desidia

PROCJEMBENI ELABORAT

NEKRETNINA: Lokal br. 25 površine 69,75 m^2 oznake U-II/23 na prvom katu poslovne zgrade u Centru male privrede prema Kupoprodajnom ugovoru od 03.11.1994. godine
Zagreb, Savica I. 129
kat.čest.br. 1653, k.o. Žitnjak

NARUČITELJ: TRACOM d.o.o. u stečaju, Kutina, Crkvena 26
OIB: 81649354600

BROJ ELABORATA: P-74-2021

SVRHA PROCJENE: Utvrđivanje tržišne vrijednosti za potrebe stečaja

PROCJENITELJ: Goran Korica, mag.ing.aedif., REV
sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

DIREKTOR: Goran Korica

MJESTO I DATUM: Zagreb, 16. ožujka 2021.

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

desidia
d.o.o. · Zagreb ▪ Rapska 46/B

SAŽETAK PROCJEMBENOG ELABORATA:

NEKRETNINA:	Lokal br. 25 površine 69,75 m^2 oznake U-II/23 na prvom katu poslovne zgrade u Centru male privrede prema Kupoprodajnom ugovoru od 03.11.1994. godine Zagreb, Savica I. 129 kat.čest.br. 1653, k.o. Žitnjak		
NARUČITELJ:	TRACOM d.o.o. u stečaju, Kutina, Crkvena 26 OIB: 81649354600		
ZADATAK:	Procjena vrijednosti nekretnine		
DAN OČEVIDA:	16.03.2021.		
DAN VREDNOVANJA:	16.03.2021.		
DAN KAKVOĆE:	16.03.2021.		
KORISNA VRIJEDNOST POVRŠINE (m^2):	69,75		
PROCIJENJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE:	**440.000 HRK**	**ili**	**58.047 EUR**
SURADNICI:	Goran Rumenović, mag.ing.aedif. sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina Anamarija Bezjak, mag.ing.aedif.		
PROCJENITELJ:	Goran Korica, mag.ing.aedif., REV sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina		

SADRŽAJ:

Sažetak procjembenog elaborata....2

Sadržaj....3

Registracija trgovačkog društva Desidia d.o.o....4

Ovlaštenje - Rješenje o imenovanju vještaka.... 5

1. Popis primijenjenih propisa i literature.... 6

2. Općenito.... 7

3. Izjava procjenitelja o nepristranosti i neovisnosti.... 7

4. Zadatak procjenitelja i svrha procjene.... 8

5. Lokacija.... 8

6. Identifikacija nekretnine.... 10

6.1. Površina nekretnine.... 11

6.2. Tehnički opis i kakvoća nekretnine.... 12

7. Procjena vrijednosti nekretnine.... 13

7.1.Prikaz i analiza općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina.... 13

7.2. Izbor metode procjene vrijednosti s obrazloženjem.... 14

7.3. Procjena vrijednosti stana poredbenom metodom.... 15

8. Zaključak o vrijednosti nekretnine.... 17

9. Fotografije nekretnine.... 18

Prilozi:

- kupoprodajni ugovor od 03.11.1994. godine
- građevinska dozvola od 20.12.1989. godine
- prijepis posjedovnog lista
- izvod iz katastarskog plana 1:2000
- izvod iz katastarskog plana 1:1000 s označenim približnim položajem lokala br. 25

Nadležni sud

Trgovački sud u Zagrebu

MBS

080395082

OIB

89243570715

Status

Bez postupka

Tvrtka

DESIDIA, d.o.o. za projektiranje, nadzor i građenje

DESIDIA d.o.o.

Sjedište/adresa

Zagreb (Grad Zagreb)
Rapska ulica 46/B

Temeljni kapital

20.000,00 kuna

Pravni oblik

društvo s ograničenom odgovornošću

Predmet poslovanja

* kupnja i prodaja robe
* pružanje usluga u trgovini
* obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
* zastupanje inozemnih tvrtki
* vještačenje iz područja graditeljstva
* vještačenje iz područja procjene nekretnina
* projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
* energetsko certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
* stručni poslovi prostornog uređenja
* djelatnost upravljanja projektom gradnje
* djelatnost tehničkog ispitivanja i analize
* skladištenje robe
* djelatnost pakiranja
* istraživanje tržišta i ispitivanje javnog mnijenja
* savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
* promidžba (reklama i propaganda)
* organiziranje radionica, seminara, tečajeva, kongresa, audicija i promocija
* izdavačka djelatnost
* tiskanje časopisa, periodičnih izdanja, knjiga i brošura, glazbenih djela i glazbenih rukopisa, karata, atlasa, plakata, igraćih karata, djelovodnika, albuma, poslovnih obrazaca, papirne robe za osobne potrebe i tiskanih stvari putem knjigotiska, termokopiranja, ofseta, fotogravure, sitotiska i tiskarskih izrada
* iznajmljivanje strojeva i opreme
* industrijski dizajn
* grafički dizajn
* dizan interijera
* pripremanje i služivanje jela, pića i napitaka i pružanje usluga smještaja
* pripremanje jela, pića i napitaka za potrošnju na drugom mjestu sa ili bez usluživanja (u prijevoznom sredstvu, na priredbama) i opskrba tim jelima, pićima i napitcima (catering)
* turističke usluge u nautičkom turizmu
* turističke usluge u ostalim oblicima turističke ponude
* ostale turističke usluge

* turističke usluge koje uključuju športsko-rekreativne ili pustolovne aktivnosti
* poslovanje nekretninama
* posredovanje u prometu nekretnina
* poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
* usluge informacijskog društva
* računalne i srodne djelatnosti
* izrada i održavanje web stranica
* web dizajn
* poduke iz informatike
* proizvodnja računala i periferne opreme
* čišćenje svih vrsta objekata
* uređenje i održavanje krajolika
* poljoprivredna djelatnost
* ekološka proizvodnja, prerada, distribucija, uvoz i izvoz ekoloških proizvoda
* integrirana proizvodnja poljoprivrednih proizvoda
* proizvodnja brašna i stavljanje brašna na tržište
* potvrđivanja sukladnosti sa specifikacijom proizvoda
* stručni poslovi u području savjetodavne djelatnosti u poljoprivredi, ruralnom razvoju, ribarstvu te unapređenju gospodarenja u šumama i šumskim zemljištima šumoposjednika
* stručni poslovi zaštite okoliša
* usluge fotografiranja
* usluge prevođenja
* pružanje poduka iz stranih jezika
* iznajmljivanje motornih vozila

Osnivači/članovi društva

Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Rapska ulica 46/B
- jedini osnivač d.o.o.

Osobe ovlaštene za zastupanje

Goran Korica, OIB: 83195611432 (Prikaži vezane subjekte)
Zagreb, Rapska ulica 46/B
- direktor
  - zastupa pojedinačno i samostalno

Pravni odnosi

Osnivački akt:

Odluka o osnivanju od 27.10.1994. god. usklađena sa ZTD-om 18.12.1995. god. i sastavljena u novom obliku kao Izjava.

Odlukom Skupštine od 8. siječnja 2014. izmijenjena je Izjava o osnivanju od 18. prosinca 1995. u dijelu koji se odnosi na sjedište društva, te je zamijenjena novim tekstom Izjave društva od 8. siječnja 2014. koji se dostavlja u zbirku isprava.

Odlukom Skupštine društva od 18.09.2017. godine izmijenjena je u cijelosti Izjava o osnivanju društva od 08.01.2014. godine te je u novom tekstu dostavljena sudu u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

Odlukom osnivača od 18.12.1995. god. povećan je temeljni kapital za iznos od 10.000,00 kuna na iznos od 20.000,00 kuna.

Ostali podaci

Subjekt je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu pod reg. ul. broj 1-61348.

Financijska izvješća

Datum predaje	Godina	Obračunsko razdoblje	Vrsta izvještaja
30.06.2018	2017	01.01.2017 - 31.12.2017	GFI-POD izvještaj

OVLAŠTENJE - RJEŠENJE O IMENOVANJU VJEŠTAKA

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

Broj: 4 Su-1464/2020
Zagreb, 25. siječnja 2021.

