

JAVNI POZIV ZA ISKAZ INTERESA

**za prodaju dva stana u vlasništvu Hrvatskih autocesta d.o.o.
na adresi ulica Vijenac Franje Gotovca 8 i 11, Zagreb**

Zagreb, 16 lipanj 2021. godine

1. OPĆI PODACI:

1.1. NAZIV I SJEDIŠTE PRODAVATELJA, OIB, BROJ TELEFONA, BROJ TELEFAKSA, INTERNETSKA ADRESA, TE ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE

Hrvatske autoceste d.o.o., Širolina 4, 10000 Zagreb

OIB: 57500462912

Telefon: +385 1 4694444

Internetska adresa: www.hac.hr

E-mail: info@hac.hr

1.2. OSOBA ILI SLUŽBA ZADUŽENA ZA KONTAKT

Ime i prezime: Tomislav Šušnjar

Adresa elektronske pošte: tomislav.susnjar@hac.hr

Telefon: + 385 1 4697 388

Fax: + 385 1 469 7307

1.3. POPIS GOSPODARSKIH SUBJEKATA S KOJIMA JE PRODAVATELJ U SUKOBU INTERESA

Hrvatske autoceste d.o.o. ne smije sklapati ugovore sa sljedećim gospodarskim subjektima (u svojstvu ponuditelja, člana zajednice ponuditelja, ili podizvoditelja odabranom ponuditelju):

- ADRIATIC TRAVEL DESIGN d.o.o., Pazin, Š. Kurelića 20/3
- RETE - EL d.o.o., Sveti Petar u Šumi, Turčinovići 69F
- PromIng, obrt za savjetovanje, Branimir Jerneiće, Zabok, Repovec 17a
- KOMPOZITNE TEHNOLOGIJE d.o.o., Zabok, Zivtov trg 10
- ZAGORJE PROJEKT d.o.o., Zabok, Zivtov trg 10
- EPILOG STUDIO d.o.o., Zabok, Matije Gupca 78
- CREDO CONCEPT d.o.o., Zabok, Zivtov trg 10
- CREDO PARTNERS do.o. Zagreb, Radnička cesta 52
- ELMECH SINTERMAK d.o.o. Zabok, Zivtov trg 10

2. PODACI O PREDMETU POZIVA

2.1. PREDMET POZIVA

Hrvatske autoceste d.o.o. prodaju dva stana na adresi ulica Vijenac Franje Gotovca 8 i 11, Zagreb.

Predmet nabave je podijeljen u dvije grupe:

GRUPA I: Stan broj 204, površine 74,13 m², na 9. katu u zgradi u Zagrebu, Ul. vijenac Frane Gotovca, k.br. 8., izgrađena na k.č.kr. 1360/1 broj zk uloška 20068/65, k.o. Zaprudski otok

GRUPA II: Stan broj 80, površine 79,81 m², na 6. katu u zgradi u Zagrebu, Ul. vijenac Frane Gotovca, k.br. 11., izgrađena na k.č.kr. 1360/1, broj zk uloška 20068/189, k.o. Zaprudski otok

Stanovi se prodaju u zatečenom stanju „viđeno – kupljeno“ pa prodavatelj ne odgovara kupcu za bilo kakve nedostatke nekretnina što isključuje bilo kakve naknadne prigovore

2.2. CIJENA

Početna prodajna cijena stana broj 204 je 740 000,00 kn

Početna prodajna cijena stana broj 80 je 740 000,00 kn

3. JAMČEVINA

Zainteresirani ponuditelji dužni su prije dostavljanja svoje ponude, odnosno prije roka za dostavu ponude uplatiti jamčevinu u iznosu 10 000,00 kn za svaki stan za koji podnose ponudu u korist Hrvatskih autocesta d o o , Zagreb, Širolina 4, na račun prodavatelja **IBAN HR82 2340 0091 5109 0227 8** kod Privredne banke Zagreb d d , Poziv na broj je OIB HAC-a 57500462912, Opis plaćanja Stan broj 80 ili Stan broj 204 ovisno za koju grupu predmeta nabave se podnosi ponuda

Odabranom ponuditelju uplaćena jamčevina uračunat će se u cijenu, a ostalim ponuditeljima Hrvatske autoceste d o o . će vratiti jamčevinu u roku od 10 dana od dana donošenja Odluke o odabiru, s tim da ponuditelji kojima se vraća jamčevina nema pravo na kamate za razdoblje od njezine uplate do isplate, kao i ponuditelj čija je ponuda odabrana

4. PODACI O PONUDI

Pri izradi ponude ponuditelj se mora pridržavati zahtjeva i uvjeta iz ovog Poziva te ne smije mijenjati i nadopunjavati tekst istog

Ponuditelj može dostaviti ponudu za jedan stan ili za oba stana.

5. SADRŽAJ PONUDE

- Popunjeni Ponudbeni list iz ovog Poziva (Obrazac 1),
- Presliku Potvrde o uplati jamčevine

6. NAČIN IZRADE PONUDE

6.1. PONUDBENI LIST I NAČIN PISANJA PONUDE

Ponuditelj mora u potpunosti popuniti Ponudbeni list (Obrazac 1) za grupu predmeta nabave za koju dostavlja ponudu

Ukoliko ponuditelj dostavlja ponudu samo za jedan stan na mjestu predviđenom za upis ponuđene cijene za drugi stan je dužan staviti kosu crtu

Ponuda mora biti napisana neizbrisivom tintom, a potpisat će je podnosioc ponude ukoliko je riječ o fizičkoj osobi a ukoliko ponudu dostavlja gospodarski subjekt potpisati će **osoba po zakonu ovlaštena za zastupanje gospodarskog subjekta ili osoba koju je osoba po zakonu ovlaštena za zastupanje gospodarskog subjekta pisanom punomoći ovlastila za potpisivanje ponude (u ovom slučaju uz ponudu se obvezno prilaže i punomoć za potpisivanje ponude)**

Uplata jamčevine mora biti izvršena od strane fizičke osobe ponuditelja ili gospodarskog subjekta ponuditelja

7. DOSTAVA PONUDE

7.1. NAČIN DOSTAVE

Ponuditelj će dostaviti ponudu zapakiranu u zatvorenoj omotnici, koja mora

a) biti adresirana na adresu Naručitelja:

HRVATSKE AUTOCESTE d o o

Širolina 4, 10000 Zagreb

b) imati naznaku:

“ PONUDA ZA JAVNI POZIV NA ISKAZ INTERESA - ZA KUPNJU STANOVA U VLASNIŠTVU HAC
– NE OTVARAJ ”

i

c) naziv, adresu i OIB ponuditelja.

Ponude će se dostaviti Naručitelju neposredno ili putem pošte na adresu

Hrvatske autoceste d o o – Zagreb

Širolina 4

10000 Zagreb

Ukoliko omotnica ne bude propisno zatvorena i označena na gore opisani način, Naručitelj se neće smatrati odgovornim ako se ponuda zametne, izgubi ili otvori prije isteka roka za dostavu ponuda

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponuda dostaviti izmjenu i/ili dopunu ponude.

Izmjena i/ili dopuna ponude dostavlja se na isti način kao i osnovna ponuda s obveznom naznakom da se radi o izmjeni i/ili dopuni ponude

Ponuditelj može do isteka roka za dostavu ponude pisanom izjavom odustati od svoje dostavljene ponude

Pisana izjava se dostavlja na isti način kao i ponuda s obveznom naznakom da se radi o odustajanju od ponude U tom slučaju neotvorena ponuda se vraća ponuditelju

Ponuditelj samostalno određuje način dostave ponude i sam snosi rizik eventualnog gubitka, odnosno nepravovremene dostave ponuda

8. ALTERNATIVNE PONUDE

Podnošenje alternativnih ponuda nije dozvoljeno

9. KRITERIJ ZA ODABIR PONUDE

Osnovni kriterij prodaje stanova je najviša postignuta cijena

Najpovoljnijim ponuditeljem smatrati će se ponuditelj koji ponudi najvišu cijenu, pojedinačno za svaki stan

Ako najpovoljniji ponuditelj odustane od svoje ponude gubi pravo na povrat jamčevine. Isto tako, onaj ponuditelj koji iz bilo kojeg razloga odustane od kupnje nakon što je odabran ili koji u predviđenom roku ne uplati cjelokupan iznos, gubi pravo na povrat jamčevine

U slučaju odustajanja prvog najpovoljnijeg ponuditelja, najpovoljniji ponuditelj smatrati će se sljedeći ponuditelj koji je ponudio najvišu cijenu

Ako su pristigle dvije ili više ponuda, s istim iznosom ponuđene cijene, ponuditelji će biti pozvani da u roku od 3 dana po primitku obavijesti u zatvorenoj omotnici dostave dopunu ponude, kako bi se donijela odluka o odabiru najpovoljnije ponude U slučaju da ponuditelji ne odgovore na poziv u danom im roku, smatra se da ostaju pri svojoj ponuđenoj kupoprodajnoj cijeni, te će prodavatelj odabrati ponudu ponuditelja koja je zaprimljena ranije

Odluka o odabiru najpovoljnijeg ponuditelja dostaviti će se svim ponuditeljima

Prodavatelj zadržava pravo da u svakom trenutku poništi predmetni postupak bez navođenja razloga koji su doveli do poništenja

10. VALUTA PONUDE

Jedinične cijene moraju biti izražene u hrvatskim kunama
Plaćanje se vrši isključivo u hrvatskim kunama

11. ROK VALJANOSTI PONUDE

Rok valjanosti ponude je 90 dana računajući od dana otvaranja ponuda
Naručitelj će odbiti ponudu čiji je rok valjanosti kraći od traženog.
Ukoliko istekne rok valjanosti ponude Naručitelj će tražiti od ponuditelja produženje roka valjanosti ponude. U tu svrhu ponuditelju će se dati primjeren rok

12. DATUM, VRIJEME I MJESTO DOSTAVE PONUDA

12.1. DOSTAVA PONUDA

Krajnji rok za dostavu ponude je **31.08.2021. godine do 12:00 sati**.
Ponuda se dostavlja na adresu:
HRVATSKE AUTOCESTE d o o , 10000 Zagreb, Širolina 4
i mora biti uvedena u Upisnik o zaprimanju ponuda do isteka krajnjeg roka za dostavu ponude.

14.2. OTVARANJE PONUDA

Otvaranje ponuda održat će se **31.08.2021. godine u 12:00 sati**.
Mjesto: HRVATSKE AUTOCESTE d o o., Zagreb, Širolina 4

OTVARANJE PONUDA NIJE JAVNO.

