- P R O C J E M B E N I E L A B O R A T -

br. 058/24

- REVIZIJA -



NARUČITELJ : **AUTO MAKSIMIR d.o.o. u stečaju,**
Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb
OIB: 96607355815

NEKRETNINA : Poslovni objekti

ADRESA : Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb

SVRHA : **Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina**

DATUM: 11.07.2024.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRAĐITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA
IGOR LAŠKARIN
inženjer građiteljstva
Karlovac
Bartola Kašića 4

SADRŽAJ :

RJEŠENJE
A. UVOD
A. 1. Zadatak
A. 2. Status procjenitelja i sukob interesa
B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA
C. LOKACIJA
D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU
E. PROCJENA
E. 1. Dan kakvoće
E. 2. Stanje nekretnine prema rezultatima očevida
E. 3. Geometrijski podaci
E. 4. Metoda procjene
E. 5. Izračun vrijednosti nekretnina
E. 5.1. Vrijednost zemljišta
E. 5.2. Tržišna vrijednost - prihodovna metoda
F. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK
G. PRILOZI
G. 1. Fotozapis
G. 2. Dokumentacija
G. 3. Izvod iz prostornog plana
G. 4. Lokacija
G. 5. Tlocrt
G. 6. Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Tt-22/54264-2
MBS: 081389230
EUID: HRSR.081389230

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu - stalna služba u Karlovcu po sucu pojedincu Vesni Fundurulić-Perišin u registarskom predmetu upisa u sudski registar promjene poslovne adrese i odredbi izjave po prijedlogu predlagatelja IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, Karlovac, Pavleka Miškine 3, 09.12.2022. godine

r i j e š i o j e

u sudski registar ovog suda upisuje se:

promjena poslovne adrese
promjena odredbi izjave o osnivanju, u društvu s ograničenom odgovornošću

pod tvrtkom/nazivom IL.PRO društvo s ograničenom odgovornošću za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4, u registarski uložak s MBS 081389230, OIB 49825936983, prema podacima naznačenim u prilogu ovoga rješenja ("Podaci za upis u glavnu knjigu sudskog registra"), koji je njegov sastavni dio.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

U Karlovcu, 9. prosinca 2022. godine

S U D A C

Vesna Fundurulić-Perišin

Uputa o pravnom lijeku:

Pravo na žalbu protiv ovog rješenja ima sudionik ili druga osoba koja za to ima pravni interes. Žalba se podnosi u roku od 8 (osam) dana Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u dva primjerka, putem prvostupanjskog suda. Predlagatelj nema pravo žalbe.

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 444/2021
Karlovac, 12.prosinca 2022.

R J E Š E N J E

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15 ,82/15,82/16, 67/18,126/19,130/2020,21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14 ,123/15,61/19) dana 12.prosinca 2022.

r i j e š i o j e

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-444/2021 pod točkom I koja glasi:

"Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Pavleka Miškine 3, OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina, na vrijeme od 4 godine". time da ista sada glasi:

Utvrđuje se da pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. za vještačenje u graditeljstvu i procjene nekretnina, sa sjedištem u Karlovcu, Trg hrvatskih branitelja 4 , OIB: 49825936983, ispunjava uvjete iz članka 4. stavak 1.i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina,na vrijeme od 4 godine.

Obrazloženje

Pravna osoba tvrtka IL.PRO d.o.o. rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-444/2021 od 2.rujna 2021.godine, utvrđeno je da ispunjava uvjete iz članka 4.stavak 1. i 2. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, za obavljanje sudskih vještačenja iz područja graditeljstva i procjene nekretnina .

Dana 12.prosinca 2022. tvrtka IL.PRO d.o.o dostavila je ovome sudu zahtjev te izvod iz Sudskog registra , kojim traži da mu se u cit. rješenju izmijeni adresa sjedišta tvrtke.

Kako je uvidom u izvod iz Sudskog registra broj Tt-22/54264-2 od 9.prosinca 2022 . utvrđeno da je tvrtka IL.PRO d.o.o. promijenila adresu valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
Ante Ujević
Vrijeme potpisivanja:
12-12-2022
12:18:23

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#0C1156415448522D303335393232363136323O
OU=Signature
S=Ujević
G=Ante
CN=Ante Ujević

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:
Protiv ovog rješenja stalni sudski vještak može podnijeti žalbu Ministarstvu pravosuđa i uprave u roku od 15 dana od dana primitka rješenja.