R J E Š E NJ E

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

r i j e š i o j e

Goran Korica (OIB 83195611432), mag.ing.aedif. iz Zagreba, Rapska 46b, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

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

SUDAC OVLAŠTEN ZA OBAVLJANJE
POSLOVA SUDSKE UPRAVE
Vjeran Blažeković

REPUBLIKA HRVATSKA - ŽUPANIJSKI SUD U ZAGREBU - URED PREDSJEDNIKA SUDA

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

1. POPIS PRIMIJENJENIH PROPISA I LITERATURE

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

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina NN 78/15
- Zakon o prostornom uređenju NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19 i 98/19
- Zakon o gradnji NN 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina NN 105/15
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina NN 114/15, 122/15 i 68/20
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima 38/14, 123/15, 29/16 i 61/19
- Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, Ž. Uhlir, B. Majčica, Društvo građevinskih inženjera Zagreb 2016. g.
- Europski standardi za procjenu vrijednosti nekretnina, TEGoVA, 2016
- Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 5/07
- Vrednovanje korisnog prostora u višestambenim zgradama 12/04, Bezak, Horvat, Beler
- Metode procjene vrijednosti nekretnina – seminar, Hrvatski institut za financije 03/14
- Metode procjene vrijednosti nekretnina – simpozij, Hrvatsko društvo sudskih vještaka 09/14
- Nekretnine u pravnom prometu, Inženjerski biro d.d. Zagreb, 12/04
- Pravilnik o obračunu i naplati vodnog doprinosa NN 107/14
- Uredba o visini vodnog doprinosa NN 78/10, 76/11, 19/12, 151/13, 83/15 i 42/19
- Hrvatska norma za obračun površina u građevinama HRN ISO 9836:2017
- Standardna kalkulacija radova u visokogradnji, Institut IGH d.d., bilten XII. - 2019.
- Jednostavni cjenik usluga za arhitekte i investitore, HKAIG
- Priopćenje Državnog zavoda za statistiku, Područje građevinarstvo broj 3.1.5/1. Cijene prodanih novih stanova u 2019.
- Bilten, Hrvatska narodna banka
- Indeks cijena stambenih nekretnina, Državni zavod za statistiku
- eNekretnine, Informacijski sustav prostornog uređenja

2. 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 predočeni podaci istiniti i točni.

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.
Pokretnine, prenosiva i neugrađena oprema nisu predmet procjene ovog elaborata.

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

3. IZJAVA PROCJENITELJA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI

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

Prema mojim saznanjima i uvjerenjima, nema činjenica niti okolnosti, u prošlosti ili sadašnjosti, ili koje bi mogle nastati u predvidivoj budućnosti, koji mogu dovesti u pitanje moju nepristranost i neovisnost, te da moja naknada ni na koji način ne ovisi o zaključcima elaborata.

Dostupnim podacima koristio sam se najbolje i u dobroj vjeri.

U Zagrebu, 16. ožujka 2021.

Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

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

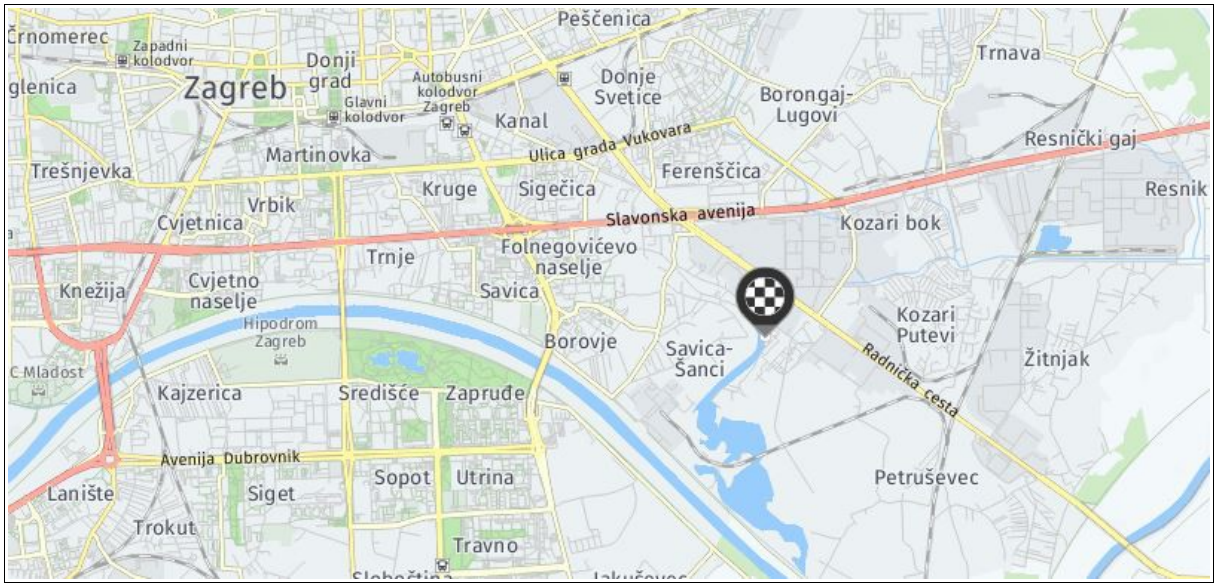
4. ZADATAK PROCJENITELJA I SVRHA PROCJENE

Stečajna upraviteljica zatražila je procjenu tržišne vrijednosti nekretnine, lokala br. 25 oznake U-II/23 na prvom katu poslovne zgrade u Centru male privrede u Zagrebu, Savica I. 129, u svrhu stečajnog postupka. Nakon pregleda nekretnine na licu mjesta uz nazočnost stečajne upraviteljice te pregleda vlasničke dokumentacije, dajem procjenu tržišne vrijednosti.

5. LOKACIJA

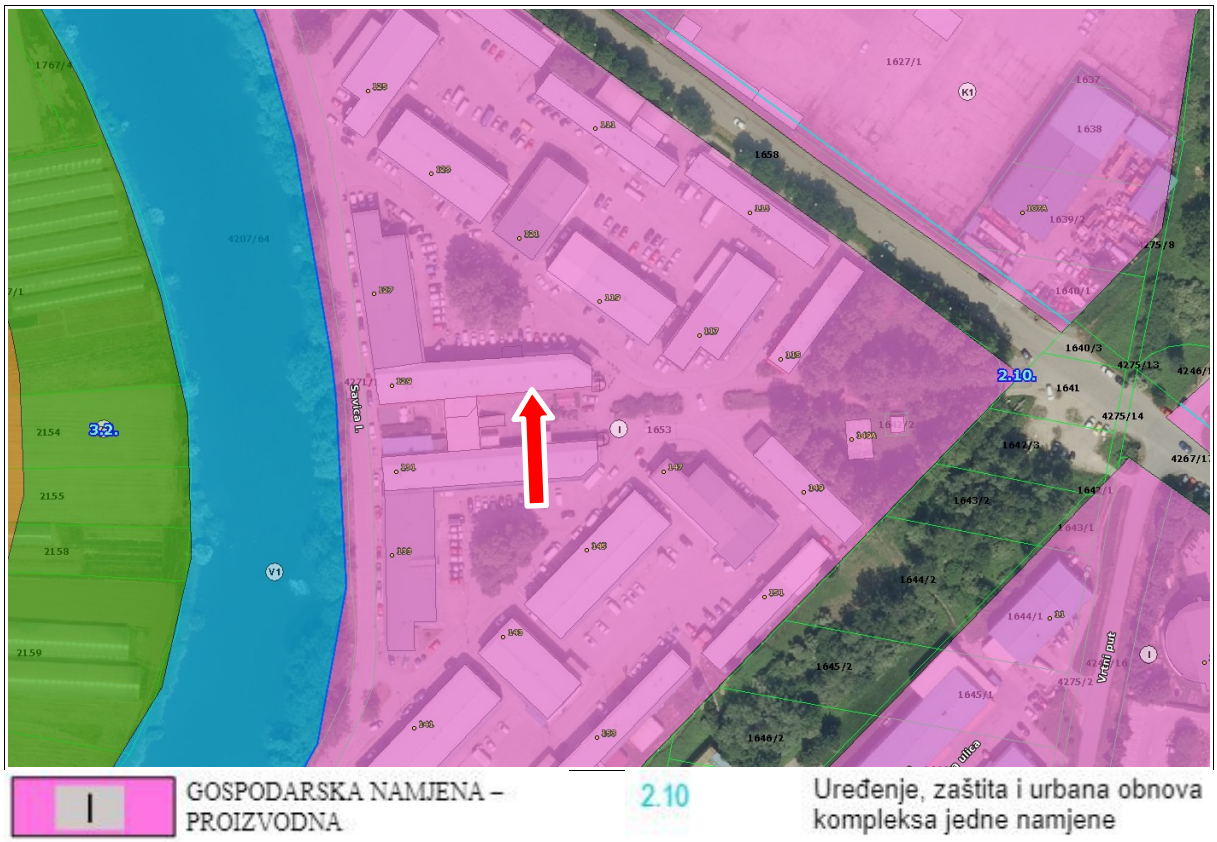
Nekretnina, u naravi lokal uredske namjene br. 25 oznake U-II/23 na prvom katu poslovne zgrade koju Centru male privrede, nalazi se u zagrebačkoj gradskoj četvrti Peščenica-Žitnjak, mjesni odbor Savica Šanci, na adresi Savica I. 129. Prostor je identificiran od strane stečajne upraviteljice i prema Kupoprodajnom ugovoru od 03.11.1994. godine u privitku elaborata.

