaju ima legalnu definiciju prati sljedeću metodiku do objavljivanja:

- Postavljanje modela za procjenu
- Prebacivanje u matematički statistički model
- Izvođenje koeficijenata za prilagodbu
- Stručna ocjena rezultata
- Odabir odgovarajućeg oblika za objavljivanje

4.3.2. RAZDOBLJE IZLOŽENOSTI

Razdoblje izloženosti predstavlja procijenjeno vrijeme za hipotetičku prodaju predmetne nekretnine na dan procjene u iznosu koji je procijenjen kao tržišna vrijednost. Realna procjena vremena izloženosti predstavlja standardnu pretpostavku u procesu procjene vrijednosti nekretnina, ali ne predstavlja određivanje točnog datuma prodaje nekretnine.

Na temelju trenutnih pokazatelja na tržištu nekretnina, ekonomije i političke scene, a imajući u vidu sve specifičnosti predmetne nekretnine, lokacije na kojoj se nalazi, legalan status i stanje u kome se nalazi, možemo zaključiti da bi razdoblje izloženosti na tržištu za predmetnu nekretninu bilo vrlo upitno, jer parcela zbog namjene i pozicije uz potok nema mogućnosti za gradnju tako da bi ikakva kupoprodaja bila nemoguća.

Zbog nepouzdanosti faktora koji su zastupljeni u procjeni, naročito potrebe za usklađivanjem sa iskustvenim podacima dakle bez koeficijenta za prilagodbu u cijeloj RH koje bi trebalo utvrđivati Visoko procjeniteljsko povjerenstvo odnosno gradsko procjeniteljsko povjerenstvo, **rezultat procjene ne može biti fiksne vrijednosti matematičke točnosti** te može biti podložan promjenama vrijednosti sukladno vrijednosnim (promjenljivim) odnosima na tržištu nekretnina.

5 ZAKLJUČAK

5.1. POREZI I TROŠKOVI (napomena u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina po čl.68 Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

Tržišna vrijednost ne uzima u obzir: prodajne troškove kupca ili prodavatelja, porezne obaveze bilo koje strane, vrijednost koju sredstvo ima za vlasnika ili budućeg vlasnika prilikom ulaganja (posebni zahtjevi o povratu kapitala, ulaganjima...). a porez na promet nekretninama je 5% na procijenjenu vrijednost nekretnina koju plaća najčešće kupac.

Promet nekretnina u Republici Hrvatskoj podliježe, ovisno o situaciji, plaćanju poreza na dodanu vrijednost ili poreza na promet nekretnina. U prometu nekretninama prvo se mora utvrditi podliježe li promet plaćanju PDV-a, a tek ako se utvrdi da se u prometu PDV ne plaća, jasno je da se tada plaća porez na promet nekretnina. S 1. siječnja 2015. godine stupile su na snagu odredbe čl. 40. stavak 1. točke j) i k) i stavak 4. te članak 75. stavak 3. točka c) Zakona o porezu na dodanu vrijednost prema kojem se PDV plaća kada je riječ o prometu novih nenastanjenih nekretnina, odnosno nastanjenih u razdoblju do dvije godine. Novost je da se PDV-om od 1. siječnja 2015. oporezuje i promet građevinskog zemljišta, tako da se u prometu novih nekretnina u dijelu građevinskog zemljišta više ne plaća porez na promet nekretnina.

Treba razlikovati to da porez na dodanu vrijednost plaća prodavatelj po stopi 25%, dok je obveznik plaćanja poreza na promet nekretnina kupac i to po poreznoj stopi 5%. Različit je i način utvrđivanja poreza jer porez na dodanu vrijednost putem porezne prijave u obračunskom razdoblju (Obrazac PDV) prijavljuje prodavatelj a tada ga i plaća, a kod poreza na promet nekretnina porez utvrđuje Porezna uprava rješenjem na osnovu kojega je kupac isti dužan u propisanom roku platiti.

Utvrđivanje podliježe li promet nekretnina plaćanju PDV-a ili poreza na promet nekretnina često puta nije tako jednostavno. Potrebno je imati specijalistička znanja o poreznim propisima i utvrditi niz bitnih poreznih činjenica, primjerice da li je prodavatelj obveznik plaćanja PDV-a, o kakvoj je vrsti nekretnine riječ, zatim o kakvoj je vrsti transakcije riječ (kupoprodaja, ovršni postupak), činjenice u vezi s nabavom nekretnine i korištenjem pretporeza, te činjenice da li je prodavatelj i kada izvršio rekonstrukciju nekretnine.

Kada je prodavatelj fizička osoba (građanin) ili bilo koja pravna osoba koja nije obveznik plaćanja PDV-a, porezni tretman prometa nekretnina je jednostavan jer se u svim slučajevima tada plaća porez na promet nekretnina. Neovisno o tome što kupac može biti obveznik plaćanja PDV-a. Jedino ako je isporučitelj (prodavatelj) obveznik plaćanja PDV-a potrebno je utvrditi da li nekretnina podliježe plaćanju PDV-a ili poreza na promet nekretnina. Tada je potrebno poznavati porezne propise kako bi se ispravno moglo utvrditi niz poreznih činjenica i ispravan porezni tretman prometa nekretnina. Kao dokaz pravilnog poreznog razvrstavanja i toga plaća li se PDV ili porez na promet nekretnina porezni obveznik mora imati odgovarajuću dokumentaciju.