Prije otvaranja ponude, utvrđuje se je li ista zaprimljena neotvorena
Ako je dostavljena izmjena i/ili dopuna ponude, ona se upisuje u upisnik o zaprimanju ponuda te dobiva redni broj prema redoslijedu zaprimanja. Ponuda se u tom slučaju smatra zaprimljenom u trenutku zaprimanja posljednje izmjene i/ili dopune ponude

Ponuda pristigla nakon isteka roka za dostavu ponuda ne upisuje se u Upisnik o zaprimanju ponuda, ne otvara se i obilježava se kao zakašnjelo pristigla ponuda, te neotvorena vraća pošiljatelju bez odgode

15. SKLAPANJE UGOVORA O KUPOPRODAJI

Ugovorom o kupoprodaji s odabranim ponuditeljem, regulirati će se međusobna prava i obveze između ugovornih strana te će se isti zaključiti u roku od 30 dana, računajući od donošenja Odluke o odabiru. Nakon obostranog potpisivanja kupoprodajnog ugovora prodavatelj ovjerava potpis kod javnog bilježnika. Rok plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene je 60 dana od dana zaključivanja ugovora. Ako odabrani ponuditelj odustane od ponude, gubi pravo na povrat jamčevine

Po primitku uplate ukupne kupoprodajne cijene prodavatelj će izdati kupcu tabularnu izjavu s ovjerenim potpisom, temeljem koje kupac stječe pravni temelj za upis prava vlasništva u zemljišne knjige, a u kojem trenutku će mu biti omogućen i ulazak u posjed nekretnine

Kupac stana, osim iznosa kupoprodajne cijene, snosi troškove ovjere ili potvrde (solemnizacije) kupoprodajnog ugovora, tabularne izjave i sve druge obveze vezane uz provedbu kupoprodajnog ugovora te porez na promet nekretnine

Podnošenjem ponude ponuditelj je izričito suglasan da prodavatelj može prikupljati, koristiti i dalje obrađivati date podatke u svrhu provedbe postupka prodaje, sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka.

Stanovi u Ulici vijenca Frane Gotovca 8 i 11 mogu se razgledati uz prethodni dogovor na broj mobitela 099/3111 735

PRILOZI

Prilog 1: Ponudbeni list

Prilog 2: Procjena nekretnine-Stan broj 204

Prilog 3: Procjena nekretnine-Stan broj 80

OBRAZAC 1.

PONUDBENI LIST

PONUDBENI LIST

za kupnju stana u vlasništvu Hrvatskih autocesta d.o.o.
na adresi ulica Vijenac Franje Gotovca 8 i 11, Zagreb

NARUČITELJ: Hrvatske autoceste d o o , Zagreb, OIB 57500462912

PREDMET NABAVE: JAVNI POZIV ZA ISKAZ INTERESA za prodaju stana u vlasništvu Hrvatskih autocesta d o o na adresi ulica Vijenac Franje Gotovca 8 i 11, Zagreb

BROJ PONUDE: _____

DATUM PONUDE: _____

PODACI O PONUDITELJU:

Naziv i sjedište ponuditelja			
OIB		Broj računa/IBAN	
Gospodarski subjekt u sustavu PDV-a (zaokružiti)		DA	NE
Adresa za dostavu pošte			
Adresa e-pošte			
Kontakt osoba ponuditelja			
Broj telefona		Broj faksa.	

Izjavljujemo da smo prikupili sve informacije, te Vam u skladu s Vašim Pozivom dostavljamo ponudu za kupnju stana u vlasništvu Hrvatskih autocesta d o o.

na adresi ulica Vijenac Franje Gotovca 8 i 11, Zagreb u iznosu od

GRUPA I Ponuđeni iznos za stan broj 204. _____ kn

GRUPA II Ponuđeni iznos za stan broj 80. _____ kn

Za grupu predmeta nabave za koju se ne podnosi ponuda potrebno je staviti kosu crtu (/)

Rok valjanosti ponude je 90 (devedeset) dana od dana otvaranja ponude, te je moguće prihvatiti ovu ponudu u bilo kojem roku, do isteka konačnog roka

ZA PONUDITELJA (Potpis)

Ovlašten za potpis ponude

(Ime, prezime i funkcija)

(pečat)

S-5689/2019

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
za interne potrebe naručitelja

STAN, Vijenac Frane Gotovca br.11, Zagreb

NARUČITELJ - HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

740.000,00 kn ILI 99.402,12 EUR

IZRADA:
ZANE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb
Odjel stambenih nekretnina
ZAGREB, 15.11.2019. godine

Viši specijalist za procjene.
Errol Bečirević, dipl.ing.građ.

Mlađi specijalist za procjene
Jozo Mostarac, univ.bacc.ing.aedif.

OVJERA
Voditeljica odjela
Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

SAŽETAK

Predmet procjene

189. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189) - stan broj 80 na VI (šestom) katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i ostalih prostorija, površine 79,81 m², Vijenac Frane Gotovca 11, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, u stambenoj zgradi, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 11, sagrađenoj na čest.br. 1360/1, k.o. Zaprudski otok, upisano u broj ZK uložka: 20068, suvlasnički udio redni broj 189, prema kopiji izvatka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Ozn. Elaborata: S-5689/2019		
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU		
Naručitelj	HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.	
Adresa naručitelja	Širolina 4, Zagreb 10000	
Klijent (Naziv tvrtke/obrta/ime i prezime)		
PODACI O NEKRETNINI		
Tip nekretnine	stan	
Vrsta nekretnine	stambena	
Opis nekretnine	Dvoetažni stan na 5.i 6.katu	
Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 11	
Kvart (za određene gradove)	Dugave	
PODACI O DOKUMENTACIJI		
Vrsta izvadka	ZK izvadak	
ZK odjel	Zagreb	
Katastarska općina	Zaprudski Otok	
Broj ZK uložka/poduloška	20068/189	
Broj čestice	1360/1	
Etažirano DA/NE	ne	
Redni broj etaže	189	
Omjer etažnog vlasništva		
Vlasništvo	HRVATSKE AUTOCESTE	
Udio vlasništva	1/1	
Upisana prava		
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE		
Status upisa	upisana	
Zakonitost nekretnine	zakonita	
Zabilježba	pozitivna	
PREDMET PROCJENE		
Katnost	po: -1, pr, kat: 6	
Kat	6	
Broj soba	3	
Godina izgradnje	1980	
Orijentacija	istok, zapad	
P (m ²)	79,81	m ²
NP (m ²)	82,27	m ²
KP (m ²)	81,05	m ²
Balkon/lođa/terasa/vrt/vpm	lođa	
Dizalo DA/NE	da	
Tip grijanja	centralno	
Ugrađena klima/hlađenje	ne	
Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, dizalo	
Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ...)	beton, opeka	
Energetski certifikat i razred	NE, Energija za grijanje -, Primarna energija -	
Stanje nekretnine	prosječno Potrebno urediti kupaoonicu i wc jer su dijelom skinute pločice a dijelom tragovi procurivanja odvoda gornjeg stana	
Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA	
PROCJENA VRIJEDNOSTI		
Tržišna vrijednost nekretnine	99.402,12	EUR
Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine		EUR
Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena	
Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja		EUR
Tržišna vrijednost budućeg stanja		EUR
Datum vrednovanja	15.11.2019.	
Datum kakvoće	7.11.2019.	
Datum izrade	15.11.2019.	
Napomena	Da	

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očividom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

POSEBNE NAPOMENE

- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilješka da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m²) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zaprudski otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980., na temelju čega zaključujemo da je nekretnina zakonita.

SADRŽAJ

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- POPIS PROPISA, LITERATURE, IZVORA I METODA PROCJENE NEKRETNINA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

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

Broj: 4 Su- 307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odhucujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine 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 (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagreb za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA**POPIS PRIMJENJENIH PROPISA**

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- 8) 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, 81/15)
- 9) 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, 108/17)
- 10) Zakon o državnoj izmjeni i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

KORIŠTENJA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- 2) Uhlir Ž., Majčić B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNOSTI

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata. Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnosti uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu. Troškovna vrijednost nekretnosti proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom. Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnosti koja se procjenjuje s nekretnostima koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnosti koje s procjenjivanom nekretnošću pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja. 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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnost ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja. Utvrđivanje stvarnog postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu. Godišnji prihod koji nekretnost ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnosti i predviđivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnosti, gospodarske i druge nekretnosti kojima je svrha stvaranje prihoda.

- ✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnost mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnost javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.
- ✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnosti (NN 105/15).

OPIS NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Predmetni stan se nalazi u južnom dijelu grada Zagreba, gradska četvrt Novi Zagreb - Istok, Dugave, oko 300 m sjeverozapadno od križanja sa Ulicom Sv. Mateja i oko 50 m južno od Vatikanske ulice. Parkiranje je moguće na parkiralištu ispred objekta i u okolnim ulicama. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

Lokacija je interesantna budući da se radi o stambenom naselju sa svom infrastrukturom, sa dobrom prometnom povezanosti i blizinom različitih sadržaja.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – autobus linije 109 (Črnomerec – Dugave), autobus linije 220 (Glavni kolodvor – Dugave), autobus linije 221 (Glavni kolodvor – Travno), stanica udaljena 100 m sjeverno; autobusne linije broj 166, 219, 229, 241, 268, stanica udaljena 450 m zapadno, te osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

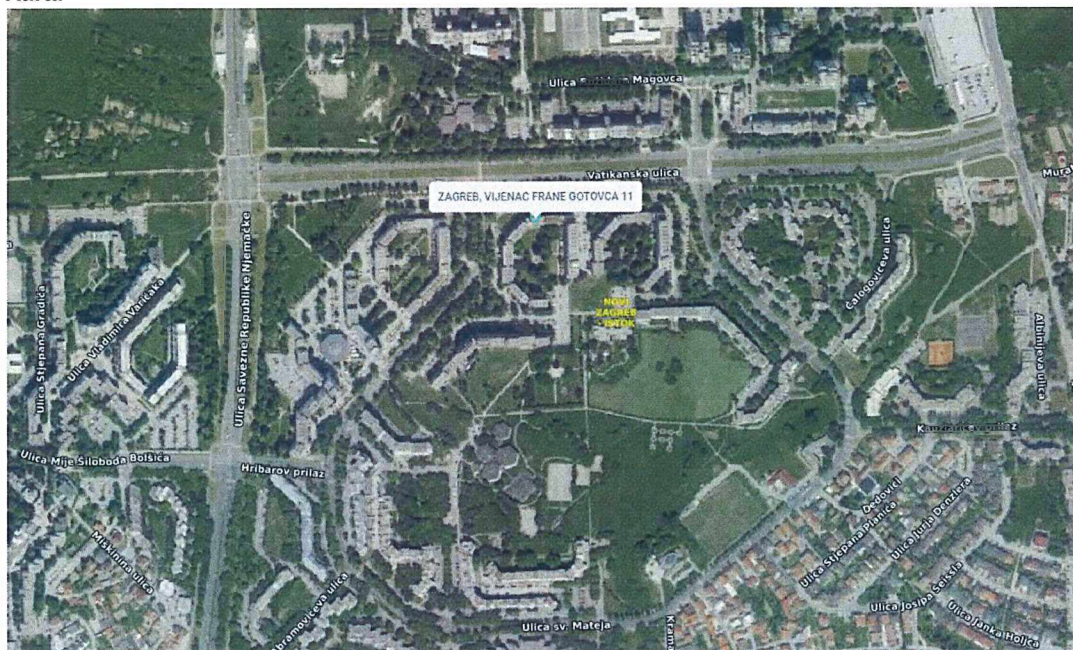
-

Opis okruženja:

Predmetni stan nalazi se u stambenoj zgradi u ulici Vijenac Frane Gotovca, u okruženju sličnih stambenih zgrada i javnih i sportskih objekata. U neposrednoj blizini nalazi se osnovna škola, dječji vrtić, bazen te sav ostali potrebni sadržaj za ugodno stanovanje.