MAKROLOKACIJA



MIKROLOKACIJA

Prostorno planska dokumentacija



Očevidom na licu mjesta u Zagrebu, Savica I. 129, kao i uvidom u prostorno plansku dokumentaciju GUP-a Grada Zagreba, razvidno je da se nekretnina nalazi unutar zone gospodarske namjene – proizvodne oznake I, uz primjenu urbanih pravila i procedura 2.10.

Ulica ispred zgrade je uređena interna asfaltirana prometnica s betonskim rubnjacima, asfaltiranim i opločenim parkiralištima, bez nogostupa. Javna rasvjeta provedena je na pocinčanim stupovima, odvodnja oborinske vode slivnicima. Ulica je komunalno opremljena.

Preko predmetne čestice nema planiranih prometnih niti drugih infrastrukturnih koridora (dalekovodi, plinovodi, magistralni vodovodi i sl.) koji bi opterećivali ili umanjivali vrijednost zemljišta.

6. IDENTIFIKACIJA NEKRETNINE

Predmetni lokal nije etažiran i upisan u zemljišnu knjigu kao posebni dio zgrade niti je upisan u knjigu položenih ugovora.
Vlasništvo nad lokalom utvrđeno je prema Kupoprodajnom ugovru od 03.11.1994. godine između prodavatelja Branka Paradija i kupca "Tracom" s p.o. Kupoprodajni ugovor nalazi se u prilogu ovog elaborata.

Katastarsko stanje

U posjedovni list broj 4176 k.o. Žitnjak, upisane su na kat.čest.br. 1653 poslovna zgrada, Zagreb, Savica I. 139 površine 600 m^2, poslovna zgrada, Zagreb, Savica I. 133 površine 705 m^2, poslovna zgrada, Zagreb, Savica I. 147 površine 580 m^2, poslovna zgrada, Zagreb, Obrtnička ulica 7 površine 663 m^2, poslovna zgrada, Zagreb, Savica I. 121 površine 440 m^2, zgrada 19, Zagreb, Obrtnička ulica 4, Zagreb, Savica I. 145, 155, 123, 115, 109, 113, 143, 111, 153, 141, 129, 131, 151, 117, 149, 149A površine 9.906 m^2, poslovna zgrada, Zagreb, Savica I. 127 površine 693 m^2 i gospodarsko dvorište površine 29.187 m^2, sveukupna površine čestice iznosi 42.774 m^2.

Na kopiji katastarskog plana k.o. Žitnjak vidljiv je oblik i položaj kat.čest.br. 1653 na kojoj su ucrtane navedene zgrade, koje položajem i oblikom odgovaraju stanju na terenu.

Identifikacija čestica

Identifikacijom je utvrđeno da katastarskoj čestici k.č.br. 1653 k.o. Žitnjak odgovara više zemljišnoknjižnih čestica u zemljišnoknjižnoj k.o. Grad Zagreb.

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu: ŽITNJAK 1653

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	6351/2	
GRAD ZAGREB	6348/12	DIO
GRAD ZAGREB	6351/4	DIO
GRAD ZAGREB	6350/7	DIO
GRAD ZAGREB	6350/11	DIO
GRAD ZAGREB	6351/5	DIO
GRAD ZAGREB	6352	DIO
GRAD ZAGREB	6350/6	DIO
GRAD ZAGREB	6350/8	DIO
GRAD ZAGREB	6350/12	DIO
GRAD ZAGREB	6350/16	
GRAD ZAGREB	6350/15	
GRAD ZAGREB	6351/3	
GRAD ZAGREB	6350/9	DIO
GRAD ZAGREB	6350/13	
GRAD ZAGREB	6351/1	DIO
GRAD ZAGREB	6350/10	DIO
GRAD ZAGREB	6350/14	
GRAD ZAGREB	6351/2	
GRAD ZAGREB	6351/6	DIO
GRAD ZAGREB	6348/10	DIO
GRAD ZAGREB	6348/11	DIO
GRAD ZAGREB	6348/9	DIO
GRAD ZAGREB	6348/13	DIO
GRAD ZAGREB	1653	
GRAD ZAGREB	6351/2	

Legalnost u prostoru

Procjenitelju je dostavljana građevinska dozvola Klasa: UP/I-361-03/89-01/124, Urbroj: 2205-05-02/001-0-89-3 izdana u Zagrebu 20.12.1989. godine, a u kojoj se između ostalih navodi da je uz zahtjev za izdavanje dozvole priložen Glavni arhitektonski projekt za uslužne objekte oznake U23, a koja oznaka odgovara lokalu br. 25 oznake U-II/23 u kupoprodajnom ugovoru.

6.1. POVRŠINA NEKRETNINE

Površina nekretnine dobivena je okvirnom izmjerom prostorija za potrebe procjene laserskim mjernim uređajem Leica Disto D510 te je korisna vrijednost površina (KVP) obračunata prema koeficijentima iz priloga 1. Pravilnika o metodama procjena vrijednosti nekretnina.

Br.	Prostorija	NKP (m^2)	Koef.	KVP (m^2)
Dio lokala br. 25 na I. katu				
1	Ulaz	3,50	1,00	3,50
2	Ured, h=4,00-3,30 m	24,60	1,00	24,60
	Ured, h=2,10 m	32,10	0,75	24,08
3	Predprostor toaleta	1,50	0,75	1,13
4	WC	1,45	0,75	1,09
5	Spremište ispod stubišta	1,50	0,50	0,75
		64,65		55,15
Dio lokala br. 25 na galeriji I. kata				
1	Stubište	3,25	1,00	3,25
2	Predprostor	4,80	0,75	3,60
3	Čajna kuhinja	1,30	0,75	0,98
4	Ured, h=2,55-2,10 m	9,10	0,75	6,83
5	Ured, h=2,55-2,10 m	17,05	0,75	12,79
		35,50		27,45
Ukupna površina:		**100,15**		**82,60**
Površina lokala upisana u kupoprodajni ugovor				**69,75**

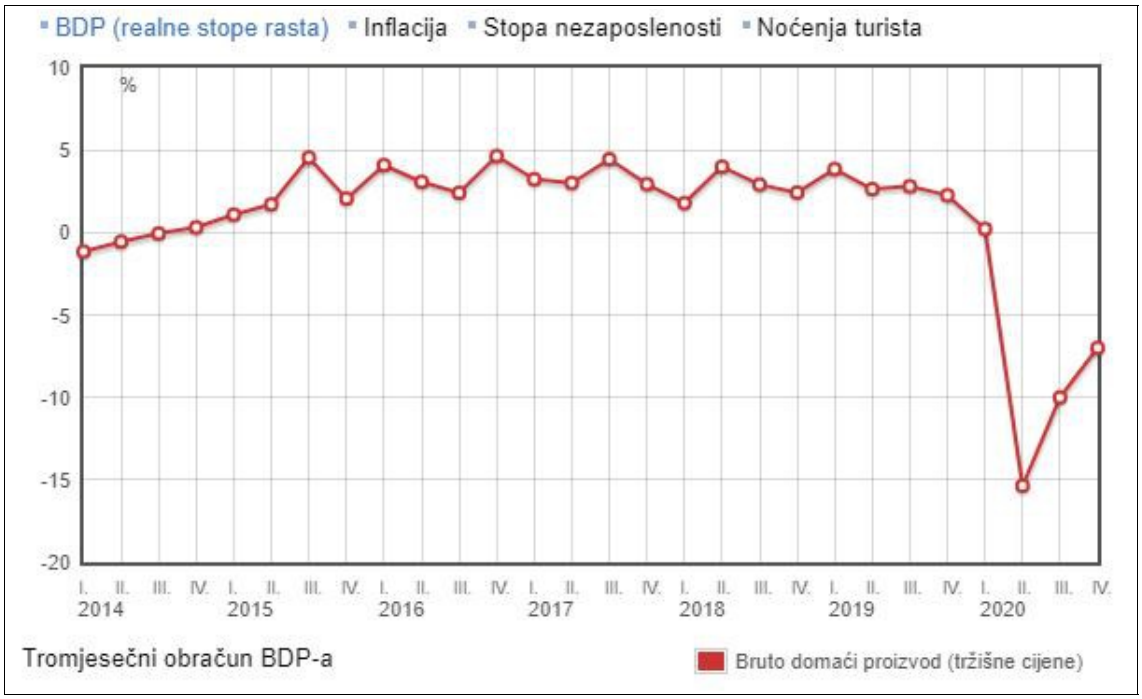
U kupoprodajnom ugovoru navedena je površina lokala od 69,75 m^2, a koja bi odgovarala roh-bau površini ili neto površini lokala bez pregradnih zidova i galerije. Formiranjem pregradnih zidova, stubišta i galerije dobivena je korisna vrijednosti površine od 82,60 m^2.
U proračun se ulazi s površinom iz kupoprodajnog ugovora od 69,75 m^2, obzirom da površine poredbenih nekretnina predstavljaju također podne površine roh-bau prostora, a razlike u razini opremljenosti prostora korigirat će se interkvalitativnim izjednačenjem.