Porezi na promet nekretnina mogu utjecati, s jedne strane na konačnu cijenu koju će kupac platiti u prometu ako se plaća porez na promet nekretnina i s druge strane na zaradu od prodaje prodavatelja, budući da će u slučaju obveze plaćanja PDV-a dio ukupne kupoprodajne cijene prodavatelj morati proslijediti u državni proračun (ukoliko nije riječ o stjecanju nekretnine u ovršnom postupku). U procjeni nekretnina po čl. 23. st. 1. Zakona o procjeni nekretnina (Narodne novine, br. 78/2015.) koriste se poredbena, prihodovna i troškovna metoda koje su manje odnosno više osjetljive na poreze koje se plaća u svezi s prometom nekretnina. U svezi s time sukladno novom Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina, i čl. 68. stavak 1. točka 12. istog, procjembeni elaborat sadržava i zaključak s napomenom u vezi obračuna važećih poreza koji se primjenjuju prilikom prometa nekretnina.

5.2. STRUČNO MIŠLJENJE - PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Današnja tržišna vrijednost građevinskog zemljišta, dijela z.k.č.br. 1588/1 k.o. Vrapče, upisano u zk.ul.br. 10201 k.o. Vrapče, za katastar 1259/10429 dijela k.č.br. 3801/2 k.o. Rudeš, procijenjena je na vrijednost:

UKUPNO
(305,71 €/m ²) 2,850.142,26 kn
zaokr. 2,850.000,00 Kn

HNB	22.03.2017.	srednji tečaj	1 €	7,405104
-----	-------------	---------------	-----	----------

Iznos PDV-a nije dodan na neto iznos procjene tržišna vrijednosti jer procjenitelj nema podatak da li je nekretnina u sustavu PDV-a. Zadaća vještaka nije procjenjivanje analitike poreza već to rade porezni stručnjaci prema detaljnim analizama pojedinog subjekta koji je vlasnik navedene nekretnine.

Profesionalno mišljenje predstavljeno u okviru ovog izvještaja, zasnovano je na dostavljenoj dokumentaciji, pretpostavkama i ograničenjima detaljno navedenim u ovom izvještaju, vodeći se premisom da se predmetna nekretnina analizira u viđenom/zatečenom stanju.

Procjenu treba promatrati kao «gornju granicu» ostvarive vrijednosti. Naglašavamo da je procjena vrijednosti pripremljena sa dobrom namjerom i na temelju pažljive analize podataka i informacija koje su nam bile dostupne, ali ne možemo garantirati za prezentirane vrijednosti i za kupoprodajne transakcije na temelju tih vrijednosti.

2,850.000,00 kn neto

Analizom dobivenih podataka, sa svim ograničavajućim uvjetima prije svega postojećim tržišnim uvjetima, sa pretpostavkama koje su uzete u obzir u navedenim metodama.

U slučaju novonastalih činjenica ili okolnosti, stručnjak zadržava pravo izmijeniti ili nadopuniti procjenu. Postojeća procjena temelji se na dostupnim dokumentima i informacijama. U tom smislu obavezno je u slučaju postojanja novih informacija ili dokumenata, nadopuniti procjenu. Procjena je izrađena sukladno pravilima struke i uvjetima tržišta, položajnoj pogodnosti lokacije, a temeljeno na predočenoj dokumentaciji od strane naručitelja i ne podrazumijeva provjeru vlasništva na današnji dan izrade elaborata.

Napomena: prema Pravilniku o metodi procjene nekretnine (NN 79/14) Iskazivanje procijenjenih vrijednosti provodi se zaokruživanjem:

- a) vrijednosti do 100.000,00 kn na cijele stotine,
- b) vrijednosti od 100.000,00 kn do 1.000.000,00 kn na cijele tisućice
- c) vrijednosti veće od 1.000.000,00 kn na cijele deset tisućice.

Napomena: Svi radni materijali, file-ovi i dokumentacija izrađeni za vrijeme trajanja zadatka su imovina tvrtke „Rudimentum“ d.o.o. i čuvati će se još jednu (1)godinu.

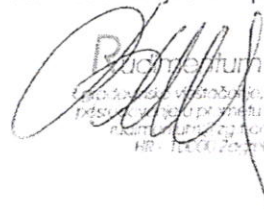
Procjena vrijedi za navedenu svrhu, te je bilo koje korištenje ili pozivanje na nju od strane naručitelja ili trećih lica – nevažeće. Procjena se može koristiti za treće zainteresirane strane izvan tvrtke naručitelja procjene samo uz suglasnost naručitelja procjene.