Karta



OPIS STANA

Dvoetažni stan koji se na 5.katu sastoji od ulaza sa stepenicama prema 6.katu, a na 6.katu se sastoji od dnevnog boravka, dvije sobe, kupaoice, kuhinje, wc-a, hodnika i loggie.

Stan je standardne razine opremljenosti.

Stan je dvostrano poprečno orijentiran, na istok i zapad.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

STAN	5. i 6. KAT
ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 11	

neto površina					NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.							
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
5.kat							
1	ulazni prostor	1,45	1,76	1,00	2,55	1,00	2,55
6.kat							
2	dnevni boravak i stubište	3,61	7,77	1,00	28,05	1,00	28,05
		0,77	0,74	1,00	0,57	1,00	0,57
3	soba 1	5,42	3,19	1,00	17,29	1,00	17,29
		1,66	0,60	1,00	1,00	1,00	1,00
		0,86	0,60	1,00	0,52	1,00	0,52
4	kupaonica	1,70	3,03	1,00	5,15	1,00	5,15
5	hodnik	1,70	2,26	1,00	3,84	1,00	3,84
		0,50	1,12	1,00	0,56	1,00	0,56
		0,89	1,82	1,00	1,62	1,00	1,62
6	wc	1,45	1,82	1,00	2,64	1,00	2,64
		1,45	0,33	-0,50	-0,24	1,00	-0,24
7	soba 2	2,91	3,12	1,00	9,08	1,00	9,08
		1,16	0,30	-0,50	-0,17	1,00	-0,17
8	kuhinja	1,70	2,91	1,00	4,95	1,00	4,95
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR					77,40		77,40
OTVORENI STAMBENI PROSTOR							
9	loggia	2,32	2,10	1,00	4,87	0,75	3,65
OTVORENI STAMBENI PROSTOR					4,87		3,65

dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	P površina upisana u ZK			NP neto površina		KP korisna površina
	m2			m2		m2
STAN BR. 80	79,81			82,27		81,05
	79,81			82,27		81,05

LEGENDA:	
NP	KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI
KP	KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVILNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

TEHNIČKI OPIS

Katnost: 5+6. kat / Po+pr+6 (na najnižoj dilataciji +3, na najvišoj dilataciji u zgradi +9)

Ugrađena dizala: Da

Godina izgradnje: 1980. godina

Stanje nekretnine: prosječno

Potrebno urediti kupaonicu i wc jer su dijelom skinute pločice a dijelom tragovi procurivanja odvoda gornjeg stana

Energetski certifikat i razred: NE;

Energija za grijanje: -

Primarna energija: -

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonska temeljna ploča

Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi

Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča

Krovnna konstrukcija: armiranobetonska ploča, ravni, neprohodni krov

Završne obrade

Pročelje: predgotovljeni fasadni elementi, dijelom žbukano i obojano

Podovi: parket u ulaznom prostoru i dnevnom boravku; laminatu u sobama i dijelu hodnika; keramičke pločice u dijelu hodnika, kupaonici, kuhinji, wc-u, izbi i loggi; drvena gazišta na stepenicama

Zidovi: ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i wc-u u visini od cca 1,5m; u kuhinji između elemenata

Stropovi: ožbukani i obojani

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena, ostakljena dvostrukim običnim staklom sa plastičnim roletama

Unutarnja stolarija: drvena, puna, obojana, sa nadsvjetlom; ulazna vrata protuprovalna

Instalacije:

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, antenski sustav, portafon, centralno grijanje na toplanu (s razdjelnicima)

Rizik zagađenja iz okoliša

postoji rizik

☐

da

☒

ne

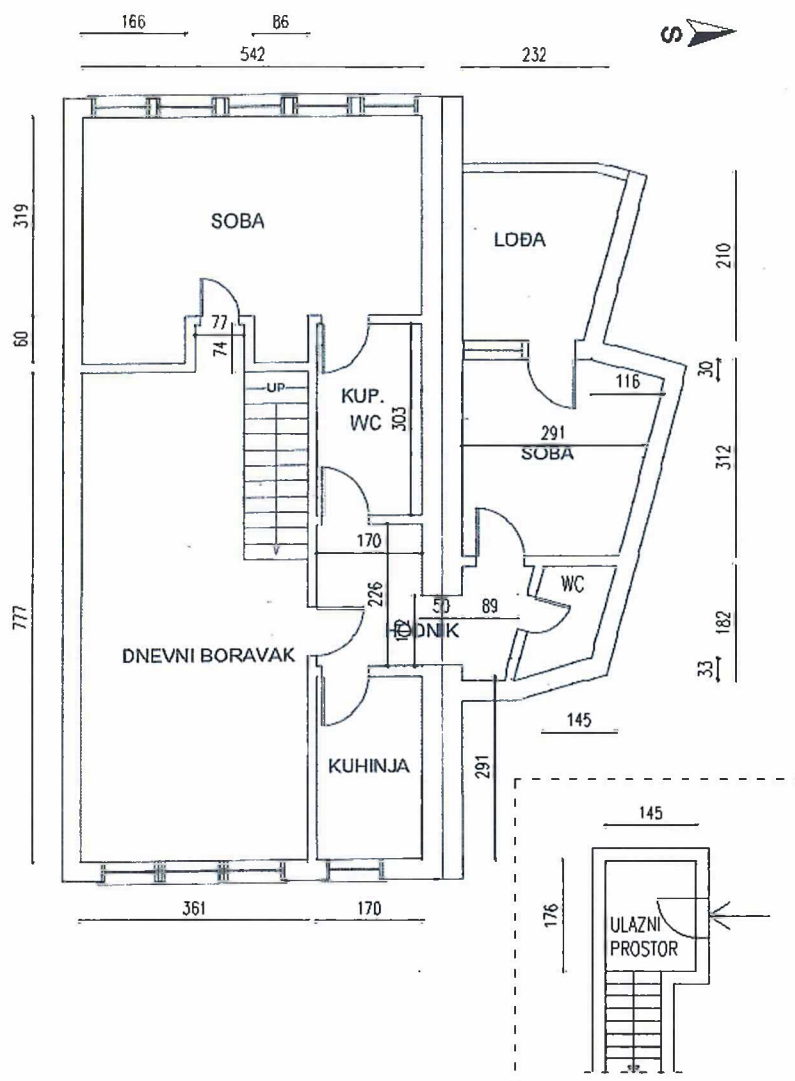
Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Napomena:

-

GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt



FOTODOKUMENTACIJA



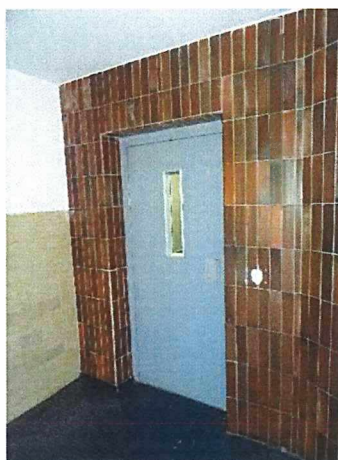
sjeverno pročelje



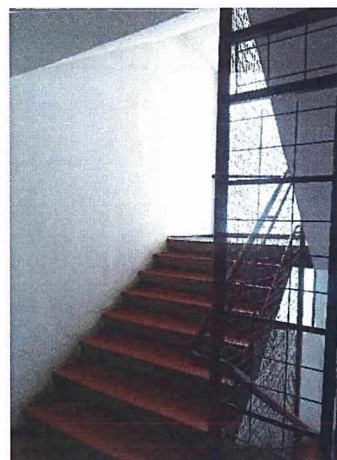
južno pročelje



ulaz u zgradu



dizalo



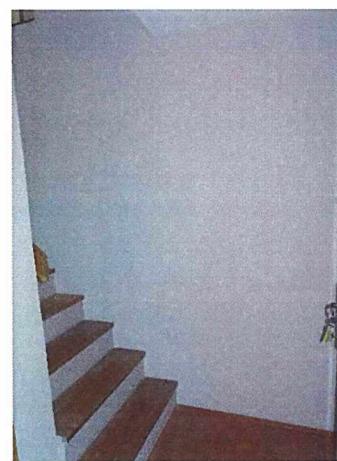
stubište



hodnik ispred stana



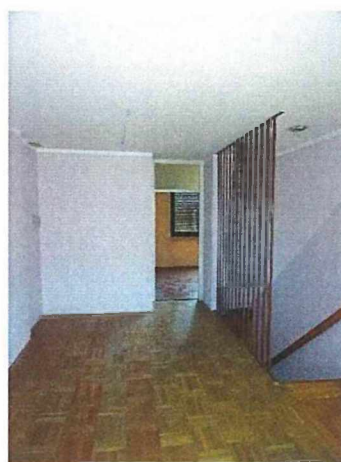
ulaz u stan



ulazni prostor



stubište



dnevni boravak



soba 1



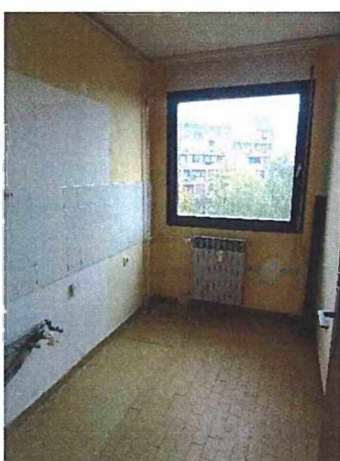
soba 2



kupaonica



hodnik



kuhinja



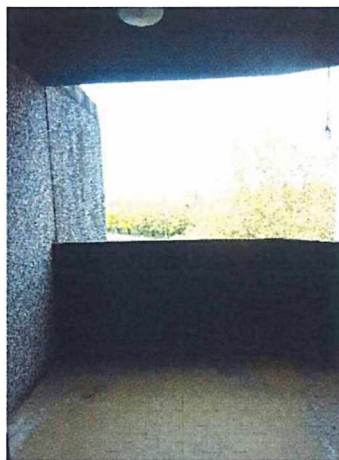
soba 2



wc



hodnik



loggia

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA

Izvori: www.dzs.hr, www.poslovni.hr

Prema podacima DZS u cijeloj 2018. godini hrvatsko je gospodarstvo poraslo za 2,6%, što je sporije u odnosu na prethodnu godinu, kada je BDP porastao za 2,9%.

U posljednjem kvartalu 2018. godine BDP je porastao za 2,3% u odnosu na isto razdoblje godinu dana prije. To je 18. kvartal za redom kako BDP raste, ali sporije nego u prethodnom razdoblju.

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretninama.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr

Kumulativni podaci DZS-a za cijelu 2018. godinu pokazuju da je u tom razdoblju izdano 0,12% manje građevinskih dozvola u odnosu na 2017. godinu, od toga za zgrade 0,24% više, a za ostale građevine 1,8% manje. Ukupna građevinska aktivnost je, tijekom 2018. godine u odnosu na 2017. godinu, porasla za 4,8%. Pritom je obujam radova na zgradama povećan za 10,8%, dok je na ostalim građevinama smanjen za 3%. Podaci o kretanju obujma građevinske aktivnosti potvrđuju pozitivne pomake u građevinarstvu u 2018. godini obilježene rastom vrijednosti izvršenih radova, porastom broja zaposlenih i rastom bruto dodane vrijednosti. Unatoč rastu koji je prisutan posljednjih godina, razine građevinskih aktivnosti i dalje su niže od onih iz prethodne 2008. godine, ali pokazatelj poslovnog optimizma u građevinarstvu nalazi se na relativno visokim razinama.

