



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Podaci o procjenitelju: **Nedjeljka Čengija, dipl.inž.grad.**
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

Oznaka (broj) elaborata: 43/PP/GZ/2020
Datum elaborata: 20.01.2021.

Podnositelj zahtjeva: Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb
Broj ugovora: 259/2020
Datum: 25.02.2020.

Zahtjev: 16.10.2020.
Klasa: **944-01/20-001/1201**
Urbroj: **251-14-01/22-20-2**

PROCJEMBENI ELABORAT

u svrhu utvrđivanja procijenjene vrijednosti nekretnine za reguliranje imovinsko pravnih odnosa između Grada Zagreba i Zagrebačkog holdinga d.o.o.

Vrsta nekretnine: **Poslovna zgrada**
Adresa nekretnine: **Baštijanova 1D**
Površina nekretnine: **1.940,16 m² (prostori u podrumu, prizemlju, na 1., 2. i 3. katu)**
19,02 m² (dva ulazna vanjska prostora)
zk.č. broj: **5536/13 k.o. Grad Zagreb**
ZK uložak: **24593 k.o. Grad Zagreb**



Procijenjena vrijednost nekretnine: 19.030.000,00 HRK



Sadržaj:

OVLAŠTENJE	3
UVOD	4
1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	6
1.1. Dokumenti	6
1.2. Opis nekretnine	6
1.2.1. Lokacija nekretnine	6
1.2.2. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu.....	8
1.2.3. Katastarsko stanje- prilog elaboratu.....	8
1.2.4. Očevid.....	10
1.2.5. Stanje katastarske čestice 2588/2 k.o. Trešnjevka	11
1.2.1. Fotodokumentacija	12
2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI.....	16
2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina	16
2.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine.....	18
2.3. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom	18
2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom	18
2.1. Zbirka kupoprodajnih cijena	19
3. IZRAČUN	20
4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE.....	27
5. IZJAVA PROCJENITELJA.....	28
6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI.....	28
7. PRILOZI.....	28



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OVLAŠTENJE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Ured predsjednika – Predsjednik suda
Zagreb, Amruševa 2/II

Broj: 4 Su – 302/17
Zagreb, 17. ožujka 2017.

Predsjednik Trgovačkog suda u Zagrebu Nino Radić, odlučujući povodom zahtjeva Nedjeljke Čengije za ponovno imenovanje stalnim sudskim vještakom, nakon provedenog postupka, temeljem članka 125. i 126. Zakona o sudovima Republike Hrvatske («Narodne novine», broj 28/13, 33/15, 82/15, i 82/16), a u svezi članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima («Narodne novine», broj 38/14, i 123/15) donosi

RJEŠENJE

Nedjeljka Čengija (OIB: 50798796628), iz Zagreba, Zinke Kunc 3; ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za područje **graditeljstvo i procjenu nekretnina** na vrijeme od četiri godine.

Imenovani sudski vještak unijet će se u popis stalnih sudskih vještaka Trgovačkog suda u Zagrebu.

Obrazloženje:

Imenovani sudski vještak, podnio je zahtjev za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Stalni sudski vještak dostavio je dokaze iz članka 2. stavka 1. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima.

Trgovački sud u Zagrebu utvrdio je da se protiv kandidata ne vodi kazneni postupak.

Kako su navedene činjenice utvrđene uvidom u dokumentaciju priložene zahtjevu, ispunjeni su svi zakonski uvjeti za ponovnim imenovanjem za stalnog sudskog vještaka za područje Trgovačkog suda u Zagrebu na vrijeme od 4 godine te je stoga temeljem čl. 125. i 126. Zakona o sudovima i članka 2. i 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima valjalo riješiti kao u izreci ovog rješenja.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovoga rješenja dopuštena je žalba Ministarstvu pravosuđa u roku od 15 dana od dostave rješenja. Žalba se neposredno predaje ili šalje poštom predsjedniku Trgovačkog suda u Zagrebu, u dva primjerka s dva preslika rješenja.

DNA
1. vještaku
2. Ministarstvu pravosuđa
3. spis
REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TAJNIŠTVO SUDA
OTPREMLJENO:

20-03-2017

POTPIS

Predsjednik
Trgovačkog suda u Zagrebu

Nino Radić





UVOD

Za Naručitelja, Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom Grada, Sektor za pravne poslove, Odjel za pravne poslove, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB 61817894937 potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine – *suvlasničkog dijela poslovne zgrade u Zagrebu, Baštijanova 1D, zk.č.br. 5536/13 k.o. Grad Zagreb.*

Svrha utvrđivanja tržišne vrijednosti je **reguliranje imovinsko pravnih odnosa.**

Procjembeni elaborat izrađen je prema zadatku Naručitelja (čl. 67. st.2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina) temeljem Ugovora o izradi procjembenih elaborata za procjenu vrijednosti nekretnina i izrada energetskih certifikata u upravljanju, raspolaganju i stjecanju u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, 4 grupe; Grupa 2- izrada procjembenog elaborata za procjenu vrijednosti poslovnih zgrada, poslovnih prostorija, garaža i garažnih mjesta u upravljanju, raspolaganju i stjecanje u korist, u ime i za račun Grada Zagreba, registar ugovora br. 259/2020 od 25.02.2020., Klasa: 400-01/18-005/316, Urbroj: 251-26-31/005-20-98 te temeljem **dopisa od 16.10.2020., Klasa: 944-01/20-001/1201, Urbroj: 251-14-01/22-20-2.**

Prilikom izrade procjembenog elaborata primjenjuju se odredbe Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015- dalje u tekstu: ZPVN) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015- dalje u tekstu: Pravilnik). Kao izvori podataka korišteni su:

- podatci iz dokumentacije koju je dostavio Naručitelj;
- poredbeni podatci iz zbirke kupoprodajnih cijena dostavljenih od Grada Zagreba, Služba za vrednovanje nekretnina, Vodnikova 14
- podatci pribavljeni tijekom očevida – karakteristične fotografije, stvarno stanje procjenjivane nekretnine i drugim odlučnim činjenicama.

Za izračun vrijednosti nekretnine primijenjena je **prihodovna metoda**- metoda je prikladna za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnina čija je svrha stvaranje prihoda (kao što su npr. najamne i gospodarske nekretnine, nekretnine mješovite namjene, poslovne i industrijske nekretnine).

Sve jedinične i zbirne vrijednosti u elaboratu iskazane su u eurima, dok je rekapitulacija procijenjene vrijednosti nekretnine dana i u kunama, prema srednjem tečaju Hrvatske narodne banke na dan **20.01.2021. (1 € = 7,547642 kn).**

Kao pravni izvori za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine u širem smislu korišteni su sljedeći propisi:

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015)
- GUP Grada Zagreba (16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16)



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16 - Ispravak i 61/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- 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 63/19)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19)
- Osobno saznanje sudskog vještaka o tržišnoj vrijednosti građevinskih objekata i zemljišta,
- Priopćenja DZS-u,
- Građevinska regulativa i ostala pravila struke.



1. PREDMET UTVRĐIVANJA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

1.1. Dokumenti

Za podnositelja zahtjeva, Grad Zagreb, Gradski ured za upravljanje imovinom Grada, Sektor za pravne poslove, Odjel za pravne poslove, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, OIB 61817894937, potrebno je utvrditi tržišnu vrijednost nekretnine- procjenjivana nekretnina je u katastarskom operatu i zemljišnoj knjizi označena kao z.k.č.br. 5536/13 k.o. Grad Zagreba, što odgovara k.č.br. 2588/2 k.o. Trešnjevka.

Procjenitelj je u svrhu izrade procjembenog elaborata koristio sljedeće dokumente:

- Izvadak iz zemljišne knjige, **br. ZK uložka 24593 k.o. Grad Zagreb**- neslužbena kopija;
- Prijepis posjedovnog lista, **br. 6264 k.o. Trešnjevka**– neslužbena kopija;
- Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena

Procjenitelj je izvršio očevid na procjenjivanoj nekretnini dana 05.11.2020., a dan koji je utvrđen kao dan vrednovanja je 20.01.2021.

1.2. Opis nekretnine

Nekretnina, predmetni poslovni prostor, u naravi predstavlja centar za rehabilitaciju koji se proteže kroz podrum, prizemlje, 1., 2. i 3. kat građevine te mu pripada i dvorište sjeverno od poslovne zgrade. Zgrada je, prema dostupnoj dokumentaciji izgrađena 2009. godine.

1.2.1. Lokacija nekretnine

Adresa (ulica i kućni broj):	Baštijanova 1D, Zagreb
z.k.č.br.	5536/13 k.o. Grad Zagreb
ZK uložak	24593 k.o. Grad Zagreb
k.č.br.	2588/2 k.o. Trešnjevka
P.L.	6264 k.o. Trešnjevka
Gradska četvrt:	Trešnjevka- sjever

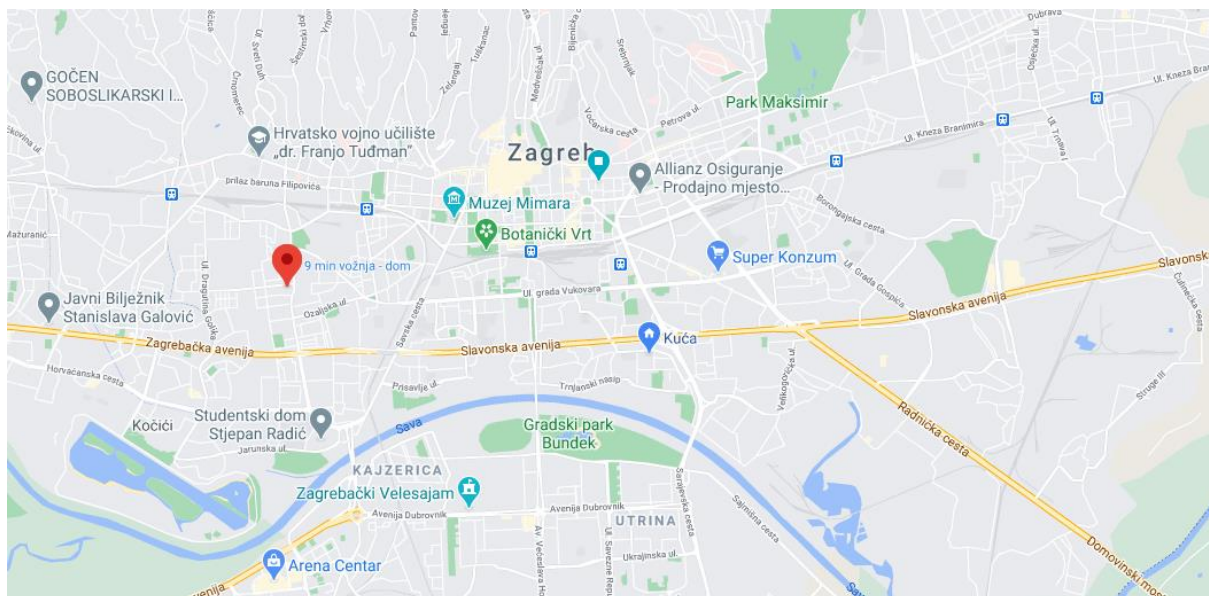


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

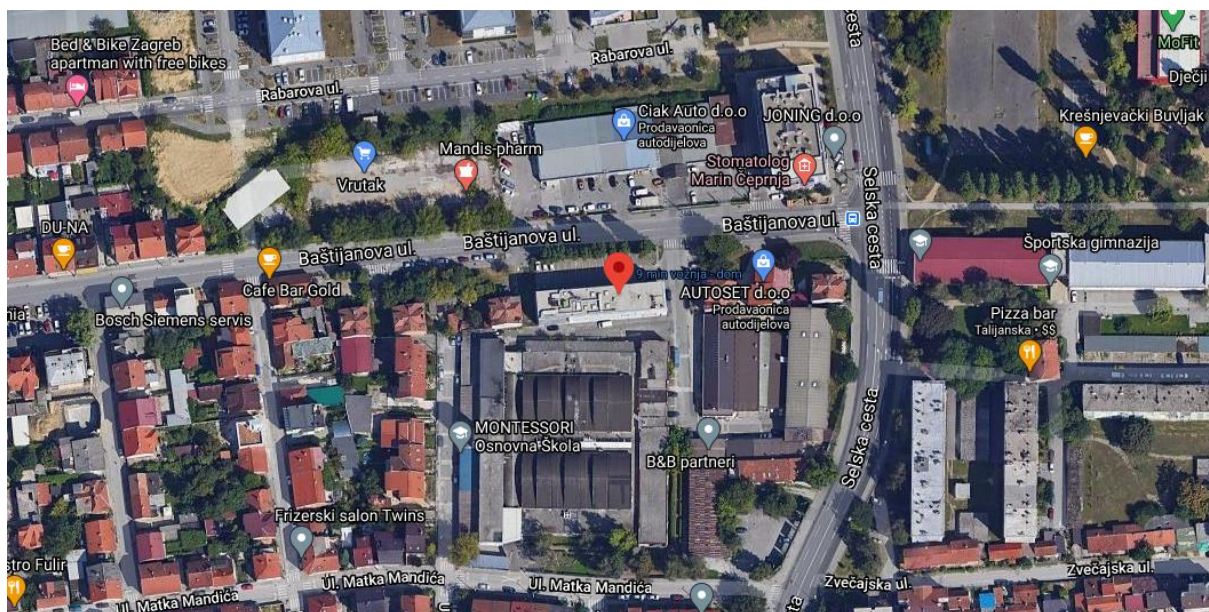
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 1. Prikaz lokacije u gradu Zagrebu