DOSTAVLJENO:
1. IL.PRO d.o.o. Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 4
2. Općinskim sudovima-svima
3. Ministarstvu pravosuđa i uprave RH

REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
KARLOVAC
URED PREDSJEDNIKA
Broj: 4 Su 443/2021
Karlovac, 12.prosinca 2022.

R J E Š E N J E

Županijski sud u Karlovcu po predsjedniku suda Anti Ujeviću, temeljem članka 126. st. 2. i 4. Zakona o sudovima ("Narodne novine" br. 28/13 i 33/15 ,82/15,82/16, 67/18,126/19,130/2020,21/2022) te čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima ("Narodne novine" br. 38/14 ,123/15,61/19) dana 12.prosinca 2022.

r i j e š i o j e

Mijenja se izreka rješenja broj: 4 Su-443/2021 koja glasi:

"Igor Laškarin, iz Karlovca, Pavleka Miškine 3, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje." time da ista sada glasi:

Igor Laškarin, iz Karlovca, Bartola Kašića 4, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina, na vrijeme od 4 (četiri) godine, počam od 5.listopada 2021. pa nadalje.

Obrazloženje

Igor Laškarin, rješenjem predsjednika Županijskog suda u Karlovcu broj Su-443/2021 od 2.rujna 2021.godine, ponovno je imenovan je za stalnog sudskog vještaka iz područja graditeljstva i procjene vrijednosti nekretnina na vrijeme od 4 (četiri) godine.

Dana 12.prosinca 2022. vještak Igor Laškarin dostavio je ovome sudu zahtjev te preslik osobne iskaznice , kojim traži da mu se u rješenju o ponovnom imenovanju izmijeni adresa prebivališta.

Kako je uvidom u preslik osobne iskaznice utvrđeno da je Igor Laškarin promijenio adresu prebivališta valjalo je udovoljiti zahtjevu i riješiti kao u izreci rješenja.

PREDSJEDNIK SUDA
Ante Ujević

Dokument je elektronički potpisan:
Ante Ujević
Vrijeme potpisivanja:
12-12-2022
12:17:46

DN:
C=HR
O=ŽUPANIJSKI SUD U KARLOVCU
2.5.4.97=#0C115641544852 2D303335393232363136323 0
OU=Signature
S=Ujević
G=Ante
CN=Ante Ujević

A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj : AUTO MAKSIMIR d.o.o. u stečaju,
Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb

Nekretnina : Poslovni objekti
Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb

Upućen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine sukladno Vašem nalogu, a temeljem naše ponude i Vašeg prihvata iste. Kako sam razumjeo procjenu trebam temeljiti na pretpostavci neprekinutog nastavka poslovanja tvrtke (going concerne) i izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme. Naglašavam, procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih, tržišno održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane ovlaštenih osoba Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog G.6). Vrijednosti iskazane u elaboratu su u EUR.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašteni procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.
Potvrđujem da posjedujem dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravim kvalitetnu procjenu.
Potvrđujem da Procjenitelj osobno kao i potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.
Za potrebe realizacije ovog Naloga sproveo sam pregled nekretnine, te izvršio istraživanje tržišta kako lokalnog tako i šireg okruženja, prikupljene podatke obradio i protumačio koristeći zakonsku regulativu, standarde ali i vlastita znanja, iskustvo i vještine.
Kako bismo obostrano razumjeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dovođenje u zabludu skrećemo Vam pažnju na Prilog G.6 elaborata (Opći uvjeti procjene)
Bilo mi je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujem na ukazanom povjerenju, te Vam stojim na raspolaganju za sve eventualno potrebne dodatne informacije.