Kretanje cijena stambenih nekretnina

Izvori: www.dzs.hr, www.hgk.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja

Prema podacima DZS-a, generalno cijene stambenih nekretnina u Hrvatskoj, tijekom 2018. godine, bilježe rast. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine cijene su najviše rasle u prvom tromjesečju za 8,5%, a najmanje u drugom za 4,5%. Pritom je najveći rast cijena zabilježen u Gradu Zagrebu, 11,8% u trećem kvartalu, dok je u ostalim krajevima zabilježen i pad cijena u odnosu na ista razdoblja u prošloj godini (drugi i četvrti kvartal).

Godina	Tromjesečje	Kretanje cijena stambenih nekretnina - 4. kvartal (prosjek cijena = 100) ¹						Kretanje cijena stambenih nekretnina - 4. kvartal (prosjek cijena = 100) ²					
		ukupna	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
		Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske u 2018. godini veći je za 3,02% u odnosu na 2017. godinu. Pritom su tražene cijene stambenih nekretnina rasle po većoj stopi od realiziranih cijena što nije pozitivno utjecalo na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

2018. godina bila je godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je dobro za optimizam tržišta, međutim, realizirane cijene prije svega ovise o stanju gospodarstva. Obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekuje se usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.

PROCJENA

Procjena predmetne nekretnine izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje su procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m2	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
15.11.2019	DUGAVE	Vijenac F.Gotovca 11	STAN	79,81	3	5 i 6	pod+priz+6	1980.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 8 nekretnina iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks cijena stambenih nekretnina objavljenog na internet stranicama DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz baze ZANE podataka i baze podataka e-nekretnine.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Površina m2	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
1	878857	25.1.2018.	1.324	90,65	4	8+9	9	1980.
2	999047	31.8.2018.	1.258	123,26	5	4	4	1981.
3	949504	5.7.2018	1.190	73,08	3	4+5	9	1980.
4	905652	30.3.2018	1.161	72,33	3	1-9	9	1980.
5	878835	18.1.2018	1.023	71,38	3	1-9	9	1980.
6	825017	21.11.2017	1.089	77,39	3	1-9	9	1980.
7	1173435	22.10.2019	1.519	75,03	3	1-9	9	1980.
8	1139445	2.8.2019	1.325	66,44	3	1-9	9	1980.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz kvartala najmlađe poredbene transakcije)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodajna cijena EUR/m2	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 15.11.2019.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m2
1	878857	25.1.2018.	1.324	112,19	131,15	1,17	1.547
2	999047	31.8.2018.	1.258	118,96		1,10	1.386
3	949504	5.7.2018	1.190	118,96		1,10	1.312
4	905652	30.3.2018	1.161	112,19		1,17	1.358
5	878835	18.1.2018	1.023	112,19		1,17	1.196
6	825017	21.11.2017	1.089	110,46		1,19	1.293
7	1173435	22.10.2019	1.519	131,15		1,00	1.519
8	1139445	2.8.2019	1.325	131,15		1,00	1.325

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnosti sa portala e-nekretnosti nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnosti.

	Cjenovni blok DUGAVE	Koeficijenti povoljnosti $Kp=0,28 \times Kk + 0,09 \times Ko + 0,22 \times Kgps + 0,27 \times Kuo + 0,14 \times Ksks$					Kp Koeficijent povoljnosti	Fk Faktor korekcije
		Katnost (Kk)	Orientacija (Ko)	Geo položaj boravka (Kgps)	Utjecaj okoliša (Kuo)	Smanjeni komfor (Ksks)		
	ID ZKC	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	1	
1	878857	8+9	poprečno S-J	JZ	standardan	nije pod utjecajem	1,02	1,00
		1,00	1,08	1,08	1,00	1,00		
2	999047	4. kat	poprečno S-J	JZ	standardan	nije pod utjecajem	1,02	1,00
		1,00	1,08	1,08	1,00	1,00		
3	949504	4+5	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
4	905652	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
5	878835	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
6	825017	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
7	1173435	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
8	1139445	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		

predmetna nekretnost	Vijenac F.Gotovca 11	1,00	1,08	1,00	1,00	0,50	0,94	1,00
----------------------	----------------------	------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	ID ZKC						
1	878857	1.547	1,02	1.510	-13,59%	-181	32.637
2	999047	1.386	1,02	1.353	-1,76%	-23	549
3	949504	1.312	1,03	1.275	4,11%	55	2.987
4	905652	1.358	1,03	1.319	0,81%	11	117
5	878835	1.196	1,03	1.161	12,65%	168	28.299
6	825017	1.293	1,03	1.256	5,55%	74	5.444
7	1173435	1.519	1,03	1.476	-11,01%	-146	21.412
8	1139445	1.325	1,03	1.286	3,23%	43	1.845

POREDBENE NEKRETNOSTI			PROCJENJIVANA NEKRETNOST	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
1.329	108	8,12	0,94	1.246

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnosti od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnim za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnosti.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST							
Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST			TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
			EUR/m2	EUR	Kn	EUR	Kn - zaokruženo
15.11.2019.	STAN	79,81	1.246	99.435,09	740.245,39	99.402,12	740.000,00
	ukupno	79,81		99.435,09	740.245,39	99.402,12	740.000,00

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 15.11.2019. iznosi 1 EUR = 7,444509kn

POREDBENA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN	99.402	81,05	1.226
UKUPNO	99.402	81,05	1.226

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	P m ²	EUR/m ² P
7.444509	99.402 EUR 740.000 kn	79,81	1.245

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva

740.000,00 kn ILI 99.402,12 EUR

DOKUMENTACIJA

- kopija izvadka iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20068

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16282/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 189 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1360/1	VIJENAC FRANE GOTOVCA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14			5248 395 4853	
		UKUPNO:			5248	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno pod brojem Z-16282/18	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m2) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zapruški otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980.	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	189. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-189) stan broj 80 na VI (šestom) katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i ostalih prostorija, površine 79,81 m2, Vijenac Frane Gotovca 11, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi HRVATSKE AUTOCESTE, OIB: 57500462912, ZAGREB, ŠIROLINA 4	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2019.

- kopija građevinske dozvole

1
Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb - Općina Novi Zagreb
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
ODJEL ZA GRAĐEVINARSTVO I URBANIZAM

Zagreb, Maselje februarskih žrtava 1

Broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977.

U sekretarijat za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Novi Zagreb, na temelju čl. 35 Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine broj 20/75) po zahtjevu Udružene samoupravne interesne zajednice stanovanja grada Zagreba i Udružene samoupravne interesne zajednice komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, radi izdavanja odobrenja za gradnju, donosi

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Odobrava se USIZ-u stanovanja grada Zagreba i USIZ-u komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, gradnju stambenog objekta oznake "B.3.1" sa 2 apartmana unutar objekta svako sa 200 osoba, te 5 toplinskih podotopana u objektu na gradilištu označenom pod k.č. br. 136a/1 k.o. Otok koje se nalazi u Zagrebu, u naselju "Dugača", prema tehničkoj dokumentaciji koja je sastavni dio ovog rješenja.

Za građeni prostor uz blok - 3 potrebno je ishoditi dopunsko odobrenje budući je isti obuhvaćen urbanističkim uvjetima za objekt "B.3.1".

Ovo odobrenje za gradnju prestat će vrijediti, ako se u roku od dvije godine, od kada postane izvršno, ne pristupi izvođenju radova.

O b r a s l o ž e n j e

Investitori: USIZ stanovanja grada Zagreba i USIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, dana 09.09.1977. godine podnio je zahtjev da mu se izda odobrenje za gradnju za stambeni objekt oznake "B.3.1" u naselju "Dugača" u Zagrebu.

U zahtjevu je priložena slijedeća dokumentacija:

1. Investiciono-tehnička dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji g.p. "Tempo" OOUR - Projektni biro, "TEI" - Zagreb i "Rade Kondić" Zagreb, sa izvršenom unutrašnjom kontrolom.
2. Potvrdu ovog organa br. 05/4-3677/2-77 od 23.08.1977. da je predložena izgradnja u skladu sa urbanističkim uvjetima gradnje br. 05/4-654 od 03.03.1977. - općina Novi Zagreb.
3. Zaključak o dodjeli zemljišta br. UP/I-05/1-1-5361/3-76 od 17.11. - U.O. Novi Zagreb.
4. Ugovor sa Zavodom za izgradnju grada br. 3364/76 od 18.10.1976. o uređenju zemljišta.
5. Rješenje o sanitarnoj suglasnosti na projekt br. UP/I-06/2-3491/1 od 03.08.1977. i na lokaciju br. UP/I-06/2-3537/77 od 02.08.1977. - općina Novi Zagreb.
6. Voloprivredna suglasnost br. UP/I-05/52-404712/77 od 02.09.1977. grad Zagreb.

- 2 -

Ukupni troškovi uređenja zemljišta na izgrađenu površinu iznose 117,012.580 dinara u kojem iznosu je uključeno:

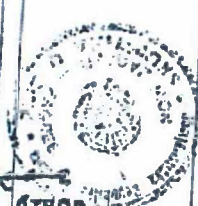
- 90,558.759 dinara za stvaranje prostora
- 10,451.876 dinara za uređenje i postrojenje objekata
- 16,001.945 dinara za postrojenje i uređenje prostora izvan objekata.

II. Koristio se zemljište dužinu od 100 m i širinu od 100 m, ukupna površina 10.000 m². Uredbeno je izdvojeno zemljište za namjenu "Dugoročno" od 10.10.1976. a po prethodnom pribavljenom mišljenju gradskog javnog pravobranštva.

III. Između ovog zaključka, a u skladu sa konačnom porcijom, kojom će biti točno utvrđene nove katastarske čestice i porcije pod budućim objektima, izvede se na različitom katastru u svaki objekt posebno, imovinsko-pravni odnos. Sekrećarstva za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Novi Zagreb i dostaviti na zemljišno knjžnu provedbu.

DOSTAVITI:

- 1/ USIZ stambenja grada Zagreb, Savska c. 1, Zagreb
- 2/ USIZ komunalnih djelatnosti Zagreb, Zagreb, Irol. brigada 58b
- 3/ Zavod za izgradnju grada, Proi. brigada 60
- 4/ Gradsko javno pravobranštvo, Ilica 31, Zagreb
- 5/ Za spise



IZJAVLJENJE

- kopija dozvole za Upotrebu

[Handwritten mark: X]

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb - Općine Novi Zagreb
UREĐIVANJE I STAMBENE POSLOVE
POSLOVNI ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: UP/I-05/1-5462/2-1980. od 25.11.1980.