Slika 2. Prikaz lokacije u odnosu na uže područje



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



Slika 3. Prikaz lokacije sa katastarskim česticama

1.2.2. Zemljišnoknjižno stanje- prilog elaboratu

Katastarska općina:	Grad Zagreb
Broj z.k. uložka:	24593
Broj z.k.čestice:	5536/13
Opis nekretnine:	Baštijanova- Mandićeva-Učkina
Površina:	9607 m ²
Upis vlasništva:	2. Suvlasnički dio: 2372/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) centar za rehabilitaciju koji se nalazi u podrumu, prizemlju, 1., 2. i 3. katu zgrade oznake „1“ površine 1.940,16m ² s dva ulazna vanjska prostora ukupna površina 19,02m ² , kojem pripada dvorište 633,80 m ² , sjeverno od poslovne zgrade ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB
Teret:	Ima

1.2.3. Katastarsko stanje- prilog elaboratu

Katastarska općina:	Trešnjevka
Broj posjedovnog lista:	6264
Broj katastarske čestice:	2588/2
Adresa katastarske čestice:	Baštijanova- Mandićeva-Učkina
Opis nekretnine:	POSLOVNA ZGRADA, (dom za djecu), Zagreb, Ulica



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Matka Baštijana 1D

POMOĆNA ZGRADA, (spremište sa nadstrešnicom)

POSLOVNA ZGRADA, (porta)

JAVNA ZGRADA, (tiskara i škola), Zagreb, Ulica Matka

Baštijana 1C, 1B, Zagreb, Ulica Matka Mandića 2, Zagreb,

Učkina ulica 3A

POMOĆNA ZGRADA, (spremište)

DVORIŠTE

Površina:

9607 m²

Upis posjednika:

2. 2372/10000 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O.,

ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB,

HRVATSKA (VLASNIK) 1/1

OIB 85584865987

3. 5216/10000 ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O.,

ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB,

HRVATSKA (VLASNIK) 1/1

OIB 85584865987

4. 2412/10000 GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA

RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK) 1/1

OIB 61817894937



NESLUŽBENA VERZIJA

K.O. TREŠNJEVKA, 335022
k.o. br.: 2580/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispis: 1:1000
Istovremeno mjerilo plana 1:1000



Datum ispis: 23.11.2020



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

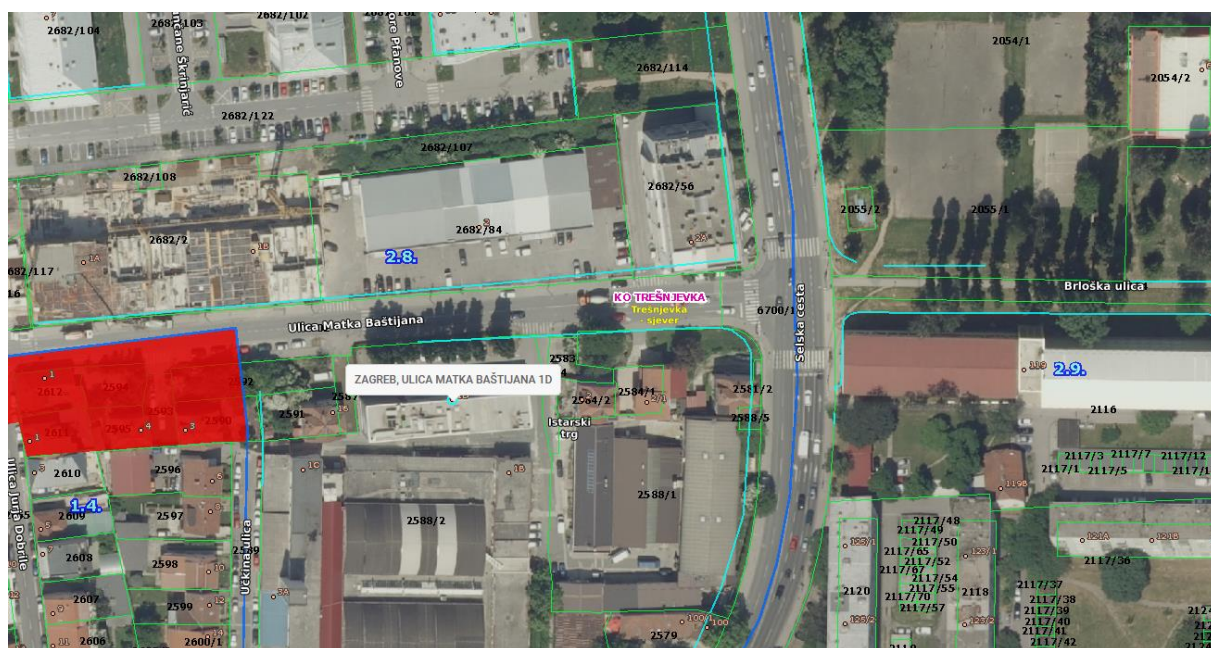
1.2.4. Očevid

Zemljište

Zgrada je smještena na zemljištu koje se prema GUP-u Grada Zagreba nalazi u zoni M1 – mješovita, pretežito stambena namjena.



Slika 3. Kartografski prikaz „Korištenje i namjena prostora“



Slika 4. Kartografski prikaz „Urbana pravila“



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1.2.5. Stanje katastarske čestice 2588/2 k.o. Trešnjevka

MOGUĆNOST GRADNJE (prema dokumentima prostornog uređenja)	
Izvor:	GUP Grada Zagreba (Odluka- 16/07, 8/09, 7/13, 9/16, 12/16)
Mogućnost gradnje:	Da
Vrijeme čekanja do početka građevinskog ili nekog drugog korištenja:	Nema podataka
Kategorija zemljišta:	1. kategorija
Namjena zemljišta:	M1- mješovita, pretežito stambena namjena
Urbana pravila:	2.8.- Uređenje i urbana obnova prostora mješovite gradnje za predmetnu česticu koristi se čl. 74. Odluke o donošenju GUP-a
Koeficijent iskoristivosti građevne čestice nadzemno:	$k_{i_{max}}=1,2$
Izgrađenost čestice:	30% za samostojeću, 40% za poluugrađenu i 50% za ugrađenu građevinu
Najmanja površina građevne čestice:	500 m ² za samostojeću, 300 m ² za poluugrađenu i 180 m ² za ugrađenu građevinu
Broj nadzemnih etaža:	4 nadzemne etaže (4 etaža potkrovlje ili uvučeni kat)
Zona komunalnog doprinosa:	Druga zona
Prava i tereti koji utječu na vrijednost nekretnine:	

KAKVOĆA I STVARNA SVOJSTVA KATASTARSKE ČESTICE	
Onečišćenje tla:	nema podataka
Utjecaj okoliša (buke i zagađenja zraka):	nema podataka
Mogućnost stvarnog korištenja i iskoristivosti:	prema GUP-u Grada Zagreba

POLOŽAJNA OBILJEŽJA KATASTARSKE ČESTICE	
Prometna dostupnost:	odlična
Udaljenost od centra grada:	vrlo dobro
Blizina javnog prometa:	vrlo dobra
Parking:	odličan
Blizina gradskih okupljališta:	vrlo dobra
Blizina povijesnih i kulturnih znamenitosti grada:	vrlo dobra
Uređenost urbane infrastrukture:	vrlo dobra
PROSJEČNA OCIJENA	vrlo dobra



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1.2.1. Fotodokumentacija





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



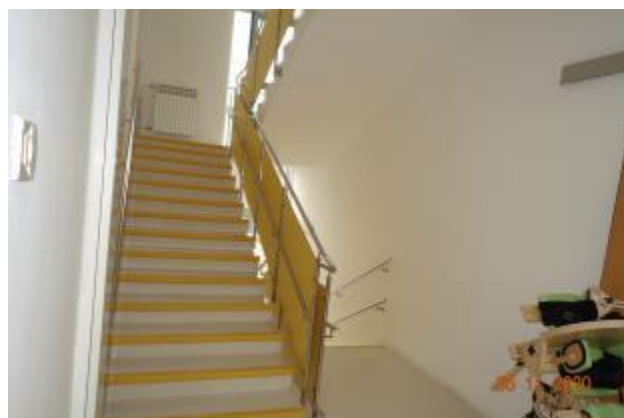
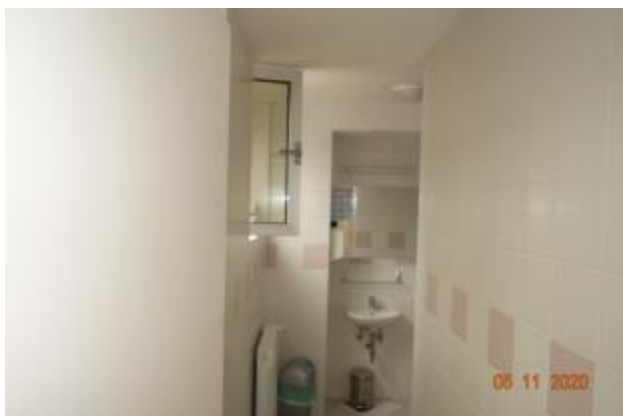


IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8





2. NAČELA I POSTUPCI ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Prilikom procjenjivanja uzeta su u obzir sva pravila koja definiraju načela za utvrđivanje tržišne vrijednosti primjenjiva na predmetne nekretnine.

2.1. Opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina

Analizirajući veću količinu statističkih podataka o kretanju kupoprodajnih cijena nekretnina koje redovito objavljuju agencije za nekretnine, razvidno je da iz perspektive dinamike tržišta nekretnina (obujam trgovanja i postignute razine cijena) Grad Zagreb, turistička središta i veliki gradovi na moru ulaze u prvu zonu atraktivnih područja.

Međutim, iz raspoloživih podataka u „eNekretninama“ i na temelju iskustva procjenitelja evidentno je da pojedine nekretnine na različitim lokacijama, unutar iste zone atraktivnog područja, iste namjene te iste građevinske vrijednosti, postižu kupoprodajne cijene odnosno prihode koji značajno odstupaju od onih koji se uobičajeno postižu na tržištu na promatranom području. Pri tome se i opći vrijednosni odnosi na tržištu nekretnina neprestano mijenjaju, a njihove promjene uzimaju se u obzir pomoću indeksnih nizova (čl. 4. st. 1. podst. 8. ZPVN-a).