6.2. TEHNIČKI OPIS I KAKVOĆA NEKRETNINE

Prometne veze:	Cestovne, asfaltirane, autobusni gradski prijevoz.
Tip građevine:	Poslovna zgrada ugostiteljsko-uredske namjene u poslovnom kompleksu Centar male privrede Savica-Šanci.
Godina gradnje:	Oko 1994. godine.
Godina adaptacije:	Oko 1994. godine.
Etažnost:	Pr+1.
Infrastruktura:	Uređena, komunalno opremljena ulica.
Temelji:	Betonski.
Nosiva konstrukcija:	Polumontažna AB konstrukcija, međukatna i krovna konstrukcija π - ploče. Stubište AB dvokrako. Zgrada nema dizalo. Stubište prema galeriji i galerija metalna konstrukcija s drvenim gazištima. Pregradni zidovi od gipskartonskih ploča.
Krovište:	Dvostrešno, pokrov trapezni lim.
Pročelja:	Bojani nosivi betonski elementi.
Obrada zidova i stropova:	Zidovi ožbukani i soboslikani. Keramičke pločice sanitarnim čvorovima. Stropovi spušteni, gipskartonske ploče na potkonstrukciji.
Podovi:	Kemene ploče u donjem dijelu lokala i čajnoj kuhinji na galeriji. Drvena obloga na stubištu i ostatku galerije.
Stolarija:	Vanjska stolarija ulaznog izloga metalna bravarske izvedbe s dvoslojnim IZO staklom. Prozori drveni ostakljena dvoslojnim IZO staklom, zaštita od sunca venecijanerima iznutra, vanjske klupčice limene. Sobna vrata drvena furnirana i drveni dovratnici. Staklena stijena galerije drvena masivna ostakljena običnim staklom.
Instalacije:	U lokalu provedene instalacije struje, tk, plina, vode i kanalizacije s priključkom na gradsku mrežu.
Grijanje i hlađenje:	Etažno plinskim kombi bojlerom, grijaća tijela alu člankasti radijatori. Klimatizacija u split sistemu, jedna jedinica.
Koncepcija prostora:	Lokal je dvostrano poprečno orijentiran na jug (ulaz) i sjever. Svijetla visina prostorija u donjem dijelu iznosi od 330 cm do 400 cm, ispod galerije 210 cm. Visina na galeriji u tri razine, 210 cm, 230 cm i 255 cm.
Održavanje:	Zgrada dobro građena, prosječno do slabo održavana. Lokal duže vrijeme nije u funkciji. Vidljivi tragovi curenja sa krova na gipskartonskoj oblozi stropa na više mjesta. Nema vidljivih oštećenja uzrokovanih potresima.
Najbolja namjena:	Prostor ima najpovoljniju namjenu i iskoristivost – uredsku.
Energetski razred:	Nema podatka.
Štetne emisije:	Osim povremene buke strojeva u okolnim radionicama nisu uočene.
Obilježja okolnih nekretnina:	Nekretnina se nalazi u poslovnom kompleksu, pretežno radionica, skladišta i ureda s pratećim ugostiteljskim sadržajem. Dio zgrada je uređen, posljednjih godina adaptiran, a dio zgrada je u izvornom stanju i bez korisnika. Predmetni lokal nalazi se u središnjem dijelu kompleksa. Pristup lokalu vanjskim stubištem preko platoa između dvije zgrade.
Specifičnosti nekretnine:	Dobar položaj lokala za uredsku namjenu. Dobra orijentacija i položaj u zgradi. Unutar lokala izvedena galerija sa dva ureda. Uz manja ulaganja prostor se vrlo brzo može dovesti u funkciju. Parkiranje moguće na asfaltiranim parkiralištima kompleksa. Dobra prometna povezanost.

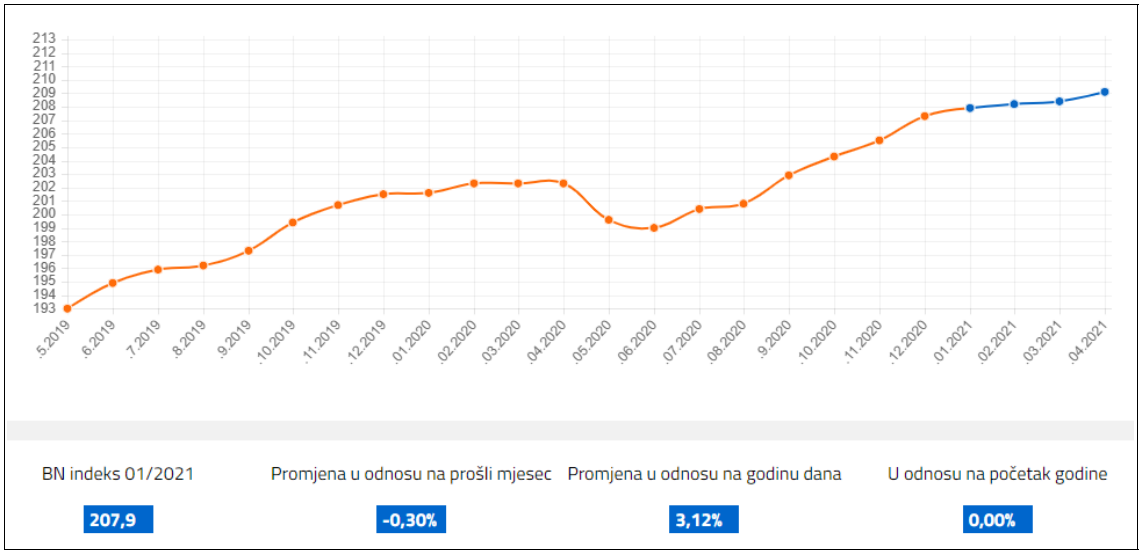
7. PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

7.1. PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA



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

Prema indeksu razvijenosti, Grad Zagreb spada u 8. razvojnu skupinu čija je vrijednost indeksa razvijenosti 116,560% prosjeka RH. (izvor: https://razvoj.gov.hr). Na predmetnom području prethodnih nekoliko godina vidljiv je veći broj evidentiranih kupoprodaja i zakupa poslovnih prostora što ukazuje na aktivno tržište te vrste nekretnina. Nakon popuštanja mjera uzrokovanih prvim valom pandemije koronavirusa COVID-19, tržište je probuđeno, ali s vidno manjim brojem transakcija, odnosno realizacija.



Prema portalu Burza nekretnina, BN indeks je u kontinuiranom rastu nakon pada u drugom kvartalu 2020. godine. Nekretnine i dalje zadržavaju status poželjne investicije. Razlike u cijenama između novijih i kvalitetnijih nekretnina s jedne strane i onih starijih i manje kvalitetnih s druge strane, bit će sve veće. BN indeks za siječanj 2021. godine iznosi 207,9, a što je promjena -0,30% u odnosu na prošli mjesec, tj. 3,12% u odnosu na godinu dana te 0,00% u odnosu na početak godine.

7.2. IZBOR METODE PROCJENE VRIJEDNOSTI S OBRAZLOŽENJEM

Nekretnina koja je predmet procjene nalazi se na izgrađenom građevinskom zemljištu koje ima obilježja zemljišta 1. kategorije. Isto tako buduće očekivano korištenje zemljišta u narednom periodu bilo bi iste namjene prema stanju prostorno planske dokumentacije i stanju sličnog zemljišta u okolini. Na čestici poslovnog kompleksa izgrađena je poslovna zgrada za uslužne djelatnosti s posebnim etažnim cjelinama – poslovnim prostorima te obzirom na takve karakteristike zemljišne čestice odabrana je poredbena metoda sukladno čl. 23. i 24. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina.