Za IL.PRO d.o.o.:

PROCJENITELJ :
IGOR LAŠKARIN ing. građ.
Stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina



U Karlovcu; 11.7.2024

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

Nekretnina: Poslovni objekti
Lokacija : Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb
Naručitelj: AUTO MAKSIMIR d.o.o. u stečaju,
Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb

Korisnik procjene: Naručitelj
Dan kakvoće: 19.07.2022.
Dan vrednovanja: 11.07.2024.
Osnova procjene: Tržišna vrijednost
Namjena procjene: Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnina
Metoda izračuna: Prihodovna metoda

Regija: Regija 2 - Centralna Hrvatska
Županija - tržišna zona: 0102 Grad Zagreb – zona 2
Tržišni položaj: 1. Grad Zagreb + turistička središta + veliki gradovi na moru
Kategorija lokacije/tip lokac.: I / A
Z.K. izvadak: e-izvadak od 14.07.2022.
Općinski sud: Zagreb

ZEMLJIŠNE KNJIGE				KATASTAR			**Površina čest (m2)**
K.O.	zk.ul.	zčbr	podu	K.O.	kč.br.	pos. list	
Resnik	5842	3052/5	-	Dubrava	8291/2	11403	2.765
	5843	3051/3	-		8292		281
		3051/9			8293/2		620
	6530	3051/11	-		8294/3	12479	300
	4225	3051/8	-		8294/2		479

Opis nekretnine: Zgrada br. 191 i gosp. dvorište u ulici kneza Branimira
Kuća br. 306 i dvorište
Oranica
Oranica
Zgrada i uređeno zemljište
Površina čest: 4.445 m2

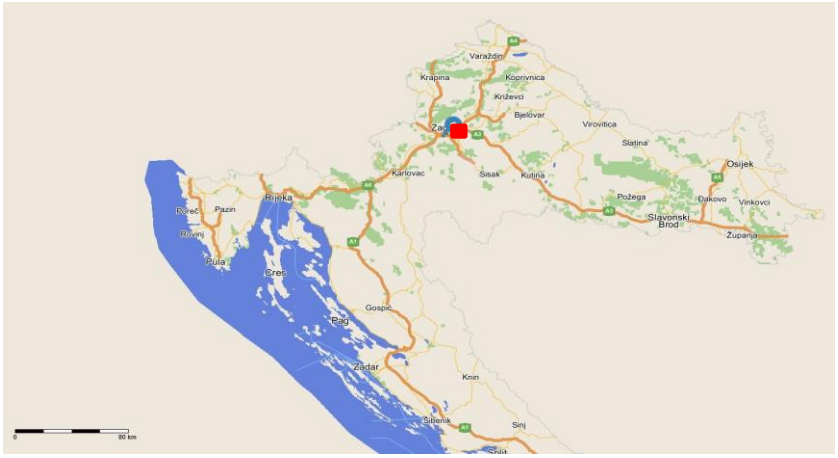
Vlasnik:	zk.ul. 5842	Auto Maksimir d.o.o. u stečaju, OIB: 96607355815, Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb u 1/1 dijela
	zk.ul. 5843	Auto Maksimir d.o.o. u stečaju, OIB: 96607355815, Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb u 1/1 dijela
	zk.ul. 6530	Auto Maksimir d.o.o. u stečaju, OIB: 96607355815, Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb u 1/1 dijela
	zk.ul. 4225	Auto Maksimir d.o.o. u stečaju, OIB: 96607355815, Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb u 1/1 dijela

Teret:	IMA, sukladno upisu u ZK
Legalitet:	Uporabna dozvola Klasa: UP/I-361-05/05-01/55 od 19.04.2005 Ima direktni pristup na JPP Energo certifikat - B Legalna nekretnina
Godina gradnje:	2005
Zadnja rekonstrukcija:	-
Onečišćenja:	Nisu primjećena i mala je vjerojatnost da postoje
Buka:	Nisu uočeni vanjski izvori buke
Klasifikacija nekretnine:	2 Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
Alternativna upotreba:	-
Napomene:	-
NKP: (m2)	2.120,34
Tržišna vrijednost :	3.410.000,00 €