Sekretarijat za građevinarstvo, komunalno i stambene poslove općine Novi Zagreb, zadužen na osnovu čl. 97. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine SRH br. 20/75), povodom zahtjeva investitora UHIZ-a stanovanja grada Zagreba iz Zagreba za izdavanje dozvole za upotrebu, izdaje sljedeću

DOZVOLA ZA UPOTREBU

Dozvoljava se upotreba stambenog objekta oznake 8.3.1 koji sadrži 344 stana, 3 toplinske postrojenja, dva hladnjača svake na 200 osoba, dva osobna dizala proizvođača "Bada Kondar" iz Zagreba nosivosti 430 hp ili 8 osoba tver. br. 40-6367 i 40-6370 te 3 osobna dizala proizvođača "Bada Kondar" iz Zagreba nosivosti 630 hp ili 8 osoba tver. br. 40-6363, 40-6365, 40-6371, 40-6369 i 40-6368. za koji je izdana građevinska dozvola rješenjem ovog organa broj: UP/I-05/3-4162/3-77. od 13.9.1977. ispručenog na gradilištu označenom pod k.č. br. 1360/1 k.o. Otak koje se nalazi u Zagrebu, u mase-ljnoj zgradi.

Investitori navedenog objekta su UHIZ stanovanja grada Zagreba iz Zagreba, ul. 3. maja 51 i UHIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, Stupnička 10, a radovi su izvedeni po GBC "Tupa" iz Zagreba, Bokkovičeva 5.

Popisani broj objekta je

Zapisnik Komisije za tehnički pregled od 28.7.1980. prošla je se ovom rješenju 19 čini njegov sastavni dio.

Nalaze se investitoru da nedostatke navedene u tački 06.02 06.03 do 06.10, 06.12, 06.13, 06.14, 06.15, 07.01, 12.01, 13.01, 06 13.03 i 13.10 zapisnika komisije za tehnički pregled od 28.7.1980. otkloni u određenom roku a najkasnije do 31.12.1980. godine.

O b r a s l o ž e n j e

Investitori UHIZ stanovanja grada Zagreba iz Zagreba, ul. 3. maja 51 i UHIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, Stupnička 10 podnijeli su dana 10.11.1980. zahtjev za izdavanje do-zvole za upotrebu objekta navedenog u dispozitivu ovog rješenja.

Tanuljem Zaključka ovog organa br. UP/I-05/3-3512/3-1980. od 28.7.1980. Komisija za tehnički pregled je dne 28.7.1980. godine izvršila tehnički pregled navedenog objekta kao i pregled svih do-kumenata koji se odnose na gradnju, pa je o tome sastavljeno zapis-nik u kojem je među ostalim ustanovljeno da je objekt izveden na osnovu odobrene tehničke dokumentacije u skladu s urbanističkim uv-jetima i uvjetima građevinske dozvole.

S-5688/2019

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
za interne potrebe naručitelja

STAN, Vijenac Frane Gotovca br.8, Zagreb

NARUČITELJ - HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

740.000,00 kn ILI 99.402,12 EUR

IZRADA:
ZANE d.o.o., Nova Ves 17, Zagreb
Odjel stambenih nekretnina
ZAGREB, 15.11.2019. godine

Viši specijalist za procjene.
Errol Bečirević, dipl.ing.građ.

Mlađi specijalist za procjene
Jozo Mostarac, univ.bacc.ing.aedif.

OVJERA
Voditeljica odjela
Jasminka Markus Šutevski, dipl.ing.arh.

SAŽETAK
Predmet procjene

65. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) - stan broj 204 na IX (devetom) katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i ostalih prostorija, površine 74,13 m², Vijenac Frane Gotovca 8, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi, u stambenoj zgradi, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, sagrađenoj na čest.br. 1360/1, k.o. Zaprudski otok, upisano u broj ZK uložka: 20068, suvlasnički udio redni broj 65, prema kopiji izvotka iz zemljišne knjige u prilogu elaborata.

Ozn. Elaborata:		S-5688/2019	
PODACI O NARUČITELJU I INCIJATORU			
Naručitelj	HRVATSKE AUTOCESTE d.o.o.		
Adresa naručitelja	Širolina 4, Zagreb 10000		
Klijent (Naziv tvrtke/obrtalme i prezime)			
PODACI O NEKRETNINI			
Tip nekretnine	stan		
Vrsta nekretnine	stambena		
Opis nekretnine	Dvoetažni stan na 8. i 9.katu		
Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska		
Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8		
Kvart (za određene gradove)	Dugave		
PODACI O DOKUMENTACIJI			
Vrsta izvodka	ZK izvadak		
ZK odjel	Novi Zagreb		
Katastarska općina	Zaprudski Otok		
Broj ZK uložka/poduloška	20068/65		
Broj čestice	1360/1		
Etažirano DA/NE	ne		
Redni broj etaže	65		
Omjer etažnog vlasništva			
Vlasništvo	HRVATSKE AUTOCESTE		
Udio vlasništva	1/1		
Upisana prava			
STATUS ZAKONITOSTI NEKRETNINE			
Status upisa	upisana		
Zakonitost nekretnine	zakonita		
Zabilježba	pozitivna		
PREDMET PROCJENE			
Katnost	po: -1, pr, kat: 9		
Kat	9		
Broj soba	3		
Godina izgradnje	1980		
Orijentacija	istok, zapad		
P (m2)	74,13		m2
NP (m2)	73,03		m2
KP (m2)	73,03		m2
Balkon/loda/terasa/vrt/vpm			
Dizalo DA/NE	da		
Tip grijanja	centralno		
Ugrađena klima/hlađenje	ne		
Komunalni priključci	voda, kanalizacija, el. energija, telefon, dizalo		
Građevinski materijal koji prevladava (opeka, arm.beton ..)	beton, opeka		
Energetski certifikat i razred	NE, Energija za grijanje -, Primarna energija -		
Stanje nekretnine	prosječno		
Dovršenost %, planirani datum dovršetka	DA		
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
Tržišna vrijednost nekretnine	99.402,12		EUR
Tržišna vrijednost zakonitog dijela nekretnine			EUR
Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena		
Tržišna vrijednost sadašnjeg stanja			EUR
Tržišna vrijednost budućeg stanja			EUR
Datum vrednovanja	15.11.2019.		
Datum kakvoće	7.11.2019.		
Datum izrade	15.11.2019.		
Napomena	Da		

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

OPĆENITO

Predmet ovog elaborata nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova te provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika.

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu dana je prema dostupnoj vlasničkoj dokumentaciji u trenutku izrade procjene.

Za potrebe ovog elaborata je pretpostavljeno da je dokumentacija dostavljena od Naručitelja i preuzeta sa službenih internetskih stranica vjerodostojna i da su svi predloženi podaci istiniti i točni.

Procjena je obavljena stručno, neovisno i nepristrano.

Očevidom na terenu izvršen je vizualni pregled nekretnine i na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj elaborat.

Za potrebe ovog elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Oprema i pokretnine nisu predmet procjene ovog elaborata, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina odnosno prijenos vlasništva.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru informacija i valjanost pretpostavki koje su navedene u elaboratu. Svako odstupanje od korištenih pretpostavki može utjecati na tržišnu vrijednost.

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije koje su namijenjene za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u elaboratu.

POSEBNE NAPOMENE

- U priloženom izvatku iz zemljišne knjige upisana je pozitivna zabilješka da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m²) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zaprudski otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980., na temelju čega zaključujemo da je nekretnina zakonita.

SADRŽAJ

- RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA
- POPIS PROPISA, LITERATURE, IZVORA I METODA PROCJENE NEKRETNINA
- OPIS NEKRETNINE
- PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA
- DOKUMENTACIJA

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA

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

Broj: 4 Su- 307/16
Zagreb, 25. ožujka 2016.

RJEŠENJE

Sudac ovlašten za obavljanje poslova sudske uprave Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući o zahtjevu pravne osobe Zagreb nekretnine 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 (NN br. 38/14 i 123/15),

riješio je

Utvrđuje se da pravna osoba ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. iz Zagreba, Nova Ves 17 ispunjava uvjete iz čl. 4. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNOSTI, te se istoj odobrava obavljanje poslova sudskog vještačenja iz navedenog područja na vrijeme od četiri godine.

Vještačenje će obavljati stalni sudski vještaci zaposleni u Zagreb nekretnine d.o.o.

Obrazloženje

Pravna osoba Zagreb nekretnine d.o.o. iz Zagreba, podnijela je dana 25. veljače 2016. zahtjev za uvrštavanje na popis pravnih osoba ovlaštenih za obavljanje poslova sudskog vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti.

Kako je vidljivo iz dokumentacije priložene zahtjevu Zagreb nekretnine d.o.o. registrirano je pri Trgovačkom sudu u Zagrebu za djelatnost vještačenja, te ima zaposlenog stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene nekretnosti, koji je osiguran od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja.

2

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
mr.sc. Dražen Jakovina



O tome obavijest:

1. ZAGREB NEKRETNINE d.o.o.
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- 1) Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- 2) Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- 3) European Valuation Standards (EVS 2016)
- 4) Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17)
- 5) Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17)
- 6) Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- 7) Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17)
- 8) 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, 81/15)
- 9) 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, 108/17)
- 10) Zakon o državnoj izmjeni i katastru nekretnina (NN 16/07, 124/10, 56/13, 121/16, 9/17)
- 11) Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16)
- 12) Odluka o komunalnom doprinosu jedinice lokalne samouprave
- 13) Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10) i Uredba o izmjenama Uredbe o visini vodnog doprinosa (NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15)

KORIŠTENA LITERATURA

- 1) Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- 2) Uhlir Ž., Majčić B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb

IZVORI PRIBAVLJENIH PODATAKA

- 1) ZANE baza podataka o ostvarenim kupoprodajama i procijenjenim vrijednostima nekretnina
- 2) Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- 3) DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- 4) Portal: <http://www.mgipu.hr> | e-nekretnine

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE NEKRETNINA

Tržišna vrijednost se utvrđuje iz rezultata korištene metode ili metoda uz poštivanje značaja kojeg daje korištena metoda ili metode. Ukoliko se koristi više metoda, jedna je osnovna, a ostale metode služe za potporu i provjeru rezultata.

Metoda se odabire prema vrsti procjenjivane nekretnine uzimajući u obzir postojeće običaje u poslovnom prometu i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

TROŠKOVNA METODA

Troškovna metoda je temeljena na izračunu troškova gradnje, po današnjim standardima, sukladne građevine koja se dovoljno podudara s procjenjivanom građevinom u odnosu na vrstu, ugrađene materijale, tehnologiju izvođenja i opremu.

Troškovna vrijednost nekretnine proizlazi iz troškova novogradnje umanjene za starost i nedostatke, pripadajućih uzgrednih troškova i vrijednosti zemljišta koje se procjenjuje pomoćnom metodom, u pravilu poredbenom.

Troškovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i drugi objekti svrha kojih nije stvaranje prihoda, a posebno kod samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Primjerena je i kod procjene vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

POREDBENA METODA

Poredbena metoda je temeljena na poredbi nekretnine koja se procjenjuje s nekretninama koje su bile prodane na istom području u bliskom vremenskom razdoblju.

Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja. Uvjet poredbenosti može se zadovoljiti pomoću indeksnih nizova, koeficijenata za preračunavanje ili poredbenih pokazatelja.