Za procjenu prema poredbenoj metodi pribavljeni su dostatni podaci provedenih transakcija kupoprodaja na usporedivoj lokaciji i sa sličnim obilježjima sukladno čl. 57., 58. i 59. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, koji nisu stariji od 4 godine od dana vrednovanja nekretnine, a sve prema podacima iz službenog preglednika eNekretnina Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja.

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

- Ista kategorija zemljišta kao i procjenjivana - prva kategorija
- Vrsta i mjera planskog korištenja - utvrđuje se proporcionalno nekretnini
- Upisana prava i tereti - nema upisanih ni stvarnih tereta koji bi ograničavaju korištenje
- Položajna obilježja - uspoređuju se tabelarnim prikazom

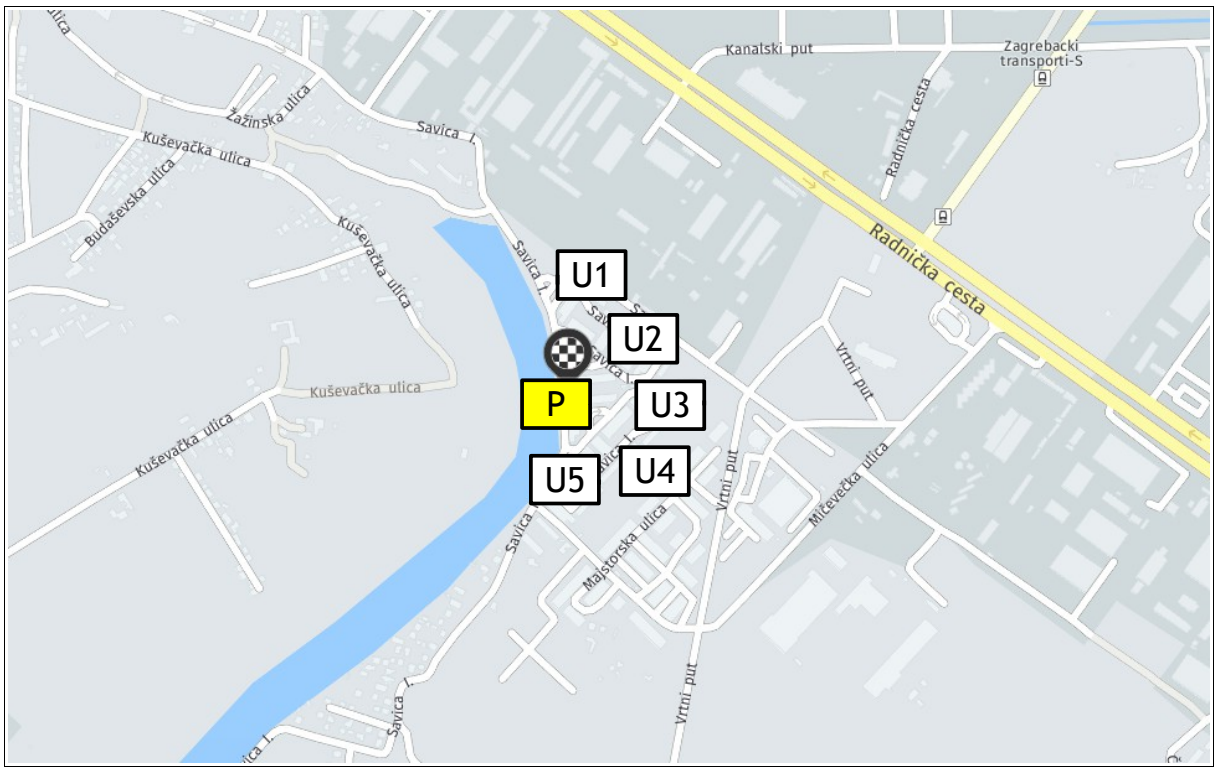
Ostale poznate prednosti – nedostaci nekretnine uzimaju se u obzir kroz faktore prilagodbe tržištu.

<u>Osnovica za vrednovanje: Tržišna vrijednost nekretnine</u>

Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja, između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile.

7.3. PROCJENA VRIJEDNOSTI STANA POREDBENOM METODOM

Lokacija poredbenih nekretnina



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

DRŽAVNI ZAVOD ZA STATISTIKU REPUBLIKE HRVATSKE / CROATIAN BUREAU OF STATISTICS		Indeksi (Ø 2015. = 100)[2)] *Indices (Ø 2015 = 100)* [2)]					
Godina *Year*	Tromjesečje *Quarter*	ukupno *Total*	novi stambeni objekti *New dwellings*	postojeći stambeni objekti *Existing dwellings*	Grad Zagreb *City of Zagreb*	Jadran *Adriatic coast*	Ostalo *Other*
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
	Q3	129,75	110,83	133,35	141,09	126,91	113,35

https://www.dzs.hr/Hrv_Eng/publication/2020/13-01-02_01_2020.htm

IZVADAK IZ ZBIRKE KUPOPRODAJNIH CIJENA										
Rbr.	Ulica	Vrsta	Ukupna površina nekretnine u prometu (m2)	Etaža	Približna godina izgradnje	Katnost zgrade nadzemno	Kupoprodajna cijena kn/m² KVP	Vrijednost nekretnine iz ugovora (kn)	Nadnevak sklapanja ugovora	Izvor kupoprodajne cijene (izvadak/ eNekretnine ID PN)
1	Savica I. (CMP)	PP	49,92	1	1994	Pr+1	7.565	377.664,60	27.11.2020	4374989
2	Savica I. (CMP)	PP	65,11	1	1994	Pr+1	7.550	491.599,61	10.06.2020	4269737
3	Savica I. (CMP)	PP	64,09	1	1994	Pr+1	7.670	491.599,61	10.06.2020	4269550
4	Savica I. (CMP)	PP	34,31	1	1994	Pr+1	5.513	189.142,80	15.05.2020	4249584
5	Savica I. (CMP)	PP	34,31	1	1994	Pr+1	5.538	190.000,00	28.04.2020	4241333

MEĐUVREMENSKO (INTERTEMPORALNO) IZJEDNAČENJE						Izjednačenje u kvaliteti	
Rbr.	Adresa	ICSN na dan sklapanja kupopr. (A)	ICSN na dan vrednovanja (B)	Korekcijski faktor = (B)/(A)	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Koeficijent korekcije zbog razlike u veličini I opremljen.	Međuvrem. I interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
1	Savica I. (CMP)	141,09	141,09	1,000	7.565	0,90	6.809
2	Savica I. (CMP)	141,09	141,09	1,000	7.550	0,90	6.795
3	Savica I. (CMP)	141,09	141,09	1,000	7.670	0,90	6.903
4	Savica I. (CMP)	141,09	141,09	1,000	5.513	1,00	5.513
5	Savica I. (CMP)	141,09	141,09	1,000	5.538	1,00	5.538

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE (ZA ODSTUPANJA U KAKVOĆI)									
Rbr.	Međuvrem. izjednačena cijena kn/m²	Kat k_k	Orijentacija k_o	Geografski položaj k_{gps}	Utjecaj okoliša k_{uo}	Komfor stanovanja k_{sks}	Koeficijent povoljnosti stambenog prostora K_p	Koeficijent preračuna-vanja	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²
Procjenjivana nekretnina		*1,00*	*1,08*	*1,08*	*1,00*	*1,00*	1,02		
1	6.809	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	6.809
2	6.795	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	6.795
3	6.903	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	6.903
4	5.513	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	5.513
5	5.538	1,00	1,08	1,08	1,00	1,00	1,02	1,00	5.538

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

STATISTIČKA OBRADA I IZRAČUN									
Rbr.	Adresa	Namjena	Kupoprodajna cijena kn/m² KVP	Međuvrem. i interkvalit. izjednačena cijena kn/m²	Odstupanje od prosjeka u postotku	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)	Pojedinačno odstupanje	Pravilo 2-sigma
1	Savica I. (CMP)	ST	7.565	6.809	7,88%	497,25	247.257	zadovoljava	zadovoljava
2	Savica I. (CMP)	ST	7.550	6.795	7,66%	483,66	233.924	zadovoljava	zadovoljava
3	Savica I. (CMP)	ST	7.670	6.903	9,38%	591,80	350.232	zadovoljava	zadovoljava
4	Savica I. (CMP)	ST	5.513	5.513	12,66%	798,85	638.157	zadovoljava	zadovoljava
5	Savica I. (CMP)	ST	5.538	5.538	12,26%	773,86	598.864	zadovoljava	zadovoljava
			Prosječna cijena :	**6.312**					
			Standardno odstupanje (±):	643,18	10,19%				
			Pravilo dva-sigma (±):	1286,37					