Kada opći vrijednosni odnosi koji se primjenjuju na cijene poredbenih nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan vrednovanja promatrane nekretnine, primjenjivat će se dostupni poznati indeksni nizovi (čl. 6. Pravilnika) za međuvremensko izjednačenje (čl. 7. Pravilnika). Kako je činjenica da se opći vrijednosni odnosi na tržištu mijenjaju kroz vrijeme i ovise o brojnim uzrocima od kojih nisu svi poznati, a poglavito o općoj gospodarskoj situaciji prouzročenoj krizom i recesijom te pandemijom i potresom, kako u Europi tako i Hrvatskoj, na cijene dobivene iz nacrtu zbirke kupoprodajnih ugovora procjenitelj će primijeniti međuvremensko izjednačenje na temelju indeksnih nizova objavljenim na stranicama DZS-u za tržište nekretnina u Gradu Zagrebu, Jadranu i ostalim područjima te godišnje indeksne nizove za zemljišta u Gradu Zagrebu i Sesvetama. Primjenom međuvremenskog izjednačenja izvršit će se prilagodba kupoprodajnih cijena nekretnina koje su ugovorene u drugom vremenskom trenutku, danu vrednovanja.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

13.1.3.							
INDEKSI CIJENA STAMBENIH OBJEKATA¹⁾							
HOUSE PRICE INDICES¹⁾							
Molimo korisnike da pri korištenju podataka navedu izvor.							
Users are kindly requested to state the source.							
 DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾					
		Indices (Ø 2015 = 100) ²⁾					
Godina	Tromjesečje	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52
	Q3	101,31	96,67	102,30	101,96	101,80	97,74
	Q4	100,75	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	106,58	100,93
	Q3	105,13	97,76	106,65	106,45	105,46	100,20
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26
2018.	Q1	109,44	99,03	111,59	112,19	110,54	99,57
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,96	112,20	100,51
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00
2019.	Q1	117,55	109,00	119,52	125,02	118,67	100,59
	Q2	120,60	106,55	123,40	131,15	119,24	102,24
	Q3	121,36	109,07	123,90	133,46	118,05	103,98
	Q4	124,90	108,49	128,08	137,38	120,35	109,64
2020.	Q1	128,25	107,69	132,12	140,79	125,39	109,31
	Q2	130,57	111,34	134,23	142,54	126,30	115,90

Tablica 1: Indeks cijena nekretnina DZS-u

TABELA II								
GODIŠNJI INDEKSNİ NIZOVI ZA ZEMLJIŠTA NA PODRUČJU GENERALNOG URBANISTIČKOG PLANA GRADA ZAGREBA I SESVETA U RAZDOBLJU 2012. - 2019.								
Vrsta građevinskog korištenja zemljišta odnosno namjena:	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Bologna - Ilica</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Trešnjevka - Ruđeš - Jarun</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Žitnjak - Ivanja Reka (PPGZ)</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Dubrave</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesveta</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Sesvetskog Kraljevca</u>	Stambena (S) i mješovita - pretežito stambena namjena (M1) na području <u>Novog Zagreba</u>	Godišnji indeksi cijena stambenih objekata DZS-a na području Grada Zagreba
Mjera građevinskog korištenja (Kin):	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	1.0 - 1.7	N/A
Kategorija:	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	1. - 3.	N/A
Godina:	2019.	110.8	107.5	102.7	120.7	137.6	118.0	131.8
	2018.	101.0	100.8	102.2	115.1	119.7	120.9	116.4
	2017.	98.3	110.8	107.5	113.5	121.5	118.7	105.1
	2016.	108.8	107.9	104.5	107.3	119.8	122.0	100.7
	2015.	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	2014.	96.5	99.7	106.3	106.7	115.2	92.8	102.2
	2013.	93.2	101.8	102.2	115.5	130.4	112.5	103.5
	2012.	85.4	114.7	95.5	121.8	137.8	104.7	109.9
OZNAKA NIZA	II-1	II-2	II-3	II-4	II-5	II-6	II-7	II-8

Tablica 2: Godišnji indeksi nizovi



2.2. Postupak utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnine

Na osnovu zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja koji se vode za predmetnu nekretninu, kao što je navedeno u prethodnom poglavlju za ovu vrstu nekretnina, a prema odredbama čl. 23. st. 2. i čl. 24. st. 4. ZPVN-a te čl. 35., 36. i 39. Pravilnika primijenit će se prihodovna metoda.

2.3. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Za procjenu vrijednosti građevina koristit će se prihodovna metoda. Kod prihodovne metode tržišna vrijednost mora biti određena kapitalizacijom čistog godišnjeg prihoda koja su postignuta u prethodnom razdoblju uz odgovarajuću kamatnu stopu i prema ostatku održivog vijeka gospodarskog korištenja. U pravilu, prihodovna metoda mora se primijeniti ako se nekretnina koristi u svrhu stvaranja prihoda. Metoda se, u pravilu, koristi za poslovne i uredske prostore koji služe za iznajmljivanje kao i za građevine mješovite namjene.

Prihodovna metoda temelji se na čistim godišnjim prihodima u okviru ostatka održivog vijeka korištenja.

Kao mjerodavni uzimaju se u obzir prihodi koji se uobičajeno postižu (održivi prihodi). U slučaju da prihodi procjenjivane nekretnine značajno odstupaju od prihoda koji se uobičajeno postižu na tržištu, to se uzima u obzir prikladnim dodatcima ili odbitcima u odnosu na rezultat opće i pojednostavljene prihodovne metode. Alternativno, takva odstupanja mogu se u „jednom udarcu“ uzeti u obzir primjenom periodične prihodovne metode.

Ukoliko procjenitelj ne uspije dobiti podatke o postignutim čistim godišnjim prihodima od korisnika građevina, za izračun se uzimaju isključivo prihodi koji se uobičajeno postižu na tržištu.

2.4. Procjena vrijednosti nekretnine poredbenom metodom

Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje prigodom utvrđivanja tržišne vrijednosti nekretnina koje su međusobno približno slične, iz istoga ili usporedivoga cjenovnog bloka i realizirane unazad četiri godine (prema članku 7, stavak 1 Pravilnika). Poredbena metoda se, u pravilu, primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za vrednovanje jednostavnijih samostojećih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža i poslovnih prostora i kao takva, u praksi se pokazalo, kao najbolji postupak, tj. da odražava cijenu postignutu u datom trenutku između voljnog kupca i voljnog prodavatelja.

Poredbenom metodom se tržišna vrijednost, u pravilu, određuje iz najmanje tri cijene poredbenih nekretnina (prema čl. 9. Pravilnika)



Ako se prigodom primjene poredbene metode utvrdi da nekretnina koja je predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti odstupa svojim obilježjima od poredbenih katastarskih čestica ili približnih vrijednosti ili poredbenih pokazatelja, onda se ta odstupanja uzimaju u obzir dodacima ili odbicima ili na neki drugi prikladan način. U slučajevima kada opći vrijednosni odnosi temeljeni na cijenama poredbenih katastarskih čestica ili približnim vrijednostima nekretnina odstupaju od utvrđenih na dan utvrđivanja tržišne vrijednosti, primjenjuju se postojeći indeksni nizovi i koeficijenti za preračunavanje.

2.5. Zbirka kupoprodajnih cijena

Podaci za poredbeni postupak koji su primijenjeni za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine preuzeti su od Službe za vrednovanje nekretnina, Grad Zagreb, a odnose se za blok (lokaciju - područje) koje je istih ili sličnih obilježja.

U promatranom području unutar četiri godine od dana utvrđivanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, uzete su realizirane kupoprodaje i zakupi koje su predmet utvrđivanja tržišne vrijednosti.

Uz navedeno, kao provjera, pregledane su nekretnine koje se nalaze u ponudi na portalima i informacijskom sustavu „eNekretnine“.

Za izračun vrijednosti zemljišta uzet će se površina od 633,80 m² (dvorište koje pripada predmetnoj nekretnini) te površina zemljišta ispod zgrade 478 m².



Nekretnine- zemljišta



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

3. IZRAČUN

POREDBENA MEODA- ZEMLJIŠTE

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun u kojoj su karakteristični korektivni faktori za poredbene nekretnine, a koji utječu na procjenjivanu nekretninu, u ovom slučaju zemljište- sve rađeno na bazi 1 m².

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA				POVRŠINA KOJA JE U PROMETU	SUVLASNIČKI UDIO KOJI JE U PROMETU	KATASTAR			KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOEFIČIJENT ISKORISTIVOSTI		CIJENA PO M ² POVRŠINE (KNNM)	CIJENA PO M ² POVRŠINE (EUR/M ²)	PODLIJEŽI NAPLATI PDV	UKLJUČEN PDV	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	CIJENOVNI BLOK
		K.Č.	K.O.	1106				K.Č.	K.O.	NAMJENA		K _{max}	K _{min}						
1. Građevinsko zemljište	BOČAČKA / ČAPLJINSKA ULICA	4751/2	GRAD ZAGREB	1106	18,44			4319	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA		1,2	2.013,67	271,15			28.02.2019.	STARA TRŠNJEVKA ISTOK
2. Građevinsko zemljište	BRDOVEČKA ULICA 22	5507/1	GRAD ZAGREB	358	28			2799	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA	1,2	1,2	950,00	127,79			20.11.2019.	PONČAČEVO-ČIGLENICA
3. Građevinsko zemljište	SELSKA CESTA/ ULICA MATKA BAŠTJANA	5533/1	GRAD ZAGREB	501	504			2582	TRŠNJEVKA	M1	1. KATEGORIJA	1,2	1,2	1.940,69	262,73			17.07.2019.	PONČAČEVO
4. Građevinsko zemljište	ŽUMBERAČKA ULICA 38	4803/55	GRAD ZAGREB	302	302			1676	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA		1,2	4.235,23	298,01			27.04.2017.	NIKOLA TESLA JUG
5. Građevinsko zemljište	SUSEDOGRADSKA 10	4809/27	GRAD ZAGREB	160	160			1574	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA		1,2	5.941,58	350,00			18.05.2017.	NIKOLA TESLA JUG
6. Građevinsko zemljište	ŽUMBERAČKA	4803/58	GRAD ZAGREB	330	330			1678	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA		1,2	3.291,26	436,36			19.12.2017.	NIKOLA TESLA JUG
7. Građevinsko zemljište	ZAGORSKA ULICA 57	5465/1, 5465/3	GRAD ZAGREB	409	21			241	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA	1,2	1,2	1.848,74	250,00			23.08.2017.	ČIGLENICA
8. Građevinsko zemljište	RAZVORSKA ULICA 20	5475/1	GRAD ZAGREB	180	180	1/6		176	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA	1,2	1,2	1.650,00	222,64			22.03.2019.	ČIGLENICA
9. Građevinsko zemljište	II. ZAGORSKA ULICA 4	5450/6	GRAD ZAGREB	363	363			369/5	TRŠNJEVKA	S	1. KATEGORIJA	1,2	1,2	1.408,79	190,00			07.06.2019.	ČIGLENICA
10. Građevinsko zemljište	LAPAČKA ULICA 4	1249/19	GRAD ZAGREB	249	249			274	RUDEŠ	S	1. KATEGORIJA	2	2	1.734,93	234,97			22.07.2019.	ČIGLENICA
11. Građevinsko zemljište	KLJUČKA ULICA	4743/25	GRAD ZAGREB	17	8,5	1/2		4254	TRŠNJEVKA	S	2. KATEGORIJA		1,2	1.176,47	159,01			11.07.2018.	STARA TRŠNJEVKA ISTOK
12. Građevinsko zemljište	DUŽICE 0	5676/407	GRAD ZAGREB	132	132			3480	TRŠNJEVKA	M1	2. KATEGORIJA	1,2	1,2	2.356,90	318,42			26.09.2019.	STARA TRŠNJEVKA ISTOK
13. Građevinsko zemljište	ULICA MATKA BAŠTJANA	5532/78	GRAD ZAGREB	44	44			2862/85	TRŠNJEVKA	M1	2. KATEGORIJA	1,2	1,2	1.300,00	174,96			09.03.2018.	PONČAČEVO-ČIGLENICA

Tablica 3: Nacrt izvotka

U slijedećoj tablici izvršeno je međuvremensko izjednačenje kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina – zemljišta- godišnji indeksni nizovi za zemljišta na području PPGZ i GUP Grada Zagreba i Sesveta (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	POVRŠINA (M ²)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	BAZNI INDEKS NA DAN PRODAJE	BAZNI INDEKS NA DAN VREDNOVANJA	CIJENA NAKON MEĐUVREMENSKOG IZJEDNAČAVANJA ((EUR/M ²))
1. Građevinsko zemljište	BOČAČKA / ČAPLJINSKA ULICA	1.106,00	271,15	28.02.2019.	107,50	107,50	271,15 €
2. Građevinsko zemljište	BRDOVEČKA ULICA 22	358,00	127,79	20.11.2019.	107,50	107,50	127,79 €
3. Građevinsko zemljište	SELSKA CESTA/ ULICA MATKA BAŠTJANA	501,00	262,73	17.07.2019.	107,50	107,50	262,73 €
4. Građevinsko zemljište	ŽUMBERAČKA ULICA 38	302,00	298,01	27.04.2017.	110,80	107,50	289,13 €
5. Građevinsko zemljište	SUSEDOGRADSKA 10	160,00	350,00	18.05.2017.	110,80	107,50	339,58 €
6. Građevinsko zemljište	ŽUMBERAČKA	330,00	436,36	19.12.2017.	110,80	107,50	423,36 €
7. Građevinsko zemljište	ZAGORSKA ULICA 57	459,00	250,00	23.08.2017.	110,80	107,50	242,55 €
8. Građevinsko zemljište	RAZVORSKA ULICA 20	180,00	222,64	22.03.2019.	107,50	107,50	222,64 €
9. Građevinsko zemljište	II. ZAGORSKA ULICA 4	363,00	190,00	07.06.2019.	107,50	107,50	190,00 €
10. Građevinsko zemljište	LAPAČKA ULICA 4	249,00	234,97	22.07.2019.	107,50	107,50	234,97 €
11. Građevinsko zemljište	KLJUČKA ULICA	17,00	159,01	11.07.2018.	100,80	107,50	169,58 €
12. Građevinsko zemljište	DUŽICE 0	132,00	318,42	26.09.2019.	107,50	107,50	318,42 €
13. Građevinsko zemljište	ULICA MATKA BAŠTJANA	44,00	174,96	09.03.2018.	100,80	107,50	186,59 €

Tablica 4: Cijena korigirana pomoću godišnjih indeksa



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Slijedom Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015) i Priloga IV. predmetno zemljište spada u 1. kategoriju, a kako se u dostavljenom izvatku nalaze i zemljišta 2. kategorije, procjenitelj će zemljišta 2. kategorije pretvoriti u zemljišta 1. kategorije.