Smatrati ćemo povjerljivom svu dokumentaciju, naše radno izvješće i konverzaciju koju smo izmjenjivali. Ovi se uvjeti mogu izmjenjivati samo uz pisanu suglasnost objiju strana.

U Zagrebu, 22.03.2017.g.

Izradila:

mr.sc.Melita Bestvina,dipl.ing.građ., REV
stalni sudski vještak i procjenitelj


Rudimentum d.o.o.
Ured: Zagreb, Vukobratkova, Konzalting
POSREDOVANJE U PROMETU NEKRETNOSTI
POSREDOVANJE U PROMETU
HR - 10000, Zagreb

6 PRIVITAK

- izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena
- dopuna izvatka iz zbirke kupoprodajnih cijena



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



IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	PRIPOMENA	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	Z.K.O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
1	PETROVARADINSKA	5738/14	VRAPČE NOVO	5738/14	VRAPČE	ZE	76	16	131,41 €	8.1.2016	M1	2.9	3,0	2.		LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
2	ŠPANSKO ORANICA	5517/2	VRAPČE NOVO	5517/2	VRAPČE	ZE	209	209	137,43 €	22.1.2016	M2	2.9.	3,0	2.	OBJE STRANKE SU PRAVNE OSOBE, NJE RAZVIDNO IZ UGOVORA KOJI FOREZ SE PLAĆA	LIUBLJANSKA - ZAGREBAČKA
3	ZAGREBAČKA AVENIJA	4986/2	VRAPČE NOVO	4986/2	VRAPČE	ZE	6605	225	252,00 €	17.9.2014	K1	DFU ŠPANSKO ORANICE	4,0 kin	1.		ŠPANSKO ORANICE
4	DONADINJEVA ULICA	4235/5	VRAPČE NOVO	4235/15	VRAPČE	ZE	84	84	59,52 €	1.4.2016	M1	1.G. IZNIMKA	3,0	2.	NJE JASNO KOJI DIO ZEMLJIŠTA JE PREDMET KUPOPRODAJE	ŠPANSKO
5	DVORIŠTE "DONADINJEVA"	4235/15	VRAPČE NOVO	4235/15	VRAPČE	ZE	389	389	153,17 €	1.9.2015	M1	1.G. IZNIMKA	3,0	1.		ŠPANSKO
6	BAŠENIČKI FUT	4741/3	VRAPČE NOVO	4741/3	VRAPČE	ZE	429	429	78,77 €	17.11.2015	M1	2.8.	3,0	1.		ZAGREBAČKA ULICA
7	ZAGREBAČKA CESTA	4765/8	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	209	81	256,67 €	4.4.2014	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND; naknadno preneti ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
8	ZAGREBAČKA CESTA	4765/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	10234	1915	256,67 €	4.4.2014	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND; naknadno preneti ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
9	ZAGREBAČKA ULICA	465/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	7059	207	294,39 €	10.4.2013	M1	2.9.	3,0 kin	1.	KAUFLAND	ZAGREBAČKA ULICA
10	ZAGREBAČKA ULICA 134	4763	VRAPČE NOVO	4763	VRAPČE	ZE	763	100	32,68 €	1.10.2015	M1	2.9.	3,0	1.	KUPUJE SE DIO DVORIŠTA TAKO DA SE KUPCU SUVLASNIČKI UDIO U DVORIŠTU POVEĆA ZA 100 M ² A PRODAVATELJU CI SMANJIZA 100 M ²	ZAGREBAČKA ULICA
11	Oranice	3644/1 3644/2	VRAPČE NOVO	3644/1 3644/2	VRAPČE	ZE	578,5	578,5	103,00 €	19.3.2013	M1	DFU ORANICE TEP	2,5 kin	1.		Oranice TEP
12	VILJEVSKI FUT	4647/1	VRAPČE NOVO	4647/1	VRAPČE	ZE	8371	417	16,92 €	11.11.2013	M2	DFU ORANICE TEP	3,2 kin	2.	KAZETA C-M2-2	ORANICE TEP
13	VILJEVSKI FUT	4647/1	VRAPČE NOVO	4647/1	VRAPČE	ZE	8371	417	18,62 €	19.1.2015	M2	DFU ORANICE TEP	3,2 kin	2.	KAZETA C-M2-2	ORANICE TEP
14	LOPATINEČKA-CENKOVEČKA	5980	VRAPČE NOVO	5980/1;5980/6	VRAPČE	ZE	1493	717	308,06 €	7.7.2016	M1	1.G.	>47	2.		VRBANI
15	LOPATINEČKA-CENKOVEČKA	5981	VRAPČE NOVO	5981	VRAPČE	ZE	638	319	308,06 €	7.7.2016	M1	1.G.	>47	2.		VRBANI