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 pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

Prihodovna metoda je temeljena na održivom godišnjem prihodu koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati uslijed urednog poslovanja.

Utvrđivanje stvarno postignutog prihoda i prihoda koji se postiže na tržištu provodi se prikazom bitnih podataka iz ugovora o zakupu ili najmu te prikazom postojećih odnosa zakupa i najma na tržištu.

Godišnji prihod koji nekretnina ostvaruje ili može ostvarivati umanjuje se za troškove gospodarenja i kapitalizira pomoću multiplikatora odnosno faktora kapitalizacije koji sadrži prikladnu kamatnu stopu za pojedinu vrstu nekretnine i predvidivi ostatak održivog vijeka korištenja građevine.

Prihodovna metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevinskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine kojima je svrha stvaranje prihoda.

✦ Tržišna vrijednost predstavlja cijenu po kojoj bi se nekretnina mogla prodati u privatnom dogovoru između voljnog prodavatelja i neovisnog kupca, na dan procjene. Podrazumijeva se da je nekretnina javno ponuđena na tržištu, da tržišni uvjeti dopuštaju redovnu prodaju i da je vremenski okvir za pregovore u prodaji razuman.

✦ Procjena je izrađena u skladu s internacionalnim standardima (European valuation standards - EVS), Zakonom o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15).

OPIS NEKRETNOSTI

OPIS LOKACIJE

Predmetni stan se nalazi u južnom dijelu grada Zagreba, gradska četvrt Novi Zagreb - Istok, Dugave, oko 300 m sjeverozapadno od križanja sa Ulicom Sv. Mateja i oko 50 m južno od Vatikanske ulice. Parkiranje je moguće na parkiralištu ispred objekta i u okolnim ulicama. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

Lokacija je tržišno interesantna budući da se radi o stambenom naselju sa svom infrastrukturom, sa dobrom prometnom povezanosti i blizinom različitih sadržaja.

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – autobus linije 109 (Črnomerec – Dugave), autobus linije 220 (Glavni kolodvor – Dugave), autobus linije 221 (Glavni kolodvor – Travno), stanica udaljena 100 m sjeverno; autobusne linije broj 166, 219, 229, 241, 268, stanica udaljena 450 m zapadno, te osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

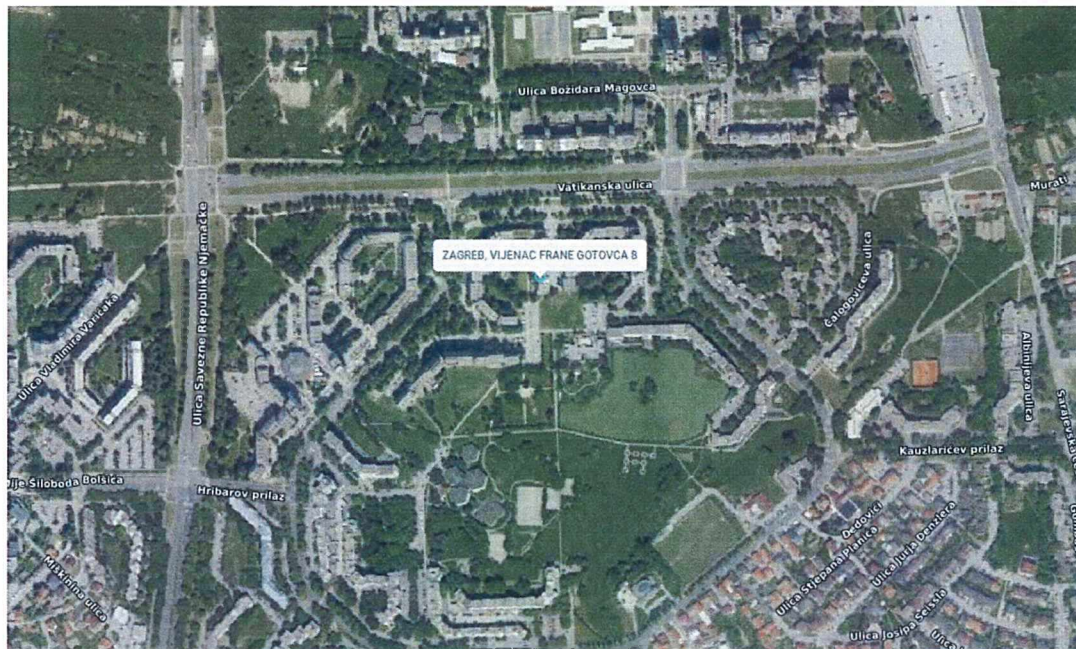
-

Opis okruženja:

Predmetni stan nalazi se u stambenoj zgradi u ulici Vijenac Frane Gotovca, u okruženju sličnih stambenih zgrada i javnih i sportskih objekata. U neposrednoj blizini nalazi se osnovna škola, dječji vrtić, bazen te sav ostali potrebni sadržaj za ugodno stanovanje.



Karta



OPIS STANA

Dvoetažni stan koji se na 8.katu sastoji od ulaznog prostora sa stepenicama prema 9.katu, a na 9.katu se sastoji od dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinje, izbe, hodnika, kupaonice, wc-a i dvije sobe. Stan je standardne razine opremljenosti.

Stan je dvostrano poprečno orijentiran, na istok i zapad.

ISKAZ GEOMETRIJSKIH PODATAKA

STAN				8 i 9. KAT			
ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8							

neto površina					NP neto površina		KP korisna površina
koeficijenti korišteni za obračun KP preuzeti su iz Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina prilog 1.							
r.br.	vrsta prostorije	širina	dužina	komada	m ²	koeficijent	m ²

ZATVORENI STAMBENI PROSTOR							
8.kat							
1	ulazni prostor	1,48	1,70	1,00	2,52	1,00	2,52
		3,30	0,90	1,00	2,97	1,00	2,97
9.kat							
2	dnevni boravak s blagovaonicom	3,56	8,25	1,00	29,37	1,00	29,37
		1,06	2,62	-1,00	-2,78	1,00	-2,78
3	hodnik	1,00	2,91	1,00	2,91	1,00	2,91
4	kupaonica	1,57	1,68	1,00	2,64	1,00	2,64
5	wc	1,57	0,85	1,00	1,33	1,00	1,33
6	soba 1	2,52	5,54	1,00	13,96	1,00	13,96
		0,95	0,63	-1,00	-0,60	1,00	-0,60
7	soba 2	2,80	4,35	1,00	12,18	1,00	12,18
8	kuhinja	1,74	4,06	1,00	7,06	1,00	7,06
9	izba	1,74	0,84	1,00	1,46	1,00	1,46
ZATVORENI STAMBENI PROSTOR					73,03		73,03

dobiveni podaci su rezultat okvirne izmjere za potrebe procjene

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA		P površina upisana u ZK			NP neto površina		KP korisna površina
		m2			m2		m2
STAN BR. 204		74,13			73,03		73,03
		74,13			73,03		73,03

LEGENDA:

NP KORISNA POVRŠINA = NETO PODNA POVRŠINA HRN EN ISO 9836:2011 PREMA ZAKONU O GRADNJI

KP KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINA PREMA PRAVLNIKU O METODAMA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

TEHNIČKI OPIS

Katnost: 8+9. kat / Po+pr+9 (na najnižoj dilataciji +3, na najvišoj dilataciji u zgradi +9)

Ugrađena dizala: Da, 2 kom

Godina izgradnje: 1980. godina

Stanje nekretnine: prosječno

Energetski certifikat i razred: NE;

Energija za grijanje: -

Primarna energija: -

Konstrukcija

Temelji: armiranobetonska temeljna ploča

Nosiva konstrukcija: armiranobetonski zidovi

Međukatna konstrukcija: armiranobetonska ploča

Krovnna konstrukcija: armiranobetonska ploča, ravni, neprohodni krov

Završne obrade

Pročelje: predgotovljeni fasadni elementi, dijelom žbukano i obojano

Podovi: parket u ulaznom prostoru, hodniku i dnevnom boravku; tepison u sobama; keramičke pločice u dijelu hodnika, kupaonici, kuhinji i wc-u; drvena gazišta na stepenicama

Zidovi: ožbukani i obojani; obloženi keramičkim pločicama u kupaonici i wc-u u visini od cca 1,5m; u kuhinji između elemenata

Stropovi: ožbukani i obojani

Vrata i prozori

Vanjska stolarija: drvena, ostakljena dvostrukim običnim staklom sa plastičnim roletama

Unutarnja stolarija: drvena, puna, obojana, sa nadsvjetlom; ulazna vrata protuprovalna

Instalacije:

električna energija, vodovod, kanalizacija, telefon, antenski sustav, portafon, centralno grijanje na toplanu (s razdjelnicima)

Rizik zagađenja iz okoliša

postoji rizik

☐

da

☒

ne

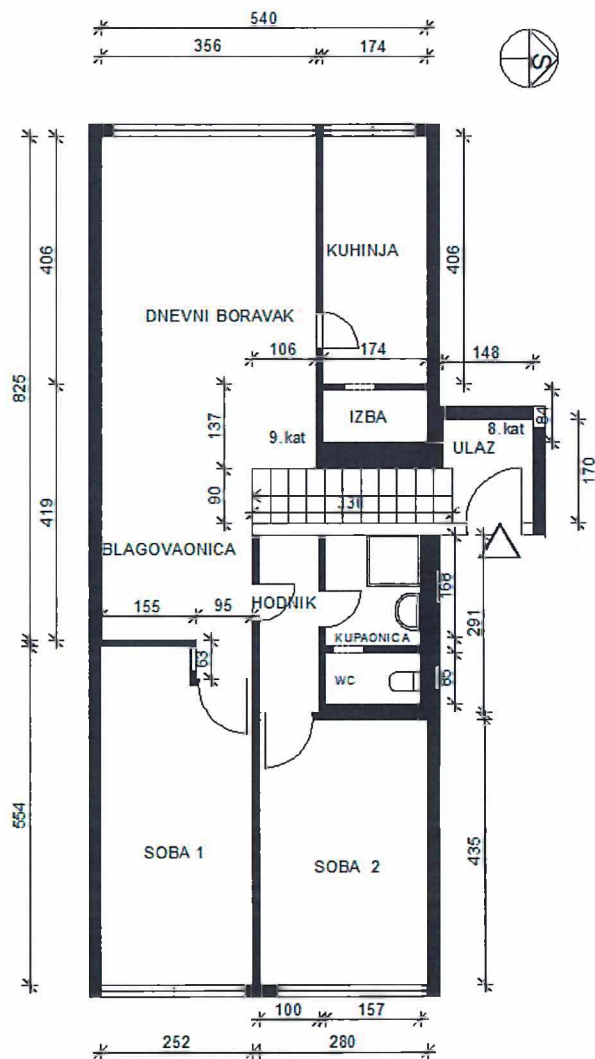
Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji rizik zagađenja iz okoliša, a istraživanja i studije o okolišu koje bi tvrdile suprotno za potrebe ovog elaborata nisu provedene.