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	ZEMLJIŠNA KNJIGA		KATASTAR		POVRŠINA U PROMETU (M2)	CIJENA (EUR)	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	KOREKCIJA CIJENE ZBOG KATEGORIJE ZEMLJIŠTA (prema Prilogu IV. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina- NN105/2015)	KORIGIRANA CIJENA
		Z. K. Č. BR.	ZK.O.	K.Č.BR.	K.O.					
1. Građevinsko zemljište	BOČAČKA/ ČAPLJINSKA ULICA	4751/2	GRAD ZAGREB	4319	TREŠNJEVKA	18,44	271,15	1. KATEGORIJA	1,00	271,15
2. Građevinsko zemljište	BRDOVEČKA ULICA 22	5507/1	GRAD ZAGREB	2799	TREŠNJEVKA	28,00	127,79	1. KATEGORIJA	1,00	127,79
3. Građevinsko zemljište	SELSKA CESTA/ ULICA MATKA BAŠTIJANA	5533/1	GRAD ZAGREB	2582	TREŠNJEVKA	504,00	262,73	1. KATEGORIJA	1,00	262,73
4. Građevinsko zemljište	ŽUMBERAČKA ULICA 38	4803/55	GRAD ZAGREB	1676	TREŠNJEVKA	302,00	289,13	1. KATEGORIJA	1,00	289,13
5. Građevinsko zemljište	SUSEDGRADSKA 10	4800/27	GRAD ZAGREB	1574	TREŠNJEVKA	160,00	339,58	1. KATEGORIJA	1,00	339,58
6. Građevinsko zemljište	ŽUMBERAČKA	4803/58	GRAD ZAGREB	1678	TREŠNJEVKA	330,00	423,36	1. KATEGORIJA	1,00	423,36
7. Građevinsko zemljište	ZAGORSKA ULICA 57	5465/1, 5465/3	GRAD ZAGREB	241	TREŠNJEVKA	21,00	242,55	1. KATEGORIJA	1,00	242,55
8. Građevinsko zemljište	RAZVORSKA ULICA 20	5475/1	GRAD ZAGREB	176	TREŠNJEVKA	180,00	222,64	1. KATEGORIJA	1,00	222,64
9. Građevinsko zemljište	II. ZAGORSKA ULICA 4	5450/6	GRAD ZAGREB	369/5	TREŠNJEVKA	363,00	190,00	1. KATEGORIJA	1,00	190,00
10. Građevinsko zemljište	LAPAČKA ULICA 4	1249/19	GRAD ZAGREB	274	RUDEŠ	249,00	234,97	1. KATEGORIJA	1,00	234,97
11. Građevinsko zemljište	KLJUČKA ULICA	4743/25	GRAD ZAGREB	4254	TREŠNJEVKA	8,50	169,58	2. KATEGORIJA	1,50	254,37
12. Građevinsko zemljište	DUŽICE 0	5676/407	GRAD ZAGREB	3480	TREŠNJEVKA	132,00	318,42	2. KATEGORIJA	1,25	398,03
13. Građevinsko zemljište	ULICA MATKA BAŠTIJANA	5532/78	GRAD ZAGREB	2682/85	TREŠNJEVKA	44,00	186,59	2. KATEGORIJA	1,50	279,88

Tablica 5: Korekcija kategorije zemljišta

Pošto se u izvatku nalaze 3 zemljišta M1 kategorije, a u tu namjenu spada i predmetno zemljište, procjenitelj će u daljnji proračun uzeti samo ta 3 zemljišta.

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve kupoprodajne cijene izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

U slijedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja kupoprodajnih cijena većih od $\pm 30\%$ od prosječne kupoprodajne cijene (medijana) sličnih nekretnina.

VRSTA NEKRETNOSTI	ADRESA	PRIBLIŽNA GODINA IZGRADNJE	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNOSTI
3. Građevinsko zemljište	SELSKA CESTA/ ULICA MATKA BAŠTIJANA	M1	17.07.2019.	501,00	262,73	-16,21	313,55 €
12. Građevinsko zemljište	DUŽICE 0	M1	26.09.2019.	132,00	398,03	26,94	
13. Građevinsko zemljište	ULICA MATKA BAŠTIJANA	M1	09.03.2018.	44,00	279,88	-10,74	

Tablica 6: Odstupanje od prosječne cijene



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Za sve 3 nekretnine, transakcija - kupoprodaja je realizirana unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja što se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Obzirom da je pronađeno 3 realiziranih kupoprodaja, na području, za približno slične nekretnine, u godini u kojoj se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina i da su prethodno isključene neuobičajene okolnosti može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom.

Na temelju dobivenih raspoloživih podataka, poredbenom metodom sa izvršenim prilagodbama

- jedinična cijena (za 1 m²) poredbenom metodom **313,55 EUR/m²**

POREDBENA METODA- ZAKUP

Slijedom složenih podataka izrađena je tabela za izračun zakupa u kojoj su karakteristični korektivni faktori za poredbene nekretnine, a koji utječu na procjenjivanu nekretninu, u ovom slučaju poslovni prostor- sve rađeno na bazi 1 m².

VRIJETA NEKRETNOSTI	ADRESA	K.C.B.C.	K.O.	POVRŠINA U PROMETU (M ²)	POVRŠINA (M ²)	VRSTA PROMETA (POVRŠINA (M ²))	Godina izgradnje	BRJ. NAGLEDNEGA PLOŠTA (KAT)	ST. IZA (KAT)	POL. IZA (PP)	NAMJENA PP	UGOVORNA MJEŠNA ZAKUPNA (M ²)	UGOVORNA MJEŠNA ZAKUPNA (EUR)	UGOVORNA MJEŠNA ZAKUPNA (EUR/M ²)	POSREDOV. NAPLATI PPV	UKLJUČEN PPV	UGOVORNA MJEŠNA ZAKUPNA (EUR/M ²) PPV	DATUM ZAKUPA IZGOVORA	UGOVORNO TRAJANJE ZAKUPA	CJENOVNI BLOK	STATUS PODATKA
PP 1	ULICA 10. SRPANA BARBONA 123	0875	CENTAR	342,4	342,4	VPM-0, VPM-0	2007	2	PR	N	ZRAVOTVORNA	33.123,52	4.494,00	13,13	DA	DA	10,50	20.06.2018.	1 GODINA	ŠALATA RUG	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 2	DUBRAVA 120	71331	DUBRAVA	243,04	182,35	VPM-11,52, VPM-11,52, T-10,60	2018	8	PR		OBRAVOTVORNA	23.064,13	3.125,00	17,14	DA	DA	13,71	30.07.2019.	5 GODINA	AVENUE DUBRAVA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 3	TRGOVAČKA CESTA 11	586	TRGOVAČKA	376,42	376,42		1972	2	PR		ZRAVOTVORNA	24.077,00	3.258,00	8,00	DA	DA	7,04	10.07.2019.	5G	PARKING TOPLANA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 4	RAĐOVIČKA CESTA 57	815	TRGOVAČKA	310,21	310,21	T-0, VPM-0	2007	9	PR		ZRAVOTVORNA	18.563,92	2.481,00	8,00	NE	NE	8,00	06.03.2020.	NEODREĐENO	UPU BJEČICA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 5	SONJE MITIĆ 127	68041	POVRŠINA	2478,4	2478,4		1980	3	VE-PR-10K		OBRAVOTVORNA	136.710,55	18.538,00	7,50	DA	DA	6,00	21.08.2019.	5G	POVRŠINA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 6	SAVSKA CESTA 12	8753	TRGOVAČKA	1203,42	1203,42		2004	15	VE-PR-10K		OBRAVOTVORNA	1.170.081,38	155.822,43	123,18	DA	DA	96,55	21.01.2017.	10 GODINA	SAVSKA - VUKOVARSKA	IZVORNO UNESEN
PP 7	KRAPOVSKA ULICA 45	20381	TRGOVAČKA	1907,54	1907,54	VPM-0, VPM-0	1980	7	VE-PR-10K-2K	U	OBRAVOTVORNA	155.488,00	21.036,69	11,02	DA	DA	8,82	11.09.2019.	15G	SKOKA I VESLA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 8	ULICA BRACI ŽIGONČEVIĆ 6	87212	TRGOVAČKA	1224,44	1224,44		1978	22	VE-PR-1	U	OBRAVOTVORNA	57.094,06	5.000,00	4,08			4,08	10.02.2019.	10G	VEPUNCI	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 9	KUČIČEVA ULICA 17	40531	VRAČE	1800,47	1800,47		2012	9	VE-PR-2K	N	OBRAVOTVORNA	184.303,91	24.756,46	13,75	DA	DA	11,00	05.05.2017.	5 GODINA	VIBRANI III	IZVORNO UNESEN
PP 10	MEŠTARSKA CESTA 28	58051	BLATO	486,84	486,84	VPM-0	2007	6	VE	N	ZRAVOTVORNA	18.000,00	2.435,59	5,00			5,00	16.07.2018.	5 GODINA	GAJČIČKA RUG	IZVORNO UNESEN
PP 11	ULICA BRACI ŽIGONČEVIĆ 6	87212	TRGOVAČKA	1224,44	1224,44		1978	22	VE-PR-10K		OBRAVOTVORNA	52.040,50	7.000,00	5,72	DA	DA	4,57	20.11.2019.	15G	VEPUNCI	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 12	GAJČIČKA ULICA 18	12401	TRGOVAČKA	1964,62	1964,62	SP-100, VPM-0	2007	8	VE-2-4-5		OBRAVOTVORNA	133.861,01	17.681,00	9,00	DA	DA	7,20	07.05.2020.	3G	ZAGREBAČKA - CIBINA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 13	GAJČIČKA ULICA 18	12401	TRGOVAČKA	1964,62	1964,62		2007	8	VE-2-4-5		OBRAVOTVORNA	133.742,07	17.681,00	9,00	DA	DA	7,20	11.05.2020.	1,50M	ZAGREBAČKA - CIBINA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 14	JARIN 50	58061	BLATO	240	240		2012	3	VE-S-10K		OBRAVOTVORNA	15.000,00	2.032,20	8,47	NE	NE	8,47	18.07.2019.	20G	HRVATSKI	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 15	MIRANOVČEVA ULICA 3	0844	CENTAR	1081,32	1081,32		1925		VE-PR-10K		ZRAVOTVORNA	48.999,00	5.525,16	3,29	DA	DA	2,63	20.03.2019.	NEPOZNATO	ŽELJENA POTRPA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 16	MARTIĆEVA ULICA 29	8280	CENTAR	234,07	234,07		1928	4	3,00	N	OBRAVOTVORNA	15.820,51	2.590,00	16,08			16,08	13.06.2017.	5 GODINA	ZVONČIČEVA ZAPAD	IZVORNO UNESEN
PP 17	AVENUE DUBRAVA 120	9	KLABA	200	200						OBRAVOTVORNA	5.250,00	706,70	3,53	DA	DA	2,83	16.08.2017.	5 GODINA	VELEBAAM	IZVORNO UNESEN
PP 18	ZAGREBAČKA AVENUE 84	79802	VRAČE	340,3	340,3		2007	9			OBRAVOTVORNA	16.032,04	2.164,38	6,25	DA	DA	5,00	16.11.2018.	10 GODINA	KUČIČEVA - ZAGREBAČKA	PROVEDENA EVALUACIJA
PP 19	ULICA BRACI ŽIGONČEVIĆ 200G	1388	TRGOVAČKA	508	508		2013	9	12		ZRAVOTVORNA	47.910,27	6.350,00	12,50	NE	DA	10,00	18.12.2017.	2 GODINE	GAJČIČKA - RAĐOVIČKA	IZVORNO UNESEN
PP 20	RAĐOVIČKA CESTA 57	8150,00	TRGOVAČKA	340,16	340,16		2000	9	1		OBRAVOTVORNA, DOM ZA PRAVO	22.232,63	3.000,00	8,82	NE	NE	8,82	17.05.2019.	10G	KNEŽIČKA - RAĐOVIČKA	PROVEDENA EVALUACIJA

Tablica 7: Nacrt izvotka

U slijedećoj tablici izvršit će se međuvremensko izjednačenje cijena poredbenih nekretnina za zakup pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a za nekretnine kojima je zakup istekao dok se za ostale transakcije neće izvršiti izjednačenje budući da je ugovor još u tijeku, a ugovorom nije definirano variranje cijene (prema članku 6. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina):