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 10. Pravilnika	PRIPOMENA	CIENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	Z.K.O.	K.Č.	K.O.						NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
16	MALOGORIČKA	5931/1	VRAPČE NOVO	5931/1	VRAPČE	ZE	1135	380	223,69 €	14.11.2014	M2	VRPANI II	5,0 ki 3,2 kin	2.	DAN KAKVOĆE ZA PREDMETNO ZEMLJIŠTE JE 2007. GODINA, ALI DO RJEŠAVANJA IFO NIJE BILO MOGUĆE SKLOPITI UGOVOR (ZBOG TOGA JE 2. KATEGORIJA)	VRPANI II
17	ILIRSKA GRANA 2	1382/31	VRAPČE	D.2694/1	RUDEŠ	ZE	1700	331	332,10 €	13.1.2016	M1	2.B.	3,5 ki	1.	PUPUJE SE DIO K.Č. 2694/1 KOJA JE FORMIRANA PARCELAC. ELABORATOM RN-2120/11 KO RUDEŠ (FONGOVO POTVRĐEN 5.12.14) FORMIRA SE NOVA K.Č. 1382/30 (Z.K.Č. 2695) TEMELJEM LOKAC. DOZVOLE KLASA: UP-/350 05/11-01/76 OD 01.7.11. ZA IZGRADNJU FOSLOVNE GRADEVINE	STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
18	ILIRSKA ULICA	1381/125	VRAPČE	2695	RUDEŠ	ZE	352	164	247,83 €	14.7.2015	M1	2.B.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
19	ILIRSKA ULICA	1381/126	VRAPČE	2695	RUDEŠ	ZE	350	194	247,83 €	14.7.2015	M1	2.B.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
20	ILIRSKA ULICA	1381/128 1381/129	VRAPČE	2695	RUDEŠ	ZE	559	249	247,83 €	14.7.2015	M1	2.B.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
21	ILIRSKA ULICA	1381/130	VRAPČE	2695	RUDEŠ	ZE	392	350	247,83 €	14.7.2015	M1	2.B.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA
22	ILIRSKA ULICA	1381/33 1381/34	VRAPČE	2695	RUDEŠ	ZE	432	156	247,83 €	14.7.2015	M1	2.B.	3,5 ki	1.		STAGLIŠĆE - KNEŽIJA

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.

Ovaj izvadak se izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta koje se nalazi na k.č. 3801/2 k.o. Rudeš. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Ljubljanska-Zagrebačka.

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 izvatici 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.

*Napomena: Kupoprodajne cijene sklopljene nakon 31. prosinca 2014. godine i koje su evidentirane u zbirci kupoprodajnih cijena, stupanjem na snagu Pravilniku o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 114/15, 122/15) uskladene su sukladno odredbama čl. 4. st. 1 točka b. Pravilnika. Za zemljišta u cijelosti oporeziva porezom na dodanu vrijednost (PDV) prikazana je jedinična vrijednost zemljišta iz ugovora o kupoprodaji bez obračunatog PDV-a, a u stupcu "PRIPOMENA" navedeno je da li je prodavatelj obveznik PDV-a.

KLASA: 940-01/17-030/195
URBROJ: 251-14-03/004-17-2
Zagreb, 24. veljače 2017.

Izdala: Jasminka Fabek, bacc.ing.traff.