Napomena:

-

GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrt



FOTODOKUMENTACIJA



istočno pročelje



zapadno pročelje



ulaz u zgradu



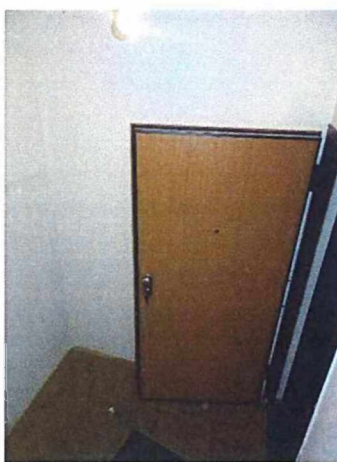
dizala



hodnik ispred stana



ulaz u stan



ulaz



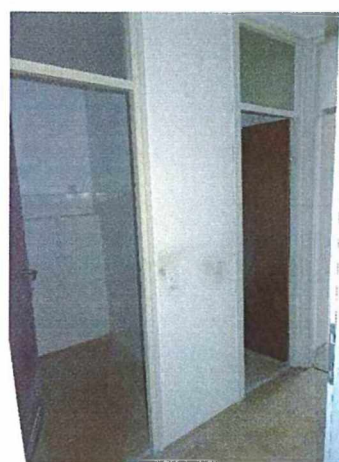
stubište



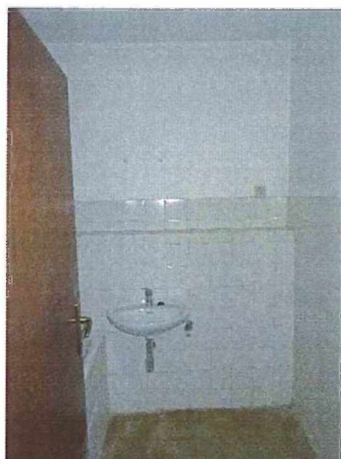
dnevni boravak s blagovaonicom



dnevni boravak s blagovaonicom



hodnik



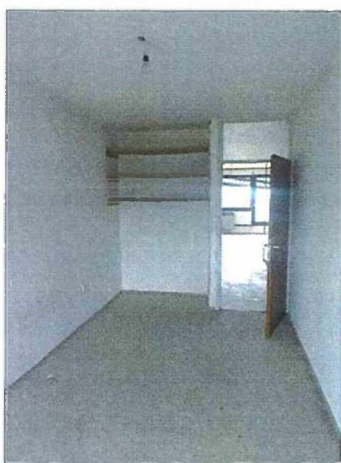
kupaonica



wc



soba 2



soba 1



kuhinja



izba

PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvori: www.dzs.hr, www.poslovni.hr

Prema podacima DZS u cijeloj 2018. godini hrvatsko je gospodarstvo poraslo za 2,6%, što je sporije u odnosu na prethodnu godinu, kada je BDP porastao za 2,9%.

U posljednjem kvartalu 2018. godine BDP je porastao za 2,3% u odnosu na isto razdoblje godinu dana prije. To je 18. kvartal za redom kako BDP raste, ali sporije nego u prethodnom razdoblju.

Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Hrvatska se prema Izvješću o starenju Europske komisije svrstava u zemlje s izrazito negativnim demografskim trendovima. Na to u velikoj mjeri utječe intenzivirani broj odseljenih u inozemstvo, posebno mlađe populacije među kojom vlada najveća potražnja za nekretnostima.

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenito

Izvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr

Kumulativni podaci DZS-a za cijelu 2018. godinu pokazuju da je u tom razdoblju izdato 0,12% manje građevinskih dozvola u odnosu na 2017. godinu, od toga za zgrade 0,24% više, a za ostale građevine 1,8% manje. Ukupna građevinska aktivnost je, tijekom 2018. godine u odnosu na 2017. godinu, porasla za 4,8%. Pritom je obujam radova na zgradama povećan za 10,8%, dok je na ostalim građevinama smanjen za 3%. Podaci o kretanju obujma građevinske aktivnosti potvrđuju pozitivne pomake u građevinarstvu u 2018. godini obilježene rastom vrijednosti izvršenih radova, porastom broja zaposlenih i rastom bruto dodane vrijednosti. Unatoč rastu koji je prisutan posljednjih godina, razine građevinskih aktivnosti i dalje su niže od onih iz prethodne 2008. godine, ali pokazatelj poslovnog optimizma u građevinarstvu nalazi se na relativno visokim razinama.

Kretanje cijena stambenih nekretnosti

Izvori: www.dzs.hr, www.hgk.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja

Prema podacima DZS-a, generalno cijene stambenih nekretnosti u Hrvatskoj, tijekom 2018. godine, bilježe rast. U odnosu na isto razdoblje prethodne godine cijene su najviše rasle u prvom tromjesečju za 8,5%, a najmanje u drugom za 4,5%. Pritom je najveći rast cijena zabilježen u Gradu Zagrebu, 11,8% u trećem kvartalu, dok je u ostalim krajevima zabilježen i pad cijena u odnosu na ista razdoblja u prošloj godini (drugi i četvrti kvartal).

Godina	Tromjesečje	Godišnja stopa promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ¹						Godišnja stopa promjene, % (isto tromjesečje prethodne godine = 100) ²					
		ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Year	Quarter	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other	Total	New dwellings	Existing dwellings	City of Zagreb	Adriatic coast	Other
2018.	Q1	0,9	0,3	1,0	1,6	1,7	-2,6	8,5	6,6	8,9	11,4	8,1	4,2
	Q2	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6	4,5	1,9	5,0	11,5	2,6	-2,0
	Q3	2,8	2,3	2,9	3,9	2,6	1,6	6,8	3,1	7,5	11,8	6,4	0,3
	Q4	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5	4,7	2,8	5,0	8,5	4,4	-0,3

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnosti na području Republike Hrvatske u 2018. godini veći je za 3,02% u odnosu na 2017. godinu. Pritom su tražene cijene stambenih nekretnosti rasle po većoj stopi od realiziranih cijena što nije pozitivno utjecalo na rast cijelog tržišta i povećanje broja transakcija.



Kretanje BN indeksa objavljeno na burza-nekretnina.net.hr

2018. godina bila je godina kada su cijene najviše rasle od početka krize 2008. godine, što je dobro za optimizam tržišta, međutim, realizirane cijene prije svega ovise o stanju gospodarstva. Obzirom na količinu nekretninskih transakcija očekuje se usporavanje rasta cijena do kraja godine, ali i povećanje građevinskih aktivnosti u stanogradnji.

PROCJENA

Procjena predmetne nekretnine izvršena je poredbenom metodom koja je uobičajena za procjenu ove vrste nekretnina. Za izvođenje poredbenih cijena koriste se kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

OBILJEŽJA PROCJENJIVANE NEKRETNINE

Dan vrednovanja	Cjenovni blok	Lokacija	Vrsta	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
15.11.2019.	DUGAVE	Vijenac F.Gotovca 8	STAN	74,13	3	8 i 9	pod+priz + 9	1980.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 8 nekretnina iz istog cjenovnog bloka čiji datum realizacije nije stariji od 4 godine u odnosu na dan vrednovanja.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene za što je korišten bazni indeks cijena stambenih nekretnina objavljenog na internet stranicama DZS-a. Kod interkvalitativnog izjednačavanja koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz baze ZANE podataka i baze podataka e-nekretnine.

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodaj na cijena EUR/m ²	Površina m ²	Sobnost	Kat	Katnost	Godina izgradnje
1	878857	25.1.2018.	1.324	90,65	4	8+9	9	1980.
2	999047	31.8.2018.	1.258	123,26	5	4	4	1981.
3	949504	5.7.2018	1.190	73,08	3	4+5	9	1980.
4	905652	30.3.2018	1.161	72,33	3	1-9	9	1980.
5	878835	18.1.2018	1.023	71,38	3	1-9	9	1980.
6	825017	21.11.2017	1.089	77,39	3	1-9	9	1980.
7	1173435	22.10.2019	1.519	75,03	3	1-9	9	1980.
8	1139445	2.8.2019	1.325	66,44	3	1-9	9	1980.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

Korišten je indeks cijena stambenih nekretnina preuzet s www.dzs.hr (nema podataka za tekući kvartal, preuzeti iz kvartala najmlađe poredbene transakcije)

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE ID ZKC	Nadnevak sklapanja kupoprodajnog ugovora	Kupoprodaj na cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B 15.11.2019.	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski izjednačena cijena EUR/m ²
1	878857	25.1.2018.	1.324	112,19	131,15	1,17	1.547
2	999047	31.8.2018.	1.258	118,96		1,10	1.386
3	949504	5.7.2018	1.190	118,96		1,10	1.312
4	905652	30.3.2018	1.161	112,19		1,17	1.358
5	878835	18.1.2018	1.023	112,19		1,17	1.196
6	825017	21.11.2017	1.089	110,46		1,19	1.293
7	1173435	22.10.2019	1.519	131,15		1,00	1.519
8	1139445	2.8.2019	1.325	131,15		1,00	1.325

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Obilježja poredbenih nekretnina sa portala e-nekretnine nisu nam u cijelosti poznata. Koeficijenti povoljnosti utvrđeni su temeljem dostupnih podataka i pokazatelja. Faktor korekcije utvrđen je iskustveno praćenjem stanja na tržištu nekretnina.

	Cjenovni blok DUGAVE	Koeficijenti povoljnosti $Kp=0,28 \times Kk + 0,09 \times Ko + 0,22 \times Kgps + 0,27 \times Kuo + 0,14 \times Ksks$					Kp Koeficijent povoljnosti	Fk Faktor korekcije
		Katnost (Kk)	Orijentacija (Ko)	Geo položaj boravka (Kgps)	Utjecaj okoliša (Kuo)	Smanjeni komfor (Ksks)		
	ID ZKC	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	1	
1	878857	8+9	poprečno S-J	JZ	standardan	nije pod utjecajem	1,02	1,00
		1,00	1,08	1,08	1,00	1,00		
2	999047	4. kat	poprečno S-J	JZ	standardan	nije pod utjecajem	1,02	1,00
		1,00	1,08	1,08	1,00	1,00		
3	949504	4+5	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
4	905652	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
5	878835	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
6	825017	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
7	1173435	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		
8	1139445	1-9	poprečno	istok ili zapad	standardan	nije pod utjecajem	1,03	1,00
		1,08	1,08	1,00	1,00	1,00		

predmetna nekretnina	Vijenac F.Gotovca 8	1,00	1,08	1,00	1,00	1,00	1,01	1,00
----------------------	---------------------	------	------	------	------	------	------	------

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Cjenovni blok DUGAVE	Međuvremenski izjednačena cijena s uključenim Kp EUR/m2	Kp i Fk	Međuvremenski i interkvalitativno izjednačena cijena na Kp=1 EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)		Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
	ID ZKC							
1	878857	1.547	1,02	1.510	-13,59%	-181		32.637
2	999047	1.386	1,02	1.353	-1,76%	-23		549
3	949504	1.312	1,03	1.275	4,11%	55		2.987
4	905652	1.358	1,03	1.319	0,81%	11		117
5	878835	1.196	1,03	1.161	12,65%	168		28.299
6	825017	1.293	1,03	1.256	5,55%	74		5.444
7	1173435	1.519	1,03	1.476	-11,01%	-146		21.412
8	1139445	1.325	1,03	1.286	3,23%	43		1.845

POREDBENE NEKRETNINE			PROCJENJIVANA NEKRETNINA	
Prosjeak EUR/m2	Odstupanje		Kp i Fk	Vrijednost EUR/m2
	EUR/m2	%		
1.329	108	8,12	1,01	1.339

Odstupanje međuvremenski i interkvalitativno izjednačenih cijena poredbenih nekretnina od njihovog prosjeka unutar je prihvatljivog raspona što znači da se radi o podacima iz kupoprodaja u uobičajenim tržišnim okolnostima pogodnima za korištenje u procjeni vrijednosti nekretnina.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Dan vrednovanja	Vrsta	Površina m ²	PROCIJENJENA VRIJEDNOST			TRŽIŠNA VRIJEDNOST	
			EUR/m ²	EUR	Kn	EUR	Kn - zaokruženo
15.11. 2019.	STAN	74,13	1.339	99.256,69	738.917,31	99.402,12	740.000,00
	ukupno	74,13		99.256,69	738.917,31	99.402,12	740.000,00

Predmetna nekretnina nalazi se na području aktivnog tržišta. Potražnja je uravnotežena s ponudom i utrživost je očekivana u razumnom vremenskom razdoblju.