Prosječna cijena iznosi 6.312 kn/m^2 ili 833 EUR/m^2

Tečaj €/kn 7,58 kn

TV = C_{pr} x POV_{lokala} = 6.312 kn/m^2 x 69,75 m^2 = 440.262 kn

Procijenjena vrijednost nekretnine po usporednoj metodi iznosi 440.000 kn

Nekretnina	Površina KVP (m^2)	Vrijednost (kn/m^2)	Vrijednost (EUR/m^2)
Lokal br. 25 oznake U-II/23 na katu poslovne zgrade U23	69,75	6.308	832

8. ZAKLJUČAK O VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

Tržišna vrijednost nekretnine, koje vlasništvo je utvrđeno Kupoprodajnim ugovorom od 03.11.1994. godine između Branka Paradija i "TRACOM" s p.o. kao lokala koji nosi oznaku U-II/23 i nalazi se na prvoj etaži pod brojem 25, ukupne korisne površine lokala 69,75 m^2, u naravi poslovni prostor uredske namjene sa galerijom na prvom katu poslovne zgrade u Centru male privrede u Zagrebu na adresi Savica I. 129, procjenjuje se na:

440.000 HRK ili 58.047 EUR

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

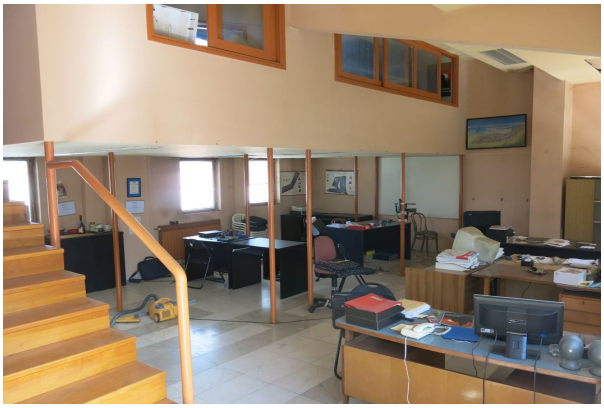
Elaborat stručnog mišljenja je izrađen u 2 (dva) primjerka za naručitelja.

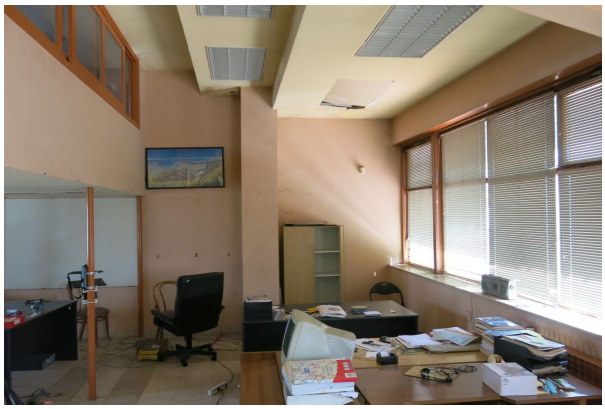
U Zagrebu 16. ožujka 2021.

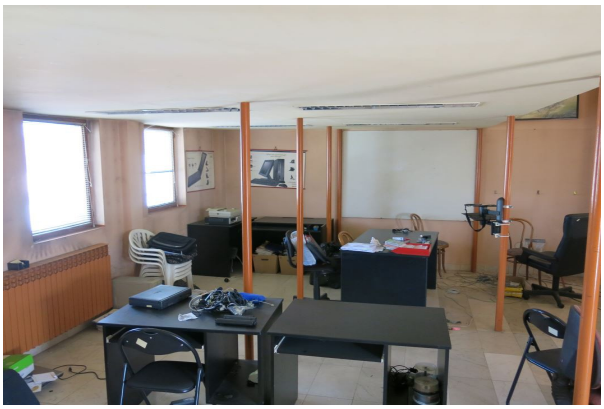
Procjenitelj:
Goran Korica, mag.ing.aedif.

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

9. FOTOGRAFIJE NA DAN PREGLEDA NEKRETNINE







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

BRANKO PAPADI, iz Zagreba, Srebrnjak 49, (u daljnjem tekstu prodavatelj)

i

"TRACOM" s p.o. sa sjedištem u Zagrebu, Gorice 86 b, matični broj 3299848 zastupano po direktoru Stjepanu Zebiću iz Zagreba, Gorice 86 b (u daljnjem tekstu kupac), sklopili su u Zagrebu dana 03.11.1994. godine slijedeci

KUPOPRODAJNI UGOVOR

Članak I

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje Lokal u Centru male privrede Savica-šanci, Zagreb, koji je sagrađen na k.č.br. 1653 k.o. Žitnjak koja je indentična z.k.čest.br. 6351/2 k.o. Zagreb. Lokal nosi oznaku U-II/23 i nalazi se na prvoj etaži pod brojem 25. Ukupna korisna površina lokala iznosi 69.75 m2.

Ovim ugovorom o kupoprodaji kupac stiče i pravo korištenja svih zajedničkih dijelova i uređaja zgrade, u skaldu sa postojećim propisima.

Članak II

Kupoprodajna cijena nekretnine iz čl. I ovog ugovora ugovorena je u iznosu od 87.000 DEM isplativo u Kunama po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan isplate.

Članak III

Kupovnina iz čl. II ovog ugovora biti će isplaćena na način da će:

- kupac prodavatelju, istovremeno sa potpisom ovog ugovora od strane prodavatelja, isplatiti iznos od 20.000 DEM isplativo u Kunama po prodajnom tečaju Zagrebačke banke. Prodavatelj potpisom ovog ugovora potvrđuje da je od kupca primio dio kupovnine iz čl. II ovog ugovra u iznosu od 20.000 DEM i to u Kunama po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan isplate.

- preostali dio kupovnine u iznosu od 67.000 DEM, isplativo u Kunama po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan isplate, kupac se ovim ugovorom obvezuje isplatiti prodavatelju najkasnije do 01,02.1995. godine. Prodavatelj se prilikom primitka ostatka kupoprodajne cijene, odnosno isplate kupovnine iz čl. II ovog ugvora u cijelosti, obvezuje kupcu izdati ovjerenu izjavu da mu je kupac isplatio kupovninu u cijelosti te da prema kupcu nema više nikakvih potraživanja. Ova izjava je sastavni dio ugovora.

Članak IV

Ukoliko prodavatelj odbije primiti ostatak kupovnine (67.000 DEM isplativo u Kunama po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan isplate) kupac može svoju obvezu ispuniti na način da iznos od 67.000 DEM u Kunama po prodajnom tečaju Zagrebačke banke na dan deponiranja, najkasnije do 11.02.1995. deponira u sudski depozit. Time će sve obveze kupca iz ovog ugovora biti ispunjene, što prodavatelj potpisom ovog ugovora i potvrđuje.

Socijalistička Republika Hrvatska
Grad Zagreb
OPĆINA PEŠČENICA
KOMITET ZA GRAĐEVINARSTVO
KOMUNALNE I STAMBENE POSLOVE
Odsjek za građevinarstvo i urbanizam
KLASA: UP/I 361-03/89-01/124
UR.BROJ: 2205-05-02/001-C-89-3
Zagreb, 20.12.1989 god.

Komitet za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove općine Peščenica, na temelju člana 29. Zakona o izgradnji objekata (NN SRH 54/86), rješavajući po zahtjevu GIP"VEGRAD" n.sol.o. iz TITOVO VELENJE, Prešernova 9a, donosi

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

Odobrava se GIP "VEGRAD" n.sol.o. iz TITOVO VELENJE PREŠERNOVA 9a izgradnja CENTRA MALE PRIVREDE SAVICA-ŠANCI na gradilištu označenu pod k.č. broj 1653 k.o. Žitnjak, koje se nalazi u Zagrebu, Savica-Šanci, prema investiciono-tehničkoj dokumentaciji, koja je sastavni dio ovog rješenja, te uz slijedeće uvjete:

1. Investitor je dužan pridržavati se suglasnosti koje čine sastavni dio ove građevinske dozvole.

Ova građevinska dozvola prestaje vrijediti, ako se u roku od dvije godine, od kada postane izvršno, ne pristupi izvođenju radova.

O b r a z l o ž e n j e

GIP "VEGRAD" n. sol. o. iz TITOVO VELENJE, Prešernova 9a, dana 28.11.1989 podnio je zahtjev da mu se izda odobrenje za građenje CENTRA MALE PRIVREDE SAVICA-ŠANCI.