Odobрила: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



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



DOPUNA
IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA
POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA Čl. 16. Pravilnika	PRIPOMENA	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIENT ISKORISTIVOSTI			
1	JABLANSKA ULICA	1519/63	VRAPČE	5901/3	RUDEŠ	ZE	11747	11747	528,92 €	17.10.2013	NE	M1	1.6.	0,6	1.	KAUFLAND PRODAVAONICA II	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
2	JABLANSKA ULICA	1521/1	VRAPČE	3899	RUDEŠ	ZE	424	424	200,00 €	17.10.2013	NE	M1	1.6.	0,6	1.	KAUFLAND PRODAVAONICA II	LIUBLJANSKA-ZAGREBAČKA
3	ZAGREBAČKA CESTA	4765/8	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	200	81	255,67 €	4.4.2014	NE	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kn	1.	KAUFLAND; naknadno pronađeni ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
4	ZAGREBAČKA CESTA	4765/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	10234	1915	255,67 €	4.4.2014	NE	M1-KAUFLAND	2.9.	3,0 kn	1.	KAUFLAND; naknadno pronađeni ugovori	ZAGREBAČKA ULICA
5	ZAGREBAČKA ULICA	465/1	VRAPČE NOVO	4765/1	VRAPČE	ZE	7059	107	294,39 €	10.4.2013	NE	M1	2.9.	3,0 kn	1.	KAUFLAND	ZAGREBAČKA ULICA
6	ULICA 444	1757/1	VRAPČE NOVO	1757/1	VRAPČE	ZE	311	302	338,83 €	7.4.2014	NE	M2	2.4. IZNIMKA	2,5	1.	IZDANA LD ZA POSLOVNU GRAĐEVINU	KUSTOŠIJA VRAPČE CENTAR
7	SUSEDSKO POLJE	665/15	STENJEVEC	1226	PODSUSED	ZE	10	10	98,00 €	30.12.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	LEGALIZACIJA TRGOVINA NA VELIKO I MALO GRAD. MATERIJALOM GBP=341m ² RADIONA/SPREMIŠTE GBP=101m ³	PODSUSED BOLOGNA
8	SUSEDSKO POLJE	665/14	STENJEVEC	1226	PODSUSED	ZE	1235	1235	97,92 €	30.12.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	LEGALIZACIJA TRGOVINA NA VELIKO I MALO GRAD. MATERIJALOM GBP=341m ² RADIONA/SPREMIŠTE GBP=101m ²	PODSUSED BOLOGNA
9	PODBREŽJE XI	594/8	KLARA	594/8	KLARA	ZE	1106	1106	248,09 €	30.1.2015	DA	M1	2.7. IZNIMKA	0,7	1.	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA - TRGOVINA LD UP/I 359-05/2012-001/104; GBP=797,76; KI=0,72	KAJZERICA
10	PODBREŽJE XI	594/8	KLARA	594/8	KLARA	ZE	1106	1106	248,09 €	2.2.2016	DA	M1	2.7. IZNIMKA	0,7	1.	STAMBENO POSLOVNA GRAĐEVINA - TRGOVINA LD UP/I 359-05/2012-001/104; GBP=797,76; KI=0,72 KUPAC JE PRAVNA OSOBA ZASTUPANA PO DIREKTORU KOJI JE I ZASTUPNIK JEDNE OD FIRMI KOJA PRODAJE;	KAJZERICA
11	JADRANSKA AVENIJA	1406/8	BLATO	1406/8	BLATO	ZE	15556	15556	272,44 €	13.7.2015	DA	K2	2.10.		1.	NA ZEMLJIŠTU SE GRADI TRGOVAČKI CENTAR KAUFAND;	BLATO JADRANSKA
12	AVENJA VEČEŠIAVA HOLJEVCA	1611	ZAFRUDSKI OTOK	d 1675/1	ZAFRUDSKI OTOK	ZE	1228	4	158,03 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLIČBOŠTINA JUG
13	AVENIJA VEČEŠIAVA HOLJEVCA	1632/2	ZAFRUDSKI OTOK	d 1675/1	ZAFRUDSKI OTOK	ZE	1005	935	158,03 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLIČBOŠTINA JUG

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA	CIJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
14	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1675	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	4716	3873	158,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
15	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1676/2	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	1846	289	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
16	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1678	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	2709	1602	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
17	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1679	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	2785	690	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
18	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1670/4	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	3839	2695	198,00 €	26.9.2014	NE	M2	2.7.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
19	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1670/1	ZAPRUDESKI OTOK	d 1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	789	765	443,60 €	25.7.2014	NE	M2	2.7. IZNIMKA	2,0 kin	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
20	AVENIJA VEČESLAVA HOJJEVCA	1627/1 1628	ZAPRUDESKI OTOK	D 1627/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	285 1866	2152	332,04 €	26.9.2014	NE	M2	1.2.	1,2	1.	IZDANA LD ZA TRGOVAČKI KOMPLEKS	SLOBODNA JUG
21	KARELA ZAHRAĐN KA	1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	1675/1	ZAPRUDESKI OTOK	ZE	11913	11913	345,20 €	25.9.2015	DA	M2	2.7.	1,2	1.	KUPAC KAUFLAND, GBP-5287,71- Iz građevinske dozvole	SLOBODNA JUG
22	BUZINSKI KRČI	82/1	BUZIN	82/1	GDRA	ZE	45838	45838	250,00 €	6.3.2015	DA	K2	3.2. UPU BUZINSKI KRČI - RANŽIRNI KOLOĐEVOR JUG	1,8	1.	GRAD DOZVOLA UP/3-361-02/15-01/343- ZA TRGOVAČKI CENTAR (K2 6)	BUZINSKI KRČI ZAPAD
23	CENTAR MALE PRIVREDE SAVICA - ŠANCI	6178/1	GRAD ZAGREB	2210/1	ŽITNJAK	ZE	440	440	227,50 €	12.1.2015	NE	K1	2.10.	2,0	1.	USLOV JE SKLOPLJEN ZA POSLOVNI OBJEKT I ILO ZEMLJIŠTA, KATASTAR I ZEMLJIŠNA KNJIGA NISU USKLADENI A CIJENA U UGOVORU JE POSEBNO ISKAZANA, UGOVOR JE UNESEN I U POSLOVNE ZGRADE. ZEMLJA P=440 M2 - 750 900,00 KM POS. ZGRADA - TLOC. POV. 525 M2 - 1.852.000,00	RADNIČKA KOZARI FUT
24	SINJE GLAVAŠEVIĆA	1815/1	RESNIK	3087/1	RESN.K	ZE	273	273	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV I LI SE PLAĆA FOREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
25	SINJE GLAVAŠEVIĆA	1816/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	576	576	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV I LI SE PLAĆA FOREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
26	SINJE GLAVAŠEVIĆA	1817/1	RESNIK	3087/1	RESN.K	ZE	1389	1389	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATHLON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV I LI SE PLAĆA FOREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER

R. BR.	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	ZK. O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			
27	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1819/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	422	422	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATILON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
28	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1819/2	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	381	381	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATILON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
29	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1820/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	947	947	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATILON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
30	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1823/1	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	2026	2026	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATILON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
31	SINIŠE GLAVAŠEVIĆA	1823/5,1826/7	RESNIK	3087/1	RESNIK	ZE	2742,107	2939	215,00 €	7.5.2015	NE	M2	2.10.	1,2	1.	GRADNJA DECATILON ROBNE KUĆE, PRODAVATELJ JE PRAVNA OSOBA, NIJE POZNATO DA LI JE U CIJENI URAČUNAT PDV ILI SE PLAĆA POREZ NA PROMET	ŽITNJAK INDUSTRIJA SIEVER
32	AVENIJA DUBRAVA - DANKOVEČKA	3016/10 3016/11 3016/12 3016/13 3016/14	GRANEŠINA	4854/1 4852/11 4855 4854/2 4854/3	DUBRAVA	ZE	9454	9454	440,60 €	27.3.2014	NE	M2: INTERSPAR	UFU DUBRAVA CENTAR	2,0 kn	1.	INTERSPAR TRGOVAČKI CENTAR prema LD GBP=4391,03m ² kn=0,44	DUBRAVA CENTAR
33	AVENIJA DUBRAVA - DANKOVEČKA	3001/2	GRANEŠINA	4857/5	DUBRAVA	ZE	1845	773	160,12 €	4.3.2014	NE	M2: INTERSPAR	UFU DUBRAVA CENTAR	2,0 kn	1.	INTERSPAR TRGOVAČKI CENTAR prema LD GBP=4391,03m ² kn=0,44	DUBRAVA CENTAR
34	ALEJA JAVORA	3203/9	RESNIK	8188/1	DUBRAVA	ZE	5659	5659	487,21 €	17.4.2015	DA	M1	2.9.	3,0 kn	1. IZDANA GRAD. DOZVOLA	1101; IZDANA GD UP/1351-03/14-01/280; DOPUNA GD UP/1351-03/15-01/83	NOVI RETKOVEC SIEVER

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 kupopredajnih cijena.

Ovaj dopuna izvataka izdaje u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta koje se nalazi na k.č. 3801/2 k.o. Rudeš - trgovački kompleksi. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku I Juhljska-Zagrebačka.

Prigovinjajući se na je Ministarstvo graditeljstva i prostornog uređenja, sukladno članku 70. stavak 1. ZPVN-a, preuzelo početne podatke o realiziranim kupopredajama 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 izvatici iz zbirke kupopredajnih 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 prihvatiti i evidentirati u zbirku kupopredajnih cijena u dobroj vjeri i najboljem znanju.

R. BR	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		VRSTA NEKRETNINE	UKUPNA POVRŠINA	POVRŠINA KOJA SE PRODAJE	*CIJENA €/m ²	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	OBVEZNIK PDV-a za zemljište	GUP			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA <i>Čl. 10. Pravilnika</i>	PRIPOMENA	CJENOVNI BLOK
		Z.K.Č.	Z.K.O.	K.Č.	K.O.							NAMJENA	URBANA PRAVILA	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI			

*Napomena : Kupoprodajna cijena sklopljena nakon 31. prosinca 2014. godina i koje su evidentirane u zbirci kupoprodajnih cijena, stupanjem na snagu Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretna (NN 114/15, 122/15) usklađene su sukladno odredbama čl. 4. st. 1 točka b. Pravilnika. Za zemljišta u cjelosti oporeziva porezom na dodanu vrijednost (PDV) prikazana je jedinična vrijednost zemljišta iz ugovora o kupoprodaji bez obračunatog PDV-a, a u stupcu "PRIPOMENA" navedeno je da li je prodavatelj obveznik PDV-a.

KLASA: 940-01/17-030/195
 URBROJ: 251-14-03/004-17-3
 Zagreb, 13. ožujka 2017.

Izdavila: Jasminka Fabek, bacc.ing.traff.

Odobrila: Ruža Lisac, dipl.ing.grad.



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

KLASA: 940-01/17-020/13
URBROJ: 251-14-03/007-17-2
Zagreb, 6. travanj 2017.

ZAPISNIK

13. sjednice Procjeniteljskog povjerenstva sastavljen 6. travnja 2017. god. u sobi 106, Gradskog ureda za imovinsko-pravne poslove i imovinu grada, Vodnikova 14.

Započeto u 13:40 sati.

Nazočni:

Za povjerenstvo:

1. Nikola Anić, zamjenik predsjednika
2. Dubravko Ranilović, član Povjerenstva
3. Tomislav Beširević, član Povjerenstva
4. Dubravka-Petra Lubin, član Povjerenstva

Zapisničar:

Željka Firic

Dodaje se nova točka dnevnog reda 8. Stan na Trgu bana Josipa Jelačića 3.
Članovi Povjerenstva su suglasni sa novim dnevnim redom.