Rekapitulacija i zaključak

srednji tečaj HNB na dan vrednovanja 15.11.2019. iznosi 1 EUR = 7,444509kn

POREDBENA METODA procjena tržišne vrijednosti	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	KP m ²	EUR/m ² KP
STAN	99.402	73,03	1.361
UKUPNO	99.402	73,03	1.361

ZAKLJUČAK	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	P. m ²	EUR/m ² P
7.444509	99.402 EUR 740.000 kn	74,13	1.341

- Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.

TRŽIŠNA VRIJEDNOST:

iskazane tržišne vrijednosti ne sadrže troškove prodaje i poreza u slučaju prijenosa vlasništva

740.000,00 kn ILI 99.402,12 EUR

DOKUMENTACIJA

- kopija izvotka iz zemljišne knjige



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Novom Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL NOVI ZAGREB
Stanje na dan: 05.11.2019. 01:05

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335495, ZAPRUDESKI OTOK

Broj ZK uložka: 20068

Broj zadnjeg dnevnika: Z-16282/2018
Aktivne plombe:

ETAŽNO VLASNIŠTVO S NEODREĐENIM OMJERIMA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

POSEBNI IZVADAK: SUVLASNIČKI UDIO REDNI BROJ: 65 (OSTALO KAO NEPOTREBNO
IZOSTAVLJENO)

A

Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	1360/1	VIJENAC FRANE GOTOVCA DVORIŠTE STAMBENA ZGRADA ZAGREB, VIJENAC FRANE GOTOVCA 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14			5248 395 4853	
		UKUPNO:			5248	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	Zaprimljeno pod brojem Z-16282/18	
2.1	ZABILJEŽBA, da je za upis stambene zgrade, Zagreb, Vijenac Frane Gotovca 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 (4853 m2) sagrađene na kčbr. 1360/1 k.o. Zaprudski otok priložena građevinska dozvola broj: UP/I-05/3-4162/3-77 od 13.09.1977. i dozvola za upotrebu broj: UP/I-05/3-3460/2-1980 od 25.11.1980.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
	65. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-65) stan broj 204 na IX (devetom) katu, koji se sastoji od tri sobe, kuhinje i ostalih prostorija, površine 74,13 m2, Vijenac Frane Gotovca 8, koji je neodvojivo povezan sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi HRVATSKE AUTOCESTE, OIB: 57500462912, ZAGREB, ŠIROLINA 4	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 05.11.2019.

- kopija građevinske dozvole

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb - Općina Novi Zagreb
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO,
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
ODJEL ZA GRAĐEVINARSTVO I URBANIZAM

Zagreb, Maselje februarnih žetava 1

Broj:UP/I-05/5-4162/3-77 od 13.09.1977.

Urednik: Sekretarijat za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine
Novi Zagreb, na temelju čl. 35 Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine
br. 20/75) po zahtjevu Udruženje samoupravne interesne zajednice sta-
novanja grada Zagreba i Udruženje samoupravne interesne zajednice komu-
nalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, radi izdavanja odobrenja za
građenje, donosi

GRAĐEVINSKA DOZVOLE

Odobrava se USIZ-u stanovanja grada Zagreba i USIZ-u komunalnih
djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, gradnje stambenog objekta oznake
"B.3.1" sa 2 skloništa unutar objekta svako sa 200 osoba, te 3 toplinskih
podstacija u objektu na gradilištu označenom pod k.š.br. 1360/1 k.o. Otok
koje se nalazi u Zagrebu, u naselju "Dugava", prema tehničkoj dokumentaciji
koja je sastavni dio ovog rješenja.

Za građeni prostor uz Blok - 3 potrebno je ishoditi dopunsko odobrenje
budući je isti obuhvaćen urbanističkim uvjetima za objekt "B.3.1".
Ovo odobrenje sa gradnje prestat će vrijediti, ako se u roku od dvije
godine, od kada postane izvršno, ne pristupi izvođenju radova.

O b r a n o k e n j e

Inventitor: USIZ stanovanja grada Zagreba i USIZ komunalnih djela-
tnosti grada Zagreba iz Zagreba, dana 09.09.1977. godine podnio je zahtj-
da mu se izda odobrenje za gradnju sa stambeni objekt oznake "B.3.1."
naselju "Dugava" u Zagrebu.

U zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija:

1. Investiciono-tehnička dokumentacija izrađena po projektnoj organi-
zaciji g.p. "Tempo" OOUR - Projektni biro, "TEI" - Zagreb i "Rade Končar"
Zagreb, sa izvršenom unutrašnjom kontrolom.
2. Potvrdu ovog organa br.05/4-3677/2-77 od 23.08.1977. da je pred-
ana izgradnja u skladu sa urbanističkim uvjetima gradnje br.05/4-654
od 03.03.1977.-općina Novi Zagreb.
3. Zaključak o dodjeli zemljišta br. UP/I-05/1-1-5361/3-76 od 17.11.
- u.o. Novi Zagreb.
4. Ugovor na Zavod za izgradnju grada br.3364/76 od 18.10.1976. o
urađenju zemljišta.
5. Rješenje o sanitarnoj suglasnosti na projekt br. UP/I-06/2-3491/1
03.08.1977. i na lokaciju br. UP/I-06/2-3537/77 od 02.08.1977. - općina
Novi Zagreb.
6. Vodoprivredna suglasnost br. UP/I-05/52-404712/77 od 02.09.1977.
grad Zagreb.

- 2 -

Ukupni troškovi uređenja zemljišta za izgradnju naprijed navedenih sadržaja iznose 117,012,580 dinara u kojem iznosu je sadržano:

- 90,558.759 dinara za stambeni prostor
- 10,451.876 dinara za garažni i poslovni prostor u stambenim objektima
- 16,001.945 dinara za poslovni i garažni prostor izvan objekata.

II Korisnici zemljišta dužni su se pridržavati uvjeta iz samoupravnog sporazuma, Ugovora i priloga ugovora o naknadi troškova za uređenje građevinskog zemljišta za naselje "Dugava" od 18.10.1976., a po prethodnom pribavljenom mišljenju Gradskog javnog pravobranilaštva.

III Izjenu ovog zaključka, a u skladu sa konačnom parcelacijom, kojom će biti točno utvrđene nove katastarske čestice i površine pod budućim objektima, izvršit će na zahtjev korisnika za svaki objekt posebno, Imovinsko-pravni odsjek Sekretarijata za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Novi Zagreb i dostaviti na zemljišnu knjiznu provedbu.

DOSTAVITI:

- 1/ USIZ stanovanja grada Zagreb, Savska c. 1, Zagreb
- 2/ USIZ komunalnih djelatnosti Zagreba, Zagreb, Prol. brigada 58b
- 3/ Zavod za izgradnju grada, Prol. brigada 60
- 4/ Gradsko javno pravobranilaštvo, Ilica 31, Zagreb
- 5/ Za spisa

T A J N I K

Josip Tkalec



- kopija dozvole za Upotrebu

Republika Hrvatska
Grad Zagreb - Općina Novi Zagreb
SEKRETARIJAT ZA GRAĐEVINARSTVO
POSREDOVANJE I STAMBENE POSLOVE
POSREDOVANJE ZA GRAĐEVINARSTVO

Broj: UP/I-05/1-5460/2-1980. od 23.11.1980.

Sekretarijat za građevinarstvo, komunalno i stambeno poslove općine Novi Zagreb, sačinjen na osnovu čl. 97. Zakona o izgradnji objekata (Narodne novine SRH br. 20/75), povodom zahtjeva investitora UHIZ-a stambenja grada Zagreba iz Zagreba za izdavanje dozvole za upotrebu, izdaje sljedeću

DOZVOLA ZA UPOTREBU

Dovoljava se upotreba stambenog objekta oznake A.3.1 koji sadrži 344 stana, 3 toplinskih podstanica, dva miklanta svake za 200 osoba, dva centralna dizala proizvođača "Bada Konlar" iz Zagreba nosivost 430 hp ili 6 osoba tver. br. 40-6367 i 40-6370 te 3 centralna dizala proizvođača "Bada Konlar" iz Zagreba nosivost 630 hp ili 8 osoba tver. br. 40-6363, 40-6365, 40-6371, 40-6369 i 40-6368. na koji je izdana građevinska dozvola rješenjem ovog organa broji: UP/I-05/3-4162/3-77. od 13.9.1977. izgrađenog na gradilištu označenom pod k.č. br. 1360/1 k.o. Otak koja se nalazi u Zagrebu, u naselju Zagorje.

Investitori navedenog objekta su UHIZ stambenja grada Zagreba iz Zagreba, ul. 9. maja 51 i UHIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, Stupnička 10, a radovi su izvršeni po GDO "Tupa" iz Zagreba, Bokkovićeva 5.

Popisani broj objekta je

Zapisnik Komisije za tehnički pregled od 28.7.1980. prethodi se ovom rješenju 19 čini njegov sastavni dio.

Nalazi se investitoru da nedostatke navedene u tački 06.02 ob.03 do 06.10, 06.12, 06.13, 06.14, 06.15, 07.01, 12.01, 13.01, 13.03 i 13.103 zapisnika komisije za tehnički pregled od 28.7.1980. otkloni u određenom roku a najkasnije do 31.12.1980. godine.

Obrasci rješenja

Investitori UHIZ stambenja grada Zagreba iz Zagreba, ul. 9. maja 51 i UHIZ komunalnih djelatnosti grada Zagreba iz Zagreba, Stupnička 10 podnijeli su dana 10.11.1980. zahtjev za izdavanje dozvole za upotrebu objekta navedenog u dispozitivu ovog rješenja.

Tanuljem Zaključka ovog organa br. UP/I-05/3-5512/3-1980. od 28.7.1980. Komisija za tehnički pregled je dne 28.7.1980. godine izvršila tehnički pregled navedenog objekta kao i pregled svih dokumenata koji se odnose na gradnju, pa je o tome sastavljena zapisnik u kojem je među ostalim ustanovljeno da je objekt izveden na osnovu odobrene tehničke dokumentacije u skladu s urbanističkim uvjetima i uvjetima građevinske dozvole.