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	DZS index (za datum kupoprodaje)	DZS index (2021. god.)	CIJENA DZS index EUR/m ²
PP 1	ULICA STEPANA BABONIĆA 123	342,40	10,50	28.06.2018.	1 GODINA	114,51	142,54	13,07 €
PP 2	DUBRAVA 120	243,04	13,71	30.07.2019.	5 GODINA		142,54	13,71 €
PP 3	TRG KREŠIMIRA ČOŠIĆA 11	370,42	7,04	10.07.2019.	5G		142,54	7,04 €
PP 4	RADNIČKA CESTA 57	310,21	8,00	06.03.2020.	NEODREĐENO		142,54	8,00 €
PP 5	DONJE SVETICE 127	2.470,40	6,00	23.08.2019.	5G		142,54	6,00 €
PP 7	KRAPINSKA ULICA 45	1.907,54	8,82	11.09.2019.	15G		142,54	8,82 €
PP 9	KUZMINEČKA ULICA 12	1.800,47	11,00	05.05.2017.	5 GODINA		142,54	11,00 €
PP 10	REMETEŇKI GAJ 2K	486,84	5,00	16.07.2018.	5 GODINA		142,54	5,00 €
PP 12	GARIČGRADSKA ULICA 18	1.964,62	7,20	07.05.2020.	3G		142,54	7,20 €
PP 13	GARIČGRADSKA ULICA 18	1.964,62	7,20	11.05.2020.	1,5MJ	142,54	142,54	7,20 €
PP 14	JARUN 50	240,00	8,47	18.07.2018.	20G		142,54	8,47 €
PP 16	MARTIČEVA ULICA 29	234,07	10,68	13.06.2017.	5 GODINA		142,54	10,68 €
PP 18	ZAGREBAČKA AVENIJA 94	346,30	5,00	16.11.2018.	10 GODINA		142,54	5,00 €
PP 19	ULICA GRADA VUKOVARA 269G	508,00	10,00	18.12.2017.	2 GODINE	110,46	142,54	12,90 €
PP 20	HORVAČANSKA CESTA 23	340,16	8,82	17.05.2019.	10G		142,54	8,82 €

Tablica 8: Cijena umanjena pomoću indeksa cijena nekretnina DZS-a

Daljnjom analizom izvatka, procjenitelj će u izračun uzeti samo nekretnine na području gradskih četvrti Trešnjevka sjever i Trešnjevka jug jer su lokacijski najbliže predmetnoj nekretnini i to samo nekretnine koje su građene poslije 2000. godine.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	KAT (ETAŽA)	GODINA IZGRADNJE	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)
PP 9	KUZMINEČKA ULICA 12	VE-PR+2K	2012	05.05.2017.	1.800,47	11,00
PP 12	GARIČGRADSKA ULICA 18	VE-2+4+5	2007	07.05.2020.	1.964,62	7,20
PP 13	GARIČGRADSKA ULICA 18	VE-2+4+5	2007	11.05.2020.	1.964,62	7,20
PP 14	JARUN 50	VE-S+1K	2012	18.07.2018.	240,00	8,47
PP 18	ZAGREBAČKA AVENIJA 94	0	2007	16.11.2018.	346,30	5,00
PP 20	HORVAČANSKA CESTA 23	1	2000	17.05.2019.	340,16	8,82

Tablica 9: Nekretnine koje ulaze u daljnji proračun

Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajenim okolnostima smatraju se značajna pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od $\pm 30\%$ od prosječne cijene zakupa (medijana) sličnih nekretnina u promatranom cjenovnom području ili tijekom utvrđivanja tržišne vrijednosti pojedinačne nekretnine. Takve cijene zakupa izostaviti će se iz daljnjeg postupka utvrđivanja tržišne vrijednosti, a novi prosjek izračunat će se iz preostalih cijena (članak 4. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina)

U slijedećoj tablici izvršena je analiza neuobičajenih okolnosti, odnosno odstupanja cijena zakupa većih od $\pm 30\%$ od prosječne cijene (medijana) sličnih nekretnina.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
 ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
 PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
 IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	KAT (ETAŽA)	GODINA IZGRADNJE	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
PP 9	KUZMINEČKA ULICA 12	VE-PR+2K	2012	05.05.2017.	1.800,47	11,00	38,40	7,95 €
PP 12	GARIĆGRADSKA ULICA 18	VE-2+4+5	2007	07.05.2020.	1.964,62	7,20	-9,41	
PP 13	GARIĆGRADSKA ULICA 18	VE-2+4+5	2007	11.05.2020.	1.964,62	7,20	-9,41	
PP 14	JARUN 50	VE-S+1K	2012	18.07.2018.	240,00	8,47	6,54	
PP 18	ZAGREBAČKA AVENIJA 94	0	2007	16.11.2018.	346,30	5,00	-37,09	
PP 20	HORVAČANSKA CESTA 23	1	2000	17.05.2019.	340,16	8,82	10,97	

Tablica 10: Odstupanje od prosječne cijene

Vidljivo je da 2 nekretnine odstupaju $\pm 30\%$ od prosječne cijene pa će se izostaviti iz daljnjeg proračuna.

VRSTA NEKRETNINE	ADRESA	KAT (ETAŽA)	GODINA IZGRADNJE	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	POVRŠINA (M2)	CIJENA (EUR/m ²)	ODSTUPANJE OD PROSJEKA %	PROSJEČNA CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA
PP 12	GARIĆGRADSKA ULICA 18	VE-2+4+5	2007	07.05.2020.	1.964,62	7,20	-9,11	7,92 €
PP 13	GARIĆGRADSKA ULICA 18	VE-2+4+5	2007	11.05.2020.	1.964,62	7,20	-9,11	
PP 14	JARUN 50	VE-S+1K	2012	18.07.2018.	240,00	8,47	6,89	
PP 20	HORVAČANSKA CESTA 23	1	2000	17.05.2019.	340,16	8,82	11,33	

Tablica 11: Odstupanje od prosječne cijene

Za sve 4 nekretnine, transakcija - zakup je realiziran unutar četiri godine, nekretnine su međusobno približno slične, iz sličnog usporedivog cjenovnog područja što se primjenjuje za utvrđivanje tržišne vrijednosti nekretnine (prema Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina i Pravilniku o metodama procjene vrijednosti nekretnina).

Obzirom da je pronađeno 4 realiziranih cijena zakupa, na području, za približno slične nekretnine, u godini u kojoj se utvrđuje tržišna vrijednost nekretnina i da su prethodno isključene neuobičajene okolnosti može se pristupiti utvrđivanju prosječne tržišne vrijednosti poredbenim postupkom.

Na temelju dobivenih raspoloživih podataka, poredbenom metodom sa izvršenim prilagodbama

- jedinična cijena (za 1 m²) poredbenom metodom **7,92 EUR/m²**



Troškovi gospodarenja:

Dobivena cijena zakupa umanjit će se, u prihodovnoj metodi, za troškove gospodarenja koji su prema temeljnoj odredbi čl. 4. st 1. podst. 37 ZPVN-a definirani kao godišnji izdaci koji se uzimaju u obzir i koji nastaju na tržištu uz primjereno gospodarenje i dopušteni način korištenja, a nisu pokriveni davanjima ili drugim uzimanjima (prema Priručniku za procjenu vrijednosti nekretnina, točka 4.2.3.)

PRIHODOVNA METODA

POSLOVNI PROSTOR

Zakup (dobiven poredbenom metodom):	7,92	EUR/m2
Troškovi gospodarenja (hladni pogon):	20%	
Zakup (oduzeti troškovi gospodarenja):	6,34	EUR/m2
Povšina	1.940,16	m2

Prihod PG (ukupni godišnji)	147.514,25	EUR
------------------------------------	-------------------	------------

Godina izgradnje:	2009
Godina rekonstrukcije:	0
Prosječna starost (G):	12

OVK (Prilog 9, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 150/2015)	70
--	----

Odbitak održivog vijeka korištenja (Prilog 9, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 150/2015)- 10%	0,00
--	------

A	2
B	2
C	1

OVK* (nakon odbitka)	70,00
Rs= G/OVK	0,17

Fk (Prilog 10, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 150/2015)	2
--	---

OOVK (očitano-Prilog 10, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 150/2015)	50	godina
71%		

Zemljište (dobiveno poredbenom metodom)	313,55	EUR/m2
P zemljišta (633,80+478)	1.111,80	m2

Vrijednost zemljišta	348.604,89	EUR
-----------------------------	-------------------	------------



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

OOVK =50 godina

p (Prilog 13, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 150/2015)	5,50%	
$q = 1 + p/100$	1,06	
$q-n$ (n=OOVK)	0,069880	
M (Prilog 14, Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 150/2015)	16,93	
$PV = PG \times M + (VZ \times q-n)$	2.521.776,67	EUR
ili		
$PV = (PG - VZ \times p/100) \times M + VZ$	2.521.417,62	EUR

Vrijednost nekretnine:	2.521.776,67	EUR
	ili	
	19.033.467,52	KN

Napomena:

Orijentacijske kamatne stope na nekretnine- Prilog 13.

- Posebna namjena- rehabilitacija, domovi: **6%**

Prilagođavanje kamatnih stopa na nekretnine od prosječnih podataka:

- prema položaju nekretnine- vrlo dobar do izvrstan, ograničeni rizici: -0,5%
- kvaliteta građevine- prosječna: 0,0%
- gospodarska situacija- prosječna: 0,0%
- razvojni potencijal nekretnine- ne postoji: 0,0%

Izabrano- **p=5,5%**



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

4. TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE

Ovaj elaborat procjene vrijednosti nekretnine izrađen je na temelju Ugovora, Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/2015) te Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015).

Prema relevantnim podacima preuzetim od Naručitelja, te na temelju podataka iz dokumenata i pregleda stanja u naravi, utvrđuje se tržišna vrijednost poslovnog prostora u Zagrebu, Baštijanova 1D, suvlasnički dio 2372/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), nekretnina označena kao z.k.č. br. 5536/13 Baštijanova - Mandićeva - Učkina, ukupne površine 9607 m² upisane u z.k.ul. 24593 k.o. Grad Zagreb, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela - centar za rehabilitaciju koji se nalazi u podrumu, prizemlju, 1., 2. i 3. katu zgrade oznake »1« površine 1.940,16 m² s dva ulazna vanjska prostora ukupne površine 19,02 m², kojem pripada dvorište 633,80 m², sjeverno od poslovne zgrade s iznosom od:

2.521.776,67 EUR

(slovima: dvamilijunapetstodvadesetjednatisućasedamstosedamdesetšest EUR-a i 67/100)

što prema srednjem tečaju HNB-a dana 20.01.2021. (1 EUR = 7,547642 HRK) približno odgovara vrijednosti od:

19.033.467,52 kn,

odnosno zaokruženo:

19.030.000,00 kn

(slovima: devetnaestmilijunatridesettisuća kuna i ništa lipa).



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

5. IZJAVA PROCJENITELJA

Procjena vrijednosti nekretnine izrađena je po očevidu nekretnine u naravi, te uvidom u preslike izvadaka iz zemljišne knjige i posjedovnog lista, koji se nalaze u prilogu ovog procjemenog elaborata. Prilikom izrade ovog elaborata kao relevantni su korišteni podaci Grada Zagreba, Služba za vrednovanje nekretnina, te procjenitelj ne snosi odgovornost za njihovu točnost.

Utvrđeni iznos cijene predmetne nekretnine procijenjen je u skladu s odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine 78/2015) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine 105/2015), te svih važećih zakona i propisa, pravila struke i spoznaje vještaka o tematici koja definira procjenu vrijednosti nekretnina.

6. IZJAVA O NEPRISTRANOSTI

Procjenitelj je posao za koji je ovlašten obavio stručno, neovisno i nepristrano, te iznio sve okolnosti koje bi dovele u pitanje njegovu nepristranost ili moguć sukob interesa (prema članku 9, stavak 2. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina).

Izradila i ovjerila:

Nedjeljka Čengija, dipl.ing.građ.

stalni sudski vještak



7. PRILOZI



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



**REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA UPRAVLJANJE
IMOVINOM GRADA
Trg Stjepana Radića 1**

KLASA: 944-01/20-001/1201

URBROJ: 251-14-01/22-20-2

Zagreb, 16. 10. 2020.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
Zagreb, Lastovska 2/A ✓

PREDMET: Mali dom - Zagreb, Baštijanova 1D

- izrada procjembenog elaborata o procjeni tržišne vrijednosti nekretnina

U svrhu reguliranja imovinsko pravnih odnosa između Grada Zagreba kao osnivača ustanove Dnevnog centra za rehabilitaciju djece i mladeži Mali dom - Zagreb i Zagrebačkog holdinga d.o.o. kao vlasnika nekretnine, potrebno je izraditi procjenu tržišne vrijednosti posebnog dijela nekretnine odnosno:

- suvlasničkog dijela 2372/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1), nekretnine označene kao z.k.č. br. 5536/13 Baštijanova - Mandićeva - Učkina, ukupne površine 9607 m² upisane u z.k.ul. 24593 k.o. Grad Zagreb, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela - centar za rehabilitaciju koji se nalazi u podrumu, prizemlju, 1., 2. i 3. katu zgrade oznake »1« površine 1.940,16 m² s dva ulazna vanjska prostora ukupne površine 19,02 m², kojem pripada dvorište 633,80 m², sjeverno od poslovne zgrade.