1. Uz zahtjev je priložena slijedeća dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji: GIP "VEGRAD", a sastoji se od slijedećih projekata:

Glavni arhitektonski projekt za proizvodne objekte

V9-I/1	TD32/88	od 7/88
V8-II/2	TD32/88	od 7/88
V10-II/3	TD32/88	od 7/88
V6-IP/4	TD32/88	od 7/88
V10-II/5	TD32/88	od 7/88
V7-II/6	TD32/88	od 7/88
M5-I/7	TD32/88	od 7/88
M7-II/8	TD32/88	od 7/88
M5-I/9	TD32/88	od 7/88
M4-I/10	TD32/88	od 7/88
V7-IP/13	TD32/88	od 7/88
V8-II/14	TD32/88	od 7/88
V6-IP/15	TD32/88	od 7/88
V8-II/16	TD32/88	od 7/88
V7-IP/17	TD32/88	od 7/88

M4-I/18	TD31/88	od 7/88
M5-I/19	TD31/88	od 7/88
M5-II/20	TD31/88	od 7/88
M5-I/21	TD31/88	od 7/88
M4-I/24	TD31/88	od 7/88

Glavni arhitektonski projekt za uslužne objekte

V9-II/11	TD32/88	od 7/88
V9-II/12	TD32/88	od 7/88
U22	TD32/88	od 7/88
U23	TD32/88	od 7/88

Statički prpračun za prizvodne objekte

M-I	TD31/88	od 7/88
M-II	TD31/88	od 7/88
V-I	TD32/88	od 7/88
V-IP	TD32/88	od 7/88
V-II	TD32/88	od 7/88

Elaborat građevinske fizike i zvučne izolacije TD 32/88 od 7/88
Troškovnik sa projektanskim cijenama

1A Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji "Građevinski institut" iz Zagreba, a sastoji se od projekata :
Geotehnički elaborat RN 2220-1-213302/88 od 15.7.1989

1B Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji "Croatiaprojekt" iz Zagreba, a sastoji se od slijedećih projekata:
Izvještaj o izvršenoj kontroli teh. dokumentacije u pogledu stabilnosti i računske točnosti proračuna stabilnosti za objekte oznake "V" i "M" TD 8834/88 od 7/88
Za objekte "U22" i "U23" TD 8951 od 3/89
Izvještaj o izvršenoj kontroli teh. dokumentacije u pogledu fizikalnih svojstava objekta oznake "V" i "M" TD 8815/88 od 7/88
za objekte oznake "U22" i"U23"TD 8957 od 3/89

1C Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji "Konzalting plan", a sastoji se od slijedećih projekata:
Projekt gromobranske instalacije za proizvodne i uslužne objekte TD 565/89
Instalacije vodovoda i kanalizacije za prizvodne objekte TD 565/89
za uslužne objekte TD 565/89
Elektroinstalacije SN i NN priključak TD 504 05/1989
Trafostanica NTS-Mala privreda TD 50405/1989
Javna rasvjeta TD 504 05/1989
Telefonsko-telegrafski razvod-kabelska kanalizacija TD 50405/89

1D Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji RO "Osnova", a sastoji se od slijedećih projekata:
Izvedbeni projekt prometnih površina TD 474/88 od IV 1989
Projekt hortikulture TD 474/88

1E Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji "Hidroprojekt" a sastoji se od slijedećih projekata:
Unutrašnja odvodnja Centra male privrede TD 227/89 od I/89

1F Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji RO "Vodovod" a sastoji se od slijedećih projekata:
Vodoopskrbni cijevovod za Centar male privrede TD 8/89 od 05/89.

1G Dokumentacija izrađena po projektnoj organizaciji "INA-PROJEKT" a sastoji se od slijedećih projekata:
Izvedbeni građevinski projekt niskotlačne plinske mreže br.pr. 5654-S-000-A01 od 31.5.89
Izvedbeni strojarski projekt VT plinovoda prirodnog plina br.pr. 5654-S-000-C01 od 7/89
Izvedbeni projekt katodne zaštite br.pr. 5654-S-000-ZK$_1$ od 25.5.89.

2. Uvjerenje o uvjetima uređenja prostora kl.350-05/89-01/82 ur. br. 2205-05-02/001-89-16 od 08.05.89 izdano od ovog organa.

3. Rješenje o prevu korištenja zemljišta ovog organa broj kl.UP/I--456-06/88-01/o8 ur.br. 2205-05-03-88-3 od 29.7.89.

4. Potvrda o podmirivanju obaveze po ugovoru o finansiranju naknade troškova pripreme građ. zemljišta br.03/3-Z 5886/88AM/SV od 9.8.88.

5. Potvrda o plaćenoj naknadi za prenamjenu poljoprivrednog zemljišta kl. 320-02/89-01/18 ur.br. 2205-03-03/002-89-2

6. Potvrda parcelacionog elaborata kl.350-05/88-02/48, ur.br. 2205--05-o2/001-89-2 od 19.12.89.

7. Mišljenje Gradskog Sekretarijata za narodnu obranu kl.810-04/89-01/169 ur.br. 251-08-06-89-2 od 14.3.89

8. Vodoprivrednu suglasnost br. 05-1521/1-1989 od 1907.89

9. Prometnu suglasnost kl. UP/I-350-05/89-01/179 ur.br.251-10-02/01--89-2 od 30.05.89.

10. Potvrdu o protupožarnoj sigurnosti od GSUP-a Zagreb, broj 18/2--14796/1-1989 od 24.6.1989.

11. Suglasnost komunalnih RO

- Vodovod grada Zagreba br.	7548/89	od 05.07.89
- Vodovod grada Zagreba br.	9088/89	od 19.06.89
- Kanalizacija Zagreb br.	89-318 b i c	od 27.06.89 i od 13.07.89
- Gradski telefon PTT br.	06-22358/89	od 08.11.89
- Elektra Zagreb br.	19906/695	od 19.07.89
- Elektra Zagreb br.	22149	od 21.08.89
- Elektra Zagreb br.	17706-1	od 23.08.89
- Elektroprivreda Zagreb		
- Gradska plinara Zagreb br.	02/8-5035/89	od 19.09.89
- Cesta Zagreb OOUR Održavanje	OD/2811/89-RF	od 24.05.89
- Radna PTT organizacija br.	68/89	od 09.11.89

Predračunska vrijednost radova prema investitoru iznosi 66.734.237.160.- din

Nkon pregleda tehničke dokumentacije priložene uz zahtjev, izvršene tehničke kontrole investiciono-tehničke dokumentacije, te izvršenog uviđaja na gradilištu, ustanovljeno je da investitor ispunjava uvjete za dobivanje odobrenja za građenje, pa je riješeno kao u dispozitivu.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog riješenja može se izjaviti žalba Gradskom komitetu za prostorno uređenje i komunalne poslove grada Zagreba u roku od 15 dana po primitku istog. Žalba se predaje putem ovog

organa taksirana sa 80.- dinara po tbr. 2. Odluke o izmjeni i dopuni odluke o administrativnim taksama (SL.gl. grada Zagreba 3/86)

Taksa za ovo rješenje po tbr.1. i 35. Odluke o izmjeni i dopuni odluke o administrativnim taksama u iznosu od dinara 146.400.- , uplaćena je na žiro-račun br. 30100-840-119-3091 općinske administrativne takse i prilaže spisu.