PROCJENITELJ:
Igor Laškarin

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: Republika Hrvatska) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Jugoistočnu Europu. Graniči na sjeveru sa Slovenijom i Mađarskom, na istoku sa Srbijom, na jugu i istoku s Bosnom i Hercegovinom i Crnom Gorom. S Italijom ima morsku granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturološki utjecaji dolazili su iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga. Prema popisu iz 2011. godine Hrvatska ima 4.284.889 stanovnika. Hrvati čine 90,42% stanovništva, a najznačajnija nacionalna manjina su Srbi koji čine 4,36% stanovništva, dok svaka od ostalih nacionalnih manjina čini manje od 1% stanovništva. Kopnena površina iznosi 56.542 km², a površina teritorijalnog mora 31.067 km² što Hrvatsku svrstava među srednjevelike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.
Prema političkom ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. Hrvatska je članica Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Organizacije Sjevernoatlanskog ugovora, Europske unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja zemlje Uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MIKRO



Nekretnina se nalazi u gradskoj četvrti Dubrava, na adresi Ulica kneza Branimira 191, grad Zagreb. Nekretnina je izgrađeno građevinsko zemljište koje je nepravilnog oblika položenog približno u smjeru I-Z. U neposrednom susjedstvu su poslovne i stambene zgrade. Nekretnina ima direktni pristup na JPP.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

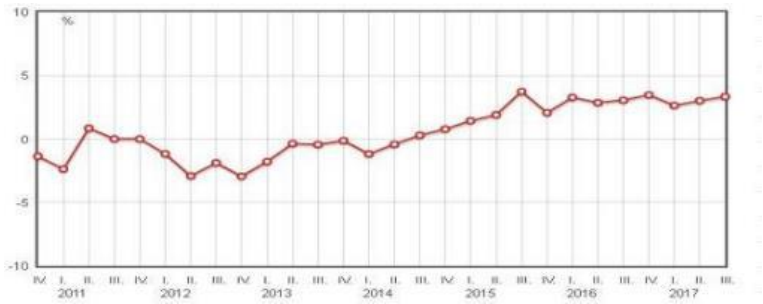
Nakon vrhunca u cijenama i količini transakcija na tržištu nekretnina u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009, cijene nekretnina, a posebno utrživost, su zabilježili osjetni pad budući da ponuda uvelike nadmašuje potražnju.

Uslijed nekretninske i financijske krize koja je uslijedila potražnja od domaćih ali i stranih kupaca je na vrlo niskoj razini i to ponajviše zbog niske likvidnosti na tržištu ali i višegodišnjeg pada BDP-a u RH. Iz tog razloga domaći kupci imaju sve manje raspoloživog iznosa za kupnju i investiranje. Također zbog neizvjesnosti oko oporavka domaće ekonomije te zbog općeg

Strani kupci nekretnina u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domicilnim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretnina u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni nemaju bitniji utjecaj na kretanje cijena nekretnina. Kad se i pojavljuju kao kupci to je uglavnom na tržišno vrlo atraktivnim područjima i atraktivnim nekretninama.

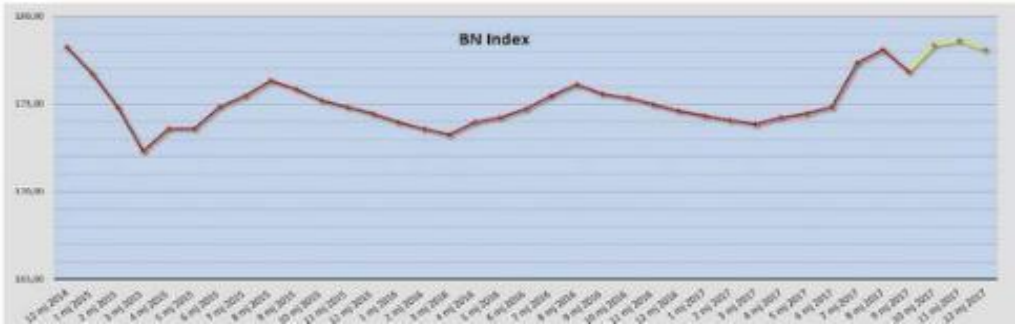
Zbog relativno nepovoljne poduzetničke klime u RH uslijed visokih poreza te regulatorne i pravne nesigurnosti domaći i strani investitori trenutno nisu skloni ulaganjima u nove nekretninske projekte.

Iako se očekivalo da će ulazak RH u EU imati pozitivne efekte na hrvatsku ekonomiju i na tržište nekretnina, zbog stukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije upućuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretnina stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretnina.