U prilogu dostavljamo z.k. izvadak za predmetnu nekretninu. Molimo da za potrebe Procjeniteljskog povjerenstva elaborat dostavite i u digitalnom obliku (pdf format).

Kontakt osoba: Koraljka Rožanković Uremović, dipl. iur.

e-mail: koraljka.rozankovic-uremovic@zagreb.hr

Molimo za hitnost!!

S poštovanjem,



PROČELNIK

Zlatko Makar, dipl. iur.

O tome obavijest:

1. Odjel za financijske poslove, n/r Sanje Marojević
2. Odjel za pravne poslove, n/r Irena Rukavina Šironja
3. Gradski ured za socijalnu zaštitu i osobe s invaliditetom
na Klasu: 555-09/20-01/207
4. Dnevni centar za rehabilitaciju djece i mladeži Mali dom - Zagreb
Zagreb, Baštijanova 1D



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 22.11.2020. 22:45

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj zadnjeg dnevnika: Z-63014/2019
Aktivne plombe:

NESLUŽBENA KOPIJA

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 24593

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 2 (OSTALO KAO NEPOTREBNO IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica

PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	5536/13	BAŠTIJANOVA-MANDIČEVA-UČKINA			9607	
		DVORIŠTE			3192	
		JAVNA ZGRADA (Mandićeva ulica br. 2, Učkina 3A, Baštijanova 1B i 1C, tiskara i škola)			5379	
		POSLOVNA ZGRADA (Baštijanova ulica br. 1D, dom za djecu)			478	
		POMOĆNA ZGRADA (spremište)			464	
		POSLOVNA ZGRADA (porta)			34	
		POMOĆNA ZGRADA (spremište s nadstrešnicom)			60	
		UKUPNO:			9607	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno 25.09.2018.g. pod brojem Z-50698/2018	
3.1	ZABILJEŽBA, zabilježuje se da je za javnu zgradu (Mandićeva ulica br. 2, Učkina 3A, Baštijanova 1B i 1C, tiskara i škola u površini 5379 m2, pomoćnu zgradu (spremište) površine 464 m2, poslovnu zgradu (porta) površine 34 m2 i pomoćnu zgradu (spremište s nadstrešnicom) površine 60 m2, sagrađene na čkbr. 5536/13 priloženo rješenje o izvedenom stanju Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, klasa: UP/I-350-05/13-007/19419, Urbroj: 251-13-22-1/037/17-9 od 21.03.2017. (pravomoćno 18.04.2017.).	
	Zaprimljeno 25.09.2018.g. pod brojem Z-50698/2018	
4.1	ZABILJEŽBA, zabilježuje se da je za poslovnu zgradu (Baštijanova ulica br. 1D, dom za djecu) površine 478 m2 u Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, priložena pravomoćna uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, Zagreb, broj klasa: UP/I-361-05/2009-01/125, Urbroj. 251-13-22/113-09-5 od 11.05.2009.g.	
	Zaprimljeno 16.12.2019.g. pod brojem Z-60589/2019	
5.1	ZABILJEŽBA, STVARNA SLUŽNOST, u korist kčbr. 5536/13 na teret kčbr. 5536/2 u zk.ul.br. 24467	



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 24593

ETAŽNO VLASNIŠTVO S ODREĐENIM OMJERIMA

POSEBNI IZVADAK

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.	Suvlasnički dio: 2372/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) centar za rehabilitaciju koji se nalazi u podrumu, prizemlju, 1., 2. i 3. katu zgrade oznake „1“ površine 1.940,16m ² s dva ulazna vanjska prostora ukupna površina 19,02m ² , kojem pripada dvorište 633,80 m ² , sjeverno od poslovne zgrade ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., OIB: 85584865987, ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 30.12.2019.g. pod brojem Z-63014/2019 UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 5536/13 u korist k.č. 5536/2 u zk.ul 24467, UGOVOR O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI, 21.06.2018, ANEKS UGOVORA O OSNIVANJU STVARNE SLUŽNOSTI OD 21. LIPNJA 2018. GODINE, 11.12.2019, uknjižuje se pravo služnosti puta na dijelu kčbr. 5536/13 i to prava prolaza i provoza, koji dio je označen tamnim kvadratićima površine 193,22 m ² na skici izmjere, za korist kčbr. 5536/2		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 22.11.2020.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB
ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837
PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259
IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 22.11.2020. 22:45

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: TREŠNJEVKA (Mbr. 335622)

Posjedovni list: 6264

nekretnine na kojoj je uspostavljeno etažno vlasništvo

Redni broj dijela	Udio dijela	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	Udio	OIB
2	2372/10000	ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85584865987
3	5216/10000	ZAGREBAČKI HOLDING D.O.O., ULICA GRADA VUKOVARA 41, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	85584865987
4	2412/10000	GRAD ZAGREB, TRG STJEPANA RADIĆA 1, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	1/1	61817894937

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
		2588/2	Baštijanov-Mandićeva-Učkina	9607	10;15		
			POSLOVNA ZGRADA, (dom za djecu), Zagreb, Ulica Matka Baštijana 1D	478			
			POMOĆNA ZGRADA, (spremište sa nadstrešnicom)	60			
			POSLOVNA ZGRADA, (porta)	34			
			JAVNA ZGRADA, (tiskara i škola), Zagreb, Ulica Matka Baštijana 1C, 1B, Zagreb, Ulica Matka Mandića 2, Zagreb, Učkina ulica 3A	5379			
			POMOĆNA ZGRADA, (spremište)	464			
			DVORIŠTE	3192			
Ukupna površina katastarskih čestica				9607			

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



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Firefox

<https://oss.uredjenazemlja.hr/public/gwt/OSSViewerPrint.html>



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. TREŠNJEVKA, 335622
k.č. br.: 2588/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 23.11.2020



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



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



Biljezi¹:		Prijemni štambilj:	
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015) POREDBENE KUPOPRODAJNE CIJENE ZA ZEMLJIŠTA			
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)			
1.1. Vrsta/opis nekretnosti:		Zemljište	
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina: (katastar zemljišta)		2588/2 k.o. Trešnjevka	
1.3. Broj kat. čestice i katastarska općina: (zemljišna knjiga)		5536/13 k.o. Grad Zagreb	
1.3. Ulica/trg i kućni broj:		Baštijanova 1D	
1.4. Dan vrednovanja:		listopad 2020	
1.5. Dan kakvoće:		listopad 2020	
2. SVRHA² (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)			
2.1. Vrsta pravnog posla:		Rješavanje imovinsko pravnih odnosa	
3. OBILJEŽJA KOJA UTJEČU NA VRIJEDNOST NEKRETNOSTI – ZA ZEMLJIŠTA (Čl. 4. st. 1. podstavak 21. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)			
3.1. Kategorija: Čl. 10. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)		☒ 1. kategorija ☐ 2. kategorija ☐ 3. kategorija ☐ 4. kategorija: ☐ 4.1. kategorija ☐ 4.2. kategorija ☐ 4.3. kategorija	
3.2. Vrsta građ. korištenja/namjena:		M1	
3.3. Mjera građevinskog korištenja ³ :		ki=1,2	
4. PRIPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.)			
Naručitelj: Grad Zagreb			
5. OVLAŠTENJE⁴ (Čl. 58. st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)			
5.1. Dan izdavanja:		17.03.2017.	
5.2. Mjesto izdavanja:		Zagreb	
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:		Trgovački sud u Zagrebu	
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:		17.03.2021.	
6. KONTAKTNI PODATCI			
6.1. Ime i prezime:		Nedjeljka Čengija	
6.2. Adresa:		Zinke Kunc 3 (poštu slati na Lastovska 2A)	
6.3. Telefon:		098/ 381 731	
6.4. e-mail:		ivne.gradjevina@gmail.com	
Podnositelj zahtjeva:		Pečat i potpis:	Nadnevak:
IvNe građevina d.o.o.			Zagreb, 22.10.2020.

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

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

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

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



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-
PRAVNE POSLOVE

KLASA: 940-01/20-030/890

URBROJ: 251-19-02/02-20-3

Zagreb, 11. studeni 2020.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.

Lastovska 2a
10 000 Zagreb

PREDMET: Zemljište k.č. 2588/2 k.o. Trešnjevka

- izvadak iz ZKC-a, ID22931
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti zemljišta oznake nekretnine k.č. 2588/2 k.o. Trešnjevka. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Pongračevo.

Zbog ograničenog broja ugovora o kupoprodaji građevinskog zemljišta istih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci usporedivih nekretnina u široj okolici predmeta procjene, zemljišta 1. i 2. kategorije, a sve kako bi procjenitelj mogao odabrati transakcije usporedive s procjenjivanom nekretninom.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena oslobođen je plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem



PROČELNICA

dr.sc. Matija Zagorec, mag.iur.



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – KUPOPRODAJA ZEMLJIŠTA

Zatražio/la: NEDIJELKA ČENGUJA (50798796628)

ID Izvatka: 22931

1	R.B.R. NEKRETNINE	1	2	3	4	5	6
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	BOČAČKA/ČAPLI NSKA ULICA, GRAD ZAGREB	BRDOVEČKA ULICA 22, GRAD ZAGREB	SELSKA CESTA/ULICA MATKA BAŠTIANA, GRAD ZAGREB	ŽUMBERAČKA ULICA 38, GRAD ZAGREB	SUSEDOGRADSKA 30, GRAD ZAGREB	ŽUMBERAČKA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	4751/3	5507/1	5531/1	4803/55	4800/27	4803/58
6	K.O.	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZK.U.L. (m²)	1306	358	501	302	160	330
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	18,44	28	501	302	160	330
9	SUVLASNIČKI UDILO KOJI JE U PROMETU						
10	K.Č.	4819	2799	2582	1676	1574	1678
11	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA	S	S	M1	S	S	S
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISPORJIVOSTI	Ki max	1,20	1,20			
		Kin max	1,20	1,20	1,20	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	2.013,87	950,00	1.940,69	4.235,23	5.941,38	3.291,10
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	271,15	127,79	267,73	298,01	350,00	436,36
17	PODLJEŽE NAPLATI PDV						
	UKLJUČEN PDV						
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.02.2019	20.11.2019	17.07.2019	27.04.2017	18.05.2017	19.12.2017
19	CIJENOVNI BLOK	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	PONGRAČEVO - CIGLENICA	PONGRAČEVO	NIKOLA TESLA JUG	NIKOLA TESLA JUG	NIKOLA TESLA JUG
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1	R.BR. NEKRETNINE	7	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	KP	KP	KP	KP	KP	KP	KP
3	ADRESA	ZAGORSKA ULICA 57, GRAD ZAGREB	BAZVORSKA ULICA 20, GRAD ZAGREB	II. ZAGORSKA ULICA 4, GRAD ZAGREB	LAPAČKA ULICA, GRAD ZAGREB	KLUČKA ULICA, GRAD ZAGREB	DUŽICE D. GRAD ZAGREB	ULICA MATKA BAŠTIANA, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNINE	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ	GZ
5	K.Č.	5465/1,5465/3	5475/1	5450/6	1249/19	4743/25	5676/407	5532/78
6	K.O.	GRAD ZAGREB, GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	VRAPČE	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB	GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA IZ ZKUL (m²)	459	180	363	249	17	132	44
8	POVRŠINA U PROMETU (m²)	21	30	363	249	8,50	132	44
9	SUVLASNIČKI UUDIO KOJI JE U PROMETU		1/5			1/2		
10	K.Č.	241	176	369/5	274	4254	3480	2682/85
11	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	RUDEŠ	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
12	NAMJENA	S	S	S	S	S	M1	M1
13	KATEGORIJA ZEMLJIŠTA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	1. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA	2. KATEGORIJA
14	KOEFICIJENT ISKORISTIVOSTI	Ki max	1,20	1,20	1,20	2	1,20	1,20
		Kin max	1,20	1,20	1,20	2	1,20	1,20
15	CIJENA PO m² POVRŠINE (KN/m²)	1.848,74	1.850,00	1.408,79	1.734,93	1.176,47	2.354,90	1.300,00
16	CIJENA PO m² POVRŠINE (EUR/m²)	250,00	222,64	190,00	234,97	159,01	318,42	174,96
17	PODLUŽJE NAPLATE PDV							
	UKLJUČEN PDV							
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	23.08.2017	22.03.2019	07.06.2019	22.07.2019	11.07.2018	26.09.2019	08.03.2018
19	CIJENOVNI BLOK	OGLENICA	OGLENICA	OGLENICA	OGLENICA	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	STARA TREŠNJEVKA ISTOK	PONGRAČEVO - OGLENICA
20	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Napomene:

R. BR. NEKRETNOSTI	K.Č.	NAPOMENA
1	k.č. 4319 k.o. TREŠNJEVKA	RAZLOG KUPOPRODAJE JE SREĐIVANJE ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG STANJA-USKLADIVANJE ZEMLJIŠNE KNJIGE I KATASTRA
2	k.č. 2799 k.o. TREŠNJEVKA	RH JE PRODAVATELJI (RADI FORMIRANJA GRAD. ČESTICE)
3	k.č. 2582 k.o. TREŠNJEVKA	ISHODENA JE LOKACIJSKA DOZVOLA
4	k.č. 1676 k.o. TREŠNJEVKA	NA PARCELI JE DERUTNI OBJEKT, ALI SE U GOVORU NAVODI DA ĆE KUPAC GRADITI STAMBENU ZGRADU (ISHODENA GD)
5	k.č. 1574 k.o. TREŠNJEVKA	NA PARCELI SU RUŠEVNI OBJEKTI TLOCRTNE PLOŠTINE 37M2, 18M2 I 15M2 (STREET VIEW) ŠTO SE I NAVODI U UGOVORU
8	k.č. 176 k.o. TREŠNJEVKA	SUVLASNICA OBITELJSKE KUĆE KUPUJE 1/6 DIELA ZEMLJIŠTA NA KOJEM JE KUĆA IZGRAĐENA
10	k.č. 274 k.o. RUDEŠ	GRAD ZAGREB - JAVNI NATJEČAJ

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnosti na adresi ULICA MATKA BAŠTUANA 1 D odnosno na k.č. 2588/2 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnost se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PONGRAČEVO.