NOVI ELABORATI:

1. **PRODUŽENA ČULINEČKA** (Klasa: 940-01/17-021/63) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 1/17 izrađenog u ožujku 2017. god. od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Jasne Čop Nuić za zemljište oznake:
 - 707/8895 dijela z.k.č. 6684/1 ukupne površine 8895 m², upisane u zk.ul. 109204 k.o. Grad Zagreb novoformirana z.k.č. 6684/2 k.o. Grad Zagreb površine 707 m²
 - 327/8895 dijela z.k.č. 6684/1 ukupne površine 8895 m², upisane u zk.ul. 109204 k.o. Grad Zagreb novoformirana z.k.č. 6684/3 k.o. Grad Zagreb površine 327 m² - utvrđivanje gubitka gospodarskog interesa

2. **INSTITUT ZA MEDICINSKA ISTRAŽIVANJA** (Klasa: 940-01/17-021/58) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 75/592/2016 izrađenog u ožujku 2017. god. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za dio zemljišta oznake k.č. 3556/1, k.o. Gračani, površine 127 m² (z.k.č. 1368/1 k.o. Zagreb).

3. **ROTOR REMETINEC** (Klasa: 940-01/17-021/65) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. 16/2017 izrađenog u ožujku od tvrtke Rudimentum d.o.o. za 346/1338 dijela z.k.č. 976, P= 1338 m², k.o. Blato novo u postupku osiguranja dokaza. Nekretnina je procjenjivana od strane tvrtke Ing Ekspert d.o.o. te su elaborati razmatrani na prvj i petoj sjednici, a dopuna elaborata je prihvaćena na petoj sjednici.

4. **VELIKI POTOK** (Klasa: 940-01/17-021/64) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenih elaborata (2 kom) izrađenih u veljači od stalnog sudskog vještaka za građevinu i procjenu nekretnina Igora Cerara za zemljište oznake k.č. 2922 k.o. Mikulići (dio z.k.č. 2605/13 k.o. Šestine) – novoformirana k.č. 2922/3 i 2922/4 obje k.o. Mikulići, odnosno za zemljišnu knjigu novoformirane z.k.č. **2605/51**(dio od 36,64/38), ukupne površine 38 m² i **2605/52** (dio od 84,86/88 dijela), ukupne površine 88 m², obje k.o. Šestine.

5. **OSNOVNA ŠKOLA ODRA** (Klasa: 940-01/17-021/62) - davanje mišljenja o usklađenosti procjemenog elaborata br. TD: 074-Z-ODRA-GZG/16 izrađenog u lipnju 2016. god. od tvrtke Veridon d.o.o. za:
 - k.č. 2510 površine 1270 m² k.o. Odra, koja odgovara dijelovima z.k.č. 450/3 i 450/4 k.o. Odra
 - k.č. 2511 površine 640 m² k.o. Odra, koja odgovara z.k.č. 453/1 k.o. Odra (na parceli se procjenjuje i objekt)
 - k.č. 2512 površine 629 m² k.o. Odra, koja odgovara z.k.č. 453/2 k.o. Odra
 - k.č. 2513 površine 1444 m² k.o. Odra, koja odgovara z.k.č. 454 k.o. Odra

6. **BIŠĆANOV PUT** (Klasa: 940-01/17-021/59) - davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata izrađenog u siječnju 2017. god. od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Sanje Loine Matančević, d.i.a. u postupku osiguranje dokaza za zemljište oznake z.k.č. 528/21 k.o. Gornji Stenjevec, površine 104 m², koja odgovara dijelovima k.č. 7385 i k.č. 7396, obje k.o. Gornji Stenjevec, odnosno prema RN-1696/12 za k.o. Gornji Stenjevec ogovara novoformiranoj z.k.č. 518/1 k.o. G. Stenjevec (dio k.č. 5945 k.o. Gornji Stenjevec).
7. **GETRO-OČITOVANJE I NOVI ELABORAT** (Klasa: 940-01/17-021/46)- davanje mišljenja o usklađenosti:
- a) **očitovanja tvrtke Ing ekspert d.o.o.** od 3.4.2017. god. na mišljenje povjerenstva sa 9 i 11. sjednice za 1259/4111 m² dijela zemljišta oznake z.k.č. 1588/1 k.o. Vrapče (za katastar dio k.č. 3801/2 k.o. Rudeš)
 - b) **elaborata br. 8/66/2017 od 15.3.2017.** također od Ing eksperta d.o.o.
 - c) **novog procjembenog elaborata** izrađenog od stalnog sudskog vještaka i procjenitelja **Melite Bestvine**, d.i.g. u ožujku 2017. god. za istu nekretninu.
 - d) **procjembenog elaborata br. 13/131/2017** izrađenog od tvrtke Ing ekspert d.o.o. 27.3.2017. za dio nekretnine oznake z.k.č. 1588/8 k.o. Vrapče (odgovara dijelovima k.č. 3809/1 i 6591/1 obje k.o. Rudeš), procjenjivana površina je 432 m².
8. **STAN, TRG BANA JOSIPA JELAČIĆA 3** (Klasa: 940-01/17-021/69) davanje mišljenja o usklađenosti procjembenog elaborata br. 06-1/02/2017 izrađen od tvrtke Ivne građevina d.o.o. u travnju 2017. god. za stan na adresi Trg J. bana Jelačića 3, površine 154,38 m² na drugom katu.