DOSTAVITI:
1. GIP "VEGRAD" n.sol.o.
   T.Velenje, Prešernova 9a
   uz prilog 2 kompleta projekata
2. Zavod za katastar grada Zagreba
   Dakićev trg 1,
3. Građevinsko-urbanistička inspekcija
   - ovdje
4. Zavod za organizaciju izgradnje
   grada Zagreb, Prol.brigada 60
5. Evidencija - ovdje
6. Arhiva - ovdje, uz prilog 1
   kompleta projekta

P.O. PREDSJEDNIKA
ŠEF OBLASTI

Zvonko [illegible]rijević, dipl.ing.arh

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 17.03.2021. 00:11

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ŽITNJAK (Mbr. 335550)

Posjedovni list: 4176

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
136/42774	MAJETIĆ VJEKOSLAV, ULICA JOSIPA KOZARCA 38, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	92415864204
64/42774	SKUTER D.O.O., ULICA DAVORA ZBILJSKOG 16, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	16681076399
42574/42774	VEGRAD-ZAGREB D.O.O., ULICA REPUBLIKE AUSTRIJE 9, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	74652593485

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
		1653	**Obrtnička ulica - Savica I.**	**42774**	**26**		
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savica I. 139	600			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savica I. 133	705			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savica I. 147	580			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Obrtnička ulica 7	663			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savica I. 121	440			
			ZGRADA 19, Zagreb, Obrtnička ulica 4, Zagreb, Savica I. 145, 155, 123, 115, 125, 109, 113, 143, 111, 153, 141, 129, 131, 151, 117, 149, 149A	9906			
			POSLOVNA ZGRADA, Zagreb, Savica I. 127	693			
			GOSPODARSKO DVORIŠTE	29187			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**42774**			

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

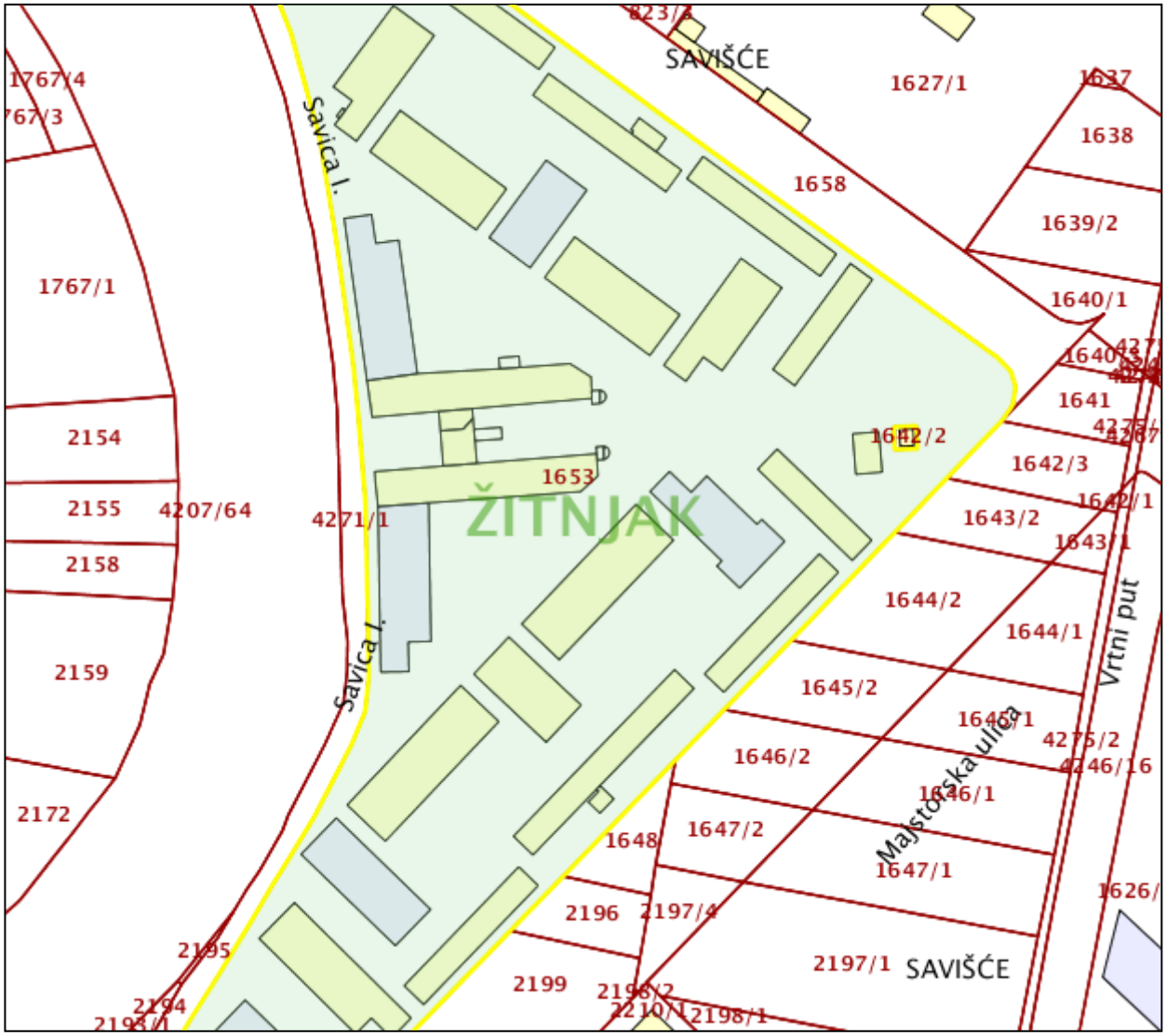
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽITNJAK, 335550
k.č. br.: 1653

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 2000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.03.2021

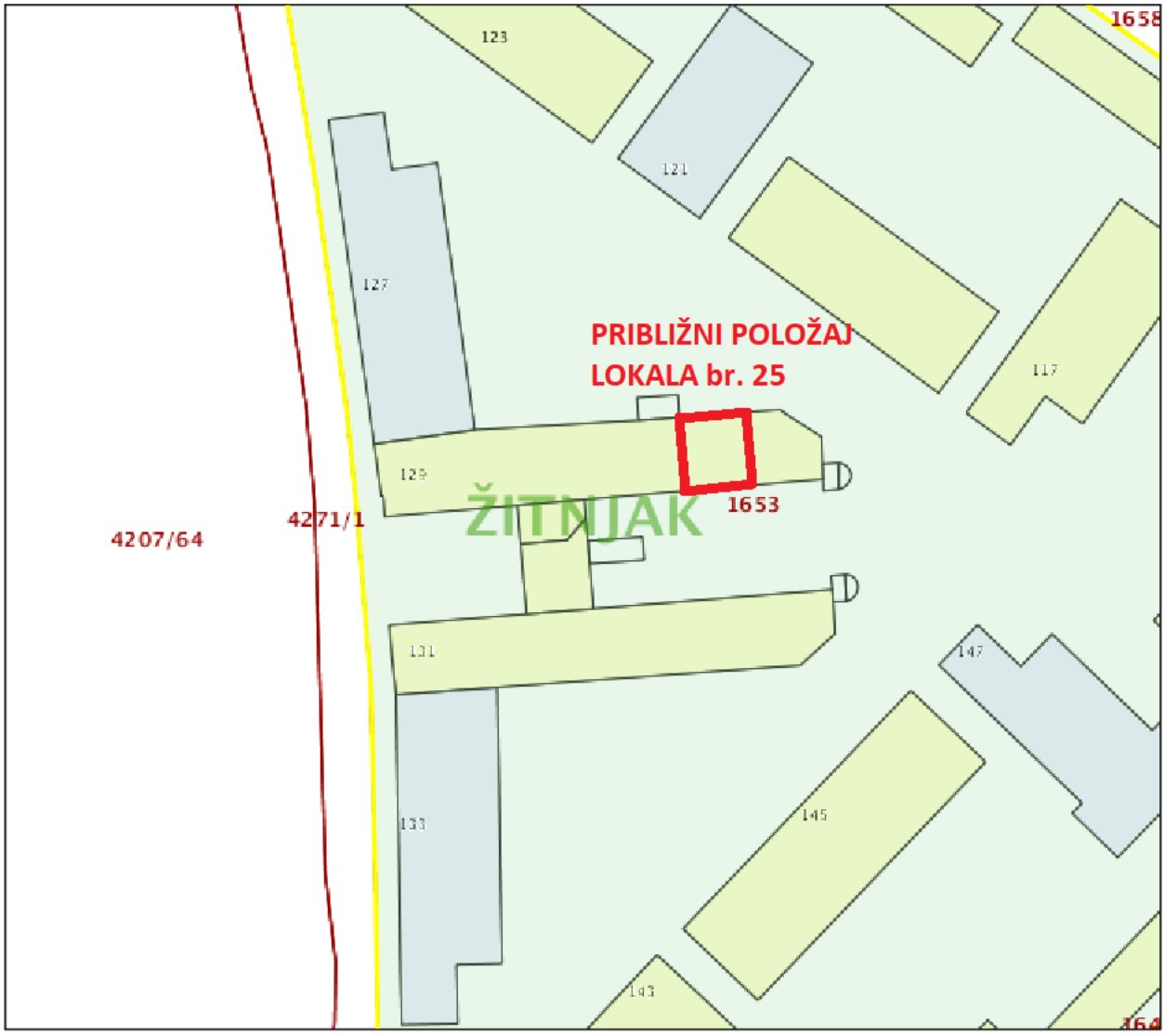
REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ŽITNJAK, 335550
k.č. br.: 1653

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1: 1000
Izvorno mjerilo plana 1:1000



Datum ispisa: 17.03.2021