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

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

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KLASA: 940-01/20-030/890

URBROJ: 251-19-02/02-20-2

ZAGREB, 11.11.2020.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

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

NAMJENA: GP_IZGRAĐENO – građevinsko područje – ugrađeni dio, GP_NEIZGRAĐENO – građevinsko područje – neizgrađeni dio, I – gospodarska namjena, I2 – gospodarska namjena – pretežito industrijska, I2 – gospodarska namjena – pretežito zanatska, E – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina (eksploatacijsko polje), E1 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – energetske, E2 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – geotermalne vode, E3 – površine za iskorištavanje mineralnih sirovina – ostalo, H – površine uzgajališta (akvakultura), K – poslovna namjena, K1 – poslovna namjena – pretežito uslužna, K2 – poslovna namjena – pretežito trgovačka, K3 – poslovna namjena – komunalno servisna, T – ugostiteljsko turistička namjena, T1 – ugostiteljsko turistička namjena – hotel, T2 – ugostiteljsko turistička namjena – turističko naselje, T3 – ugostiteljsko turistička namjena – kamp, R – sportsko – rekreacijska namjena, R1 – sportsko – rekreacijska namjena – golf igralište (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R2 – sportsko – rekreacijska namjena – jahački centar/hipodrom (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R3 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za zimске sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R4 – sportsko – rekreacijska namjena – teniski centar (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), R5 – sportsko – rekreacijska namjena – centar za vodene sportove (PPZ, PPGZ, PPPPO, PPUO/G), P – poljoprivredno tlo isključivo osnovne namjene, P1 – poljoprivredno tlo – osobito vrijedno obradivo tlo, P2 – poljoprivredno tlo – vrijedno obradivo tlo, P3 – poljoprivredno tlo – ostala obradiva tla, Š – šuma isključivo osnovne namjene, Š1 – šuma – gospodarska, Š2 – šuma – zaštitna šuma, Š3 – šuma – šuma posebne namjene, P5 – ostale poljoprivredno tlo, šume i šumsko zemljište, V – vodne površine (vodotoci, jezera, akumulacije, retencije, ribnjaci), N – posebna namjena, IS – površine infrastrukturnih sustava, G – groblje, S – stambena namjena, M – mješovita namjena, M1 – mješovita namjena – pretežito stambena, M2 – mješovita namjena – pretežito poslovna, M3 – mješovita namjena – povremeno stanovanje, M4 – mješovita namjena – pretežito poljoprivredna gospodarstva, D – javna i društvena namjena, D1 – javna i društvena namjena – uprava, D2 – javna i društvena namjena – socijalna, D3 – javna i društvena namjena – zdravstvena, D4 – javna i društvena namjena – predškolska, D5 – javna i društvena namjena – školska, D6 – javna i društvena namjena – visoko učilište, D7 – javna i društvena namjena – kultura, D8 – javna i društvena namjena – vjerska, L – turistička – luka posebne namjene, L1 – turistička – luka posebne namjene – privezište, L2 – turistička – luka posebne namjene – turistička luka, L3 – Turistička – luka posebne namjene – marina, L4 – turistička – luka posebne namjene – nautički centar, R1 – sportsko rekreacijska namjena – sport (GUP, UPU, DPU), R2 – sportsko rekreacijska namjena – rekreacija (GUP, UPU, DPU), R3 – sportsko rekreacijska namjena – kupalište (GUP, UPU, DPU), Z – zaštitne zelene površine, Z1 – javne zelene površine – javni park, Z2 – javne zelene površine – igralište, Z3 – javne zelene površine – odmoriste, vrt, I – (ZG) proizvodna namjena (GUP, UPU, DPU), G – (ZG) gospodarska namjena (GUP, UPU, DPU), Z2 – (ZG) gradske park-šume (GUP, UPU, DPU), Z3 – (ZG) tematski park (GUP, UPU, DPU), Z4 – (ZG) javne gradske površine – tematske zone (GUP, UPU, DPU), G8 – (ZG) groblje



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



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



Biljezi ¹ :	Prijemni štambilj:
ZAHTJEV ZA IZDAVANJE IZVATKA IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA Članak 58. stavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/2015) POREDBENE ZAKUPNINE ZA POSLOVNI PROSTOR	
1. ZADATAK (Čl. 67. st. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)	
1.1. Vrsta/opis nekretnosti:	Poslovni prostor
1.2. Broj kat. čestice i katastarska općina ² :	2588/2 k.o. Trešnjevka
1.3. Ulica/trg i kućni broj:	Baštijanova 1D
1.4. Dan vrednovanja:	listopad 2020
1.5. Dan kakvoće:	listopad 2020
2. SVRHA ³ (Čl. 67. st. 3. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnosti, NN 105/2015)	
2.1. Vrsta pravnog posla:	Rješavanje imovinsko pravnih poslova
3. DALJNJA OBILJEŽJA NEKRETNOSTI – POSLOVNI PROSTOR (Čl. 4 st. 1. podstavak 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)	
3.1. Površina:	1940,16 m ²
3.6. Neodvojivi pripadci (vrsta i površina):	/
3.7. Drugi posebni dijelovi (vrsta i površina):	2 ulazna vanjska prostora 19,02 m ² dvorište 222,36 m ²
3.2. Etaža (kat):	podrum, prizemlje, 1, 2, 3 kat
3.3. Orijentacija (ulični/dvorišni):	ulična i dvorišna
3.4. Godina građenja:	/
3.5. Namjena poslovnog prostora:	centar za rehabilitaciju djece i mladeži
4. PRIPOMENA (primjerice: oznaka parcel. ili geod. elaborata, lokac. ili građ. dozvole ili posebna obilježja nekretnosti, je li potrebno dostaviti i na adresu elektroničke pošte, kontakti i sl.)	
Naručitelj: Grad Zagreb	
5. OVLAŠTENJE ⁴ (Čl. 58 st. 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnosti, NN 78/2015)	
5.1. Dan izdavanja:	17.03.2017.
5.2. Mjesto izdavanja:	Zagreb
5.3. Institucija koja je izdala ovlaštenje:	Trgovački sud u Zagrebu
5.4. Dan isteka važenja ovlaštenja:	17.03.2021.
6. KONTAKT PODATCI	
6.1. Ime i prezime:	Nedjeljka Čengija
6.2. Adresa:	Zinke Kunc 3
6.3. Telefon:	098/ 381 731
6.4. e-mail:	ivne.gradjevina@gmail.com
Podnositelj zahtjeva: IvNe građevina d.o.o. Lastovska 2A 10000 Zagreb	Pečat i potpis: Nadnevak: Zagreb, 08.12.2020.

¹ Plaćanje u biljezima 20,00 kn na zahtjev i 180,00 kn po izdanom izvratku iz ZKC-a na račun br.: HR3423600001813300007. Poziv na broj: HR68 3703-018 za pravne osobe; HR68 3711-018 za fizičke osobe; Primalac: Proračun Grada Zagreba; Svrha: uprarna pristojba

² Prema oznakama u katastru zemljišta

³ Primjerice kupoprodajni ugovor, ugovor o kreditu, ugovor o zakupu/najmu, izvlaštenje, denacionalizacija i sl.

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



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8



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

KLASA: 940-01/20-030/1110

URBROJ: 251-19-02/02-21-3

Zagreb, 5. siječnja 2020.

IVNE GRAĐEVINA d.o.o.
Lastovska 2a
10 000 Zagreb

PREDMET: Poslovni prostor Ulica Matka Baštijana 1d, k.č. 2588/2 k.o. Trešnjevka

- Izvadak iz ZKC-a ID 23844
- dostavlja se

Sukladno članku 16. stavak 1. podstavak 5., članku 57. stavak 1. i stavak 4., te članku 58. stavak 1. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina ("Narodne novine", br. 78/15 - u daljnjem tekstu: ZPVN) prema Vašem zahtjevu u privitku dopisa dostavlja se izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena u svrhu utvrđivanja tržišne vrijednosti poslovnog prostora Ulica Matka Baštijana 1d, k.č. 2588/2 k.o. Trešnjevka, ukupne površine od 1.940,16 m², etažnost podrum, prizemlje, 1., 2. i 3.kat. Predmetna nekretnina se prema Planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku Pongračevo.

Zbog ograničenog broja ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora usporedivih obilježja, dostavljaju se raspoloživi podaci za poslovne prostore veće od 200 m² djelatnosti obrazovanja, odgoja i zdravstva sa područja cijelog Grada te za poslovne prostore veće od 1.000,00 m² sa područja k.o. Trešnjevka, a sve kako bi procjenitelj mogao odabrati transakcije usporedive sa procjenjivanom nekretninom.

Napominje se da vrijednost u čeliji „Površina u prometu (m²)“ predstavlja obračunsku površinu nekretnine izračunatu za interne potrebe Službe, sukladno koeficijentima korisne vrijednosti površina.

Ovaj izvadak izrađen je sukladno odredbama Pravilnika o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (Narodne novine 68/20). Napominjemo da se izvadak automatski preuzima iz aplikacije eNekretnine u zadanoj formi i obliku te ova Služba nema mogućnosti izmjene istog.

Izvadak iz zbirke kupoprodajnih cijena oslobođen je plaćanja upravnih pristojbi temeljem čl. 8. st. 1. Zakona o upravnim pristojbama („Narodne novine“, br. 115/16).

S poštovanjem





IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

REPUBLIKA HRVATSKA - GRAD ZAGREB / GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA IMOVINSKO-PRAVNE POSLOVE

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA – ZAKUP POSLOVNOG PROSTORA

Zatražio/la: NEDIJELKA ČENGIJA (50798796628)

ID Izvotka: 23844

1	R.B.R. NEKRETNOSTI	1	2	3	4	5	6
2	VISTA UGOVORA	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	ULICA STJEPANA BARDONICA 121, GRAD ZAGREB	DUBRAVA 120, GRAD ZAGREB	TRG KREŠIMIRA ČOŠICA 11, GRAD ZAGREB	RADNIČKA CESTA 57, GRAD ZAGREB	DORJE SVETICE 127, GRAD ZAGREB	SAVSKA CESTA 52, GRAD ZAGREB
4	VISTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	3975	7133/1	586	83/1	4084/1	835/1
6	K.O.	CENTAR	DUBRAVA	TREŠNJEVKA	TRNOJE	PEŠČENICA	TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB
7	POVRŠINA U PROMETU (m²)	342,40	243,04	370,42	310,21	2470,40	1263,42
8	POVRŠINA PP (m²)	342,40	182,35	370,42	310,21	2470,40	1263,42
9	VISTA PRIPADKA – POVRŠINA (m²)	VPM - 0 VPM - 0	VPM - 11,52 VPM - 11,52 T - 136,85		T - 0 VPM - 0		
10	GODINA IZGRADNJE	2007	2018	1972	2007	1980	2004
11	BRJOI NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	2	8	2	9	3	15
12	ETAŽA (KAT)	PR	PR	PR	PR	VE - PR+1.K	VE - PR+9.K
13	POLOŽAJ PP	N				U	U
14	NAMIENA PP	ZDRAVSTVENA	OBRAZOVANJE	ZDRAVSTVENA	ZDRAVSTVENA	DOGOJ I OBRAZOVANJE	UREDSKI PROSTOR
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	33.123,52	23.064,12	24.877,00	18.563,92	136.710,35	1.170.801,38
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	4.494,00	3.125,00	3.258,80	2.481,68	18.528,60	155.832,43
17	PODLIJEŽE NAPLATI PDV	DA	DA	DA	NE	DA	DA
	UKLJUČEN PDV	DA	DA	DA	NE	DA	DA
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	28.06.2018	30.07.2019	10.07.2019	06.03.2020	23.08.2019	23.01.2017
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	3 GODINA	5 GODINA	5G	NEODREĐENO	5G	10 GODINA
20	CIJENOVNI BLOK	ŠALATA IJUG	AVENUE DUBRAVA	PARKOVI TOPLANA	LIPU SIDERČICA	PERENŠČICA	SAVSKA - VUKOVARSKA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN

1 od 4



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1	ILSR, NEKRETNOST	3	8	9	10	11	12	13
2	VRSTA UGOVORA	Z	Z	Z	Z	Z	Z	Z
3	ADRESA	KRAPINSKA ULICA 45, GRAD ZAGREB	ULICA BRAČE DOMANY 6, GRAD ZAGREB	KUZMINEČKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	HEMETINEČKI GAJ 2K, GRAD ZAGREB	ULICA BRAČE DOMANY 6, GRAD ZAGREB	GARIČOVAJSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	GARIČOVAJSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	2039/1	6723/2	6653/1	1049/1	6723/2	1240/1	1240/1
6	K.O.	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	VRAPČE, GRAD ZAGREB	BLATO, GRAD ZAGREB	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA	TREŠNJEVKA
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	1907,34	1224,44	1800,47	486,84	1224,44	1964,62	1964,62
8	POVRŠINA PP (m ²)	1907,34	1224,44	1800,47	486,84	1224,44	1964,62	1964,62
9	VRSTA PRIPADKA = POVRŠINA (m ²)	VPM - 0 VPM - 0			VPM - 0		SP - 300 VPM - 0	VPM - 0
10	GODINA IZGRADNJE	1980	1978	2012	2007	1978	2007	2007
11	BROJ NAOZEMNIH ETAŽA ZGRADE	7	22	9	6	22	8	8
12	ETAŽA (KAT)	VE - PR+1 K+2 K	VE - PR+1	VE - PR+2K	VE	VE - PR+1 K	VE - 2+4+5	VE - 2+4+5
13	POLOŽAJ PP	U	U	N	N			
14	NAMJENA PP	UREDSKI PROSTOR, TRGOVINA, PROIZVODNJA	ZDRAVSTVENA	ODGOJ I OBRAZOVANJE - DIEČJI VRTIČ	ZDRAVSTVENA	DOM ZA STARIJE OSOBE	OBRAZOVANJE, UREDSKI PROSTOR	OBRAZOVANJE, UREDSKI PROSTOR
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	155.488,00	37.004,80	184.383,91	18.000,00	52.040,50	133.861,01	133.742,67
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	21.025,69	5.000,00	24.756,46	2.435,59	7.000,00	17.681,00	17.681,00
17	PODLUŽJE NAPLATI POV	DA		DA		DA	DA	DA
17	UKLJUČEN POV	DA		DA		DA	DA	DA
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	11.05.2019	18.02.2019	05.05.2017	16.07.2018	29.11.2019	07.05.2020	11.05.2020
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	150	18 GOD	5 GODINA	5 GODINA	150	30	1,5MJ
20	CJENOVNI BLOK	NIKOLA TESLA	SREDNJI	VRBANI III	JARUŠIČKA JUG	SREDNJI	ZAGREPCANKA - CIBONA	ZAGREPCANKA - CIBONA
21	STATUS PODATAKA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNISEN	IZVORNO UNISEN	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA	PROVEDENA EVALUACIJA



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

1	R.BR. NEKRETNOSTI	14	15	16	17	18	19	20
2	VRSTA UGOVORA	2	2	2	2	2	2	2
3	ADRESA	JARUN 50, GRAD ZAGREB	MIHANOVIĆEVA ULICA 3, GRAD ZAGREB	MARTIĆEVA ULICA 25, GRAD ZAGREB	AVENIJA DUBROVNIK 15/A, GRAD ZAGREB	ZAGREBAČKA AVENIJA 94, GRAD ZAGREB	ULICA GRADA VUKOVARA 2695, GRAD ZAGREB	HORVAČANSKA CESTA 23, GRAD ZAGREB
4	VRSTA NEKRETNOSTI	PP	PP	PP	PP	PP	PP	PP
5	K.Č.	5806/3	2944	6100	599/66	5780/2	158/8	6650/1
6	K.O.	KATASTAR RUDEŠ, GRAD ZAGREB	CENTAR	CENTAR, GRAD ZAGREB	KLARA, GRAD ZAGREB	VIRAPČE	TRNJE, GRAD ZAGREB	TRŠNAJEVKA
7	POVRŠINA U PROMETU (m ²)	240	1681,32	234,07	200	346,30	508	340,16
8	POVRŠINA PP (m ²)	240	1681,32	234,07	200	346,30	508	340,16
9	VRSTA PRIPATKA - POVRŠINA (m ²)							
10	GODINA IZGRADNJE	2012	1925	1926		2007	2013	2000
11	BRZO NADZEMNIH ETAŽA ZGRADE	3		4		9	9	9
12	ETAŽA (KAT)	VE - 5+1.K	VE - PG+PR	1			12	1
13	POLOŽAJ PP			N				
14	NAMJENA PP	ODGOV. I OSRAZOVANJE	ZDRAVSTVENA	OSRAZOVANJE	ODGOV. I OSRAZOVANJE	ODGOV. I OSRAZOVANJE	ZDRAVSTVENA	ZDRAVSTVENA, DOM ZA STARIJE O.
15	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (KN)	15.000,00	40.995,90	18.520,51	5.250,00	16.053,64	47.910,27	22.232,63
16	UGOVORENA MJESEČNA ZAKUPNINA (EUR)	2.032,20	5.525,16	2.590,00	706,70	2.164,38	6.350,00	3.000,00
17	PODLUČJE NAPLATI PDV	NE	DA		DA	DA	NE	NE
	UKLJUČEN PDV	NE	DA		DA	DA	DA	NE
18	DATUM SKLAPANJA UGOVORA	18.07.2018	29.03.2019	13.08.2017	16.08.2017	16.11.2018	18.12.2017	17.05.2019
19	UGOVORENO TRAJANJE ZAKUPA	20G	NEPOZNATO	5 GODINA	5 GODINA	10 GODINA	2 GODINE	10G
20	GENOVNI BLOK	HRGOVIĆ	ZELENA POTKOVA	ZVONIMIROVA ZAPAD	VELESJAJ	LJUBLJANSKA - ZAGREBAČKA	DRŽEČEVA - RASNAČKA	ENEŽEVA HORVAČANSKA
21	STATUS PODATAKA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA	IZVORNO UNESEN	PROVEDENA EVALUACIJA



IvNe građevina d.o.o., Lastovska 2A 10000 ZAGREB

ivne.gradjevina@gmail.com Phone/Fax: +385 1 6310 837

PDV ID broj: HR98095915259, OIB: 98095915259

IBAN: HR57 2340 0091 1102 5004 8

Napomene:

Š. BR. NEKRETNOSTI	ADRESA	NAPOMENA
1	ULICA STEJANA BABONIĆA 123, GRAD ZAGREB	ZAKUP ZA 2 VPM NEPOZNATE POVRŠINE IZNOSI 70,00 EURA/KOM + PDV, DOK ZA PP IZNOSI 10,50 EURA/M ² + PDV
2	DUBRAVA 120, GRAD ZAGREB	PREDMET ZAKUPA SASTOJI SE OD VJETROBRANA, TRGOVINE, SPREMIŠTA, KUHINJE, NACIOPNOG PROSTORA I GARDEROBE 182,35 (NKP 182,35), NATKROVNA TERASA 136,83 (M ² 79 M ²), 2 VPM, SVUKUPNO 378,03 M ² (343,04 M ²)
5	DONJE SVETICE 127, GRAD ZAGREB	ZAKUPUJE SE I DIO ZEMLJIŠTA I PARKIRALIŠTA ISPRED ZGRADE
6	SAVSKA CESTA 32, GRAD ZAGREB	PP U PRIZEMLJU P=104,66 M ² PP NA 3. KATU P=1538,76 M ² , ZAKUPNINA ZA POSLOVNI PRD. JE 10,25 EUR/M ² /M+PDV 20 OZNAČENIH PGM U PODUŽNOM GARAJ, 80 EUR/PGM/M+PDV
9	KUŽMINEČKA ULICA 12, GRAD ZAGREB	DIEČJI VRTIČ "JARUN"
10	REMETINEČKI GAJ 2K, GRAD ZAGREB	ZAKUPNENA SU 4 PP STOMATOLOŠKA POLIKLINIKA
11	ULICA BRACE DOMANY 6, GRAD ZAGREB	ZAKUPUJE SE I 21 VPM STARAČKI DOM
12	GARIČGRADSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	20 PM, ZAKUPNINA JE 40 EUR/PM/M+PDV, SPREMIŠTE (SKLADIŠTE) PDV: 100 M ² , SEUR/M ² /M+PDV
13	GARIČGRADSKA ULICA 18, GRAD ZAGREB	10 PM NEPOZNATE POVRŠINE, ZAKUPNINA JE 40 EUR/PM/M+PDV
14	JARUN 50, GRAD ZAGREB	DIEČJI VRTIČ KOJI SE NALAZI U SUTERENU I NA 1. KATU DUELA OBITELJSKE KUĆE
15	MIHANOVIĆEVA ULICA 3, GRAD ZAGREB	ETAŽE PP-A SU PODRUM POVRŠINE 1414,43 M ² I PRIZEMLJE POVRŠINE 264,89 M ²
17	AVENIA DUBROVNIK 15/A, GRAD ZAGREB	ZAKUPDOVAČ ZADRŽAVA PRAVO IZMJENE ZAKUPNINE PRI RASTU 5 %
18	ZAGREBAČKA AVENIJA 94, GRAD ZAGREB	DIEČJA IGRAONICA U MC ZAGREB IB U ZAKUP SE DAVU 3 PP BB UK. POVR. 166,80, PP B7 POVR. 95,65 M ² I PP B6 POVR. 83,85 M ² . U TREKUTKU SKLAPANJA UGL. O ZAKUPU ZAKUPNIK SE VEC NALAZI U POSJEDU POSLOVNOG PROSTORA BB POVR. 166,80 ZAKUPNINA JE 5 €/M ² UVEĆANO ZA PDV, OŠIM ZA RAZD. 1.7 DO 31.8. KAO IZNOSI 2,50 €/M ² UVEĆANO ZA PDV
20	HRVAČANSKA CESTA 23, GRAD ZAGREB	POVRŠINA PP PREUZETA OD GSKG-A

Ovaj izvadak izdaje se u svrhu utvrđivanja vrijednosti nekretnine na adresi ULICA MATKA BAŠTIJANA 1 D odnosno na k.č. 2588/2 k.o. TREŠNJEVKA, GRAD ZAGREB.

Predmetna nekretnina se prema planu približnih vrijednosti nalazi u cjenovnom bloku PONGRAČEVO.

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

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

Svaki Zahtjev, Izvadak i Obavijest iz eNekretnina pohranjuje se za potrebe eventualne rekonstrukcije predmeta.

KI A5A- 940-01/20-030/1110

URBROJ: 251-19-02/02-21-2

ZAGREB, 5.1.2021.

IZRADIO/IZRADILA:
IVANKA ŠVELIĆ-JAKELIĆ

ODOBRIO/ODOBRILA:

POJAŠNJENJA SKRAĆENIH NAZIVA:

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

VRSTA NEKRETNOSTI: PZ – poljoprivredno zemljište, GZ – građevinsko zemljište, SZ – šumsko zemljište, PNZ – prirodno napludno zemljište, ST – stan/apartman, G – garaža, PGM – parkirno garažno mjesto, VPM – vanjsko-parkirno mjesto, OK – stambena zgrada-obiteljska kuća, KP8 – stambena zgrada-kuća za povremeni boravak, PP – poslovni prostor, GZG – gospodarska zgrada, PZG – poslovna zgrada, VZG – višestambena zgrada, SKL – skladište, SP – spremište, RN – razližite nekretnosti, OS – ostalo, RU – ruževine

ETAŽA (KAT): PD – podrum; pretežito ukopana, S – suteran, PR – prizemlje, razzemlje, nisko i visoko prizemlje, MK – međukat, polukat, mezanin, UK – uvučeni kat, PK – potkrovlje, mansarda, tavan, galerija, VE – više etaža

PRIPADAK: L – LOGGIA, B – BALKON, T – TERASA, TV – TAVAN, SP – SPREMIŠTE, VPM – VANJSKO-PARKIRNO MJESTO, PGM – PARKIRNO GARAŽNO MJESTO, G – GARAŽA, V – VIKT
POLOŽAJ PP: U – ULIČNI, D – DVORIŠNI