DOPUNE ELABORATA:

1. Točka dopune: **MUNIS** (Klasa: 940-01/17-021/30) – davanje mišljenja o usklađenosti drugog očitovanja na procjembeni elaborat br. 86/676/2016 izrađen u siječnju 2017. god. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za zemljište oznake z.k.č. 35/29 i 36/44 k.o. Jankomir (k.č. 2512/2 i dio 2502/19 k.o. Podused) - *negativno mišljenje na 6. i 9. sjednici.*
2. Točka dopune: **IGRALIŠTE GLAVNIČICA** (Klasa: 940-01/17-021/27) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 19/16 izrađene u ožujku 2017. god. (osnovni elaborat je iz veljače 2017. god.) od stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Borisa Kukića, d.i.g. za zemljište oznake z.k.č. 4092/1, P= 6870 m², z.k.č. 4029/2, P= 1230 m² i z.k.č. 4029/3, P= 2917 sve k.o. Šašincev (*negativno mišljenje na 6. sjednici.*)
3. Točka dopune: **KOVINSKA ULICA-DILJEXPORT** (Klasa: 940-01/17-021/32) – davanje mišljenja o usklađenosti dopune procjembenog elaborata br. 90/681/2016 tj. očitovanja, izrađenog u siječnju 2017. god. od tvrtke Ing ekspert d.o.o. za zemljište oznake

z.k.č. 556/16, oranica Vučak, površine 1579 m², upisana u z.k.ul. 1523 k.o. Stenjevec , a koja odgovara k.č. 1680/6 k.o. Podsused, u svrhu raspisivanja natječaja za prodaju (*negativno mišljenje na 7. sjednici*).

Novi elaborati: 11 kom.
Dopune elaborata: 3 kom.

Povjerenstvo je donijelo slijedeće zaključke:

Točka 1.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.
Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 2.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.
Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 3.

Povjerenstvo ne prihvaća elaborat iz razloga što:
U elaboratu nema grafičkog prikaza prostorno planske dokumentacije kroz povijest iz koje bi bilo razvidno utvrđivanje kakvoće zemljišta (prethodni učinak) za predmetnu nekretninu.
Također nisu zatraženi usporedivi podatci za izradu elaborata te su korišteni podatci koje je Služba za vrednovanje nekretnina izdala drugom vještaku (Žvonimir Ban, dipl. ing. građ.) i to u prosincu 2014. godine. U tom trenutku na snazi je bila Uredba o procjeni vrijednosti nekretnina (Privremeni izvadak iz zbirke star cca 2,5 godine.).
Nije jasan postupak izračuna nakon provedenog međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačenja.
Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 4.

Povjerenstvo prihvaća elaborate.
Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 5.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 6.

Povjerenstvo prihvaća elaborat.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 7.

Temeljem očitovanja vještaka od 3.4.2017. god. stavlja se van snage mišljenje Povjerenstva na elaborat razmatran na 9. sjednici.

Povjerenstvo prihvaća elaborat br. 8/66/2017 Ing eksperta d.o.o od 15.3.2017. i elaborat br. 13/131/2017 od 27.3.2017.

Elaborat sudskog vještaka i procjenitelja Melite Bestvine, d.i.g. se ne prihvaća jer nije u cijelosti izrađen sukladno ZPVN-a.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

Točka 8.

Povjerenstvo prihvaća elaborat jer je izrađen u skladu sa Pravilnikom i ZPVN-a.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

DOPUNE ELABORATA:

1.Točka dopune:

Povjerenstvo ostaje kod svog mišljenja sa 6. i 9. sjednice .

Zaključak je prihvaćen jednoglasno.

2.Točka dopune:

Povjerenstvo prihvaća dopunu elaborata.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno

3.Točka dopune:

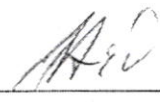
Povjerenstvo ostaje kod svog mišljenja sa 7. sjednice.

Zaključak je prihvaćen jednoglasno

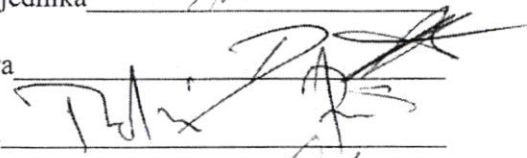
Dovršeno u 14:35 sati.

Za Procjeniteljsko povjerenstvo:

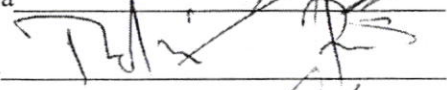
1. **mr. oec. Nikola Anić, ing. građ.** zamjenik predsjednika _____



2. **Dubravko Ranilović, dipl. iur.** član Povjerenstva _____



3. **Tomislav Beširević, dipl. oec.** član Povjerenstva _____



4. **Dubravka-Petra Lubin, dipl. ing. arh.** članica Povjerenstva _____