BN Index

BN indeks je jedinstveni indeks koji prati kretanja cijena stambenih nekretnina na području Republike Hrvatske. BN indeks se temelji na podacima postignutih cijena tipičnih nekretnina na tipičnim lokacijama iz baze Burze nekretnina. BN indeks se objavljuje jednom mjesečno.



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu sam pregledao 19.7.2022 , te napravio fotozapis koji se nalazi u Prilogu G.1 elaborata.
Nije rađen posebni izmjer nekretnine, već sam se služio podacima dostavljenim od strane Naručitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključena
Toplovod	nema
Telefon	priključen
El. energija	priključena
Plin	priključen

POSLOVNA ZGRADA

Godina gradnje	2005
Godina obnove	-
Katnost	PO+PR+KAT
Temelji	AB
Hidroizolacija poda	izvedena
Termoizolacija poda	nije izvedena
Nosiva konstr.	AB montažna konstrukcija
Ispuna	-
Međukatna konstr.	AB
Krovna k. + pokrov	izolirani ravni
Limarija	AL
Pročelje	fasadni paneli

POSLOVNI PROSTORI

Položaj + orjentacija	PO+PR+KAT
Prostorije	kao u opisu površina
Vanjska stolarija	PVC+IZO staklo
Pregradni zidovi	opeka, GK
Obrada zidova	disp. boja, ker.pl.
Obrada podova	ker.pl., ind. pod
Unutarnja stolarija	drvena
Grijanje	etažno
Klima	DA
Alarm / video nadzor	DA/DA
Ostalo	-
Stanje:	Nekretnina je stara 19 godina, vrlo dobro održavana, te nisu primjećena oštećenja koja bi utjecala na funkciju i vrijednost.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

TEHNIČKI OPIS NEKRETNINA

Općenito:

Poslovna zgrada (PO+PR+KAT)
Poslovna zgarada podum - lakrinica
Poslovna zgrada prizemlje - auto salon, servis i pomoćne prostorije
Poslovna zgrada kat - uredske prostorije
U okruženju su zgrade poslovnih i stambenih sadržaja. Pristup je s južnog pročelja pristupnom cestom.

ZGRADE

Brutto korisna površina (BKP)

Autosalon, servis i prodaja	=	2.160,00 m2
Objekt 1	=	220,00 m2
Objekt 2	=	25,00 m2
		2.405 m2

Netto korisna površina (NKP) =	=	2.120,34 m2
Brutto korisna površina (BKP) =	=	2.405,00 m2
Volumen objekta (BV)	=	11.522,50 m3

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto korisna površina (BKP) =	2.405,00 m2
Netto korisna površina (NKP) =	2.120,34 m2
Volumen objekata (BV) =	11.522,50 m3

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretnina čl. 23 propisane su tri metode procjena i to poredbena, prihodovna i troškovna metoda. Izbor metode ovisi o vrsti nekretnine, uzimajući u obzir postojeće običaje u uobičajenom poslovnom prometu kao i druge okolnosti pojedinog slučaja, osobito u odnosu na raspoložive podatke.

Uzimajući u obzir sve činjenice o nekretnini te tržišno dostupne podatke odlučili smo ovu procjenu napraviti Prihodovnom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih najmova te nekretnina oglašenih za najam na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnost novijih i izravno usporedivih ugovora o najmu koji su javno dostupni u smislu Regulative 575 EU čl 199, šta još uvijek nije situacija u RH.

Slijedom dostupnih tržišnih podataka, vrsti nekretnine i namjeni procjene istu smo napravili metodom kapitalizacije budućeg prinosa. Netto prinos nekretnine izračunali smo na način da smo od tržišno održivog ukupnog prihoda od najma odbili sve troškove i izračunali NOP. Takav neto prihod kapitalizirali izlaznom stopom kapitalizacije (EY) koja se izračunava iz inicijalne stope (IY) i preostalog vijeka uporabe nekretnine za TV=NOP/EY. Analizom tržišta kao i same nekretnine izračun smo temeljili na ulaznim podacima kako slijedi u nastavku uz prepostavku da svi troškovi funkcioniranja i održavanja prostora tijekom najma idu na teret Najmoprimca.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine - građevinsko zemljište

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni, te izvršili obradu istih kako slijedi u nastavku.

Nekretnina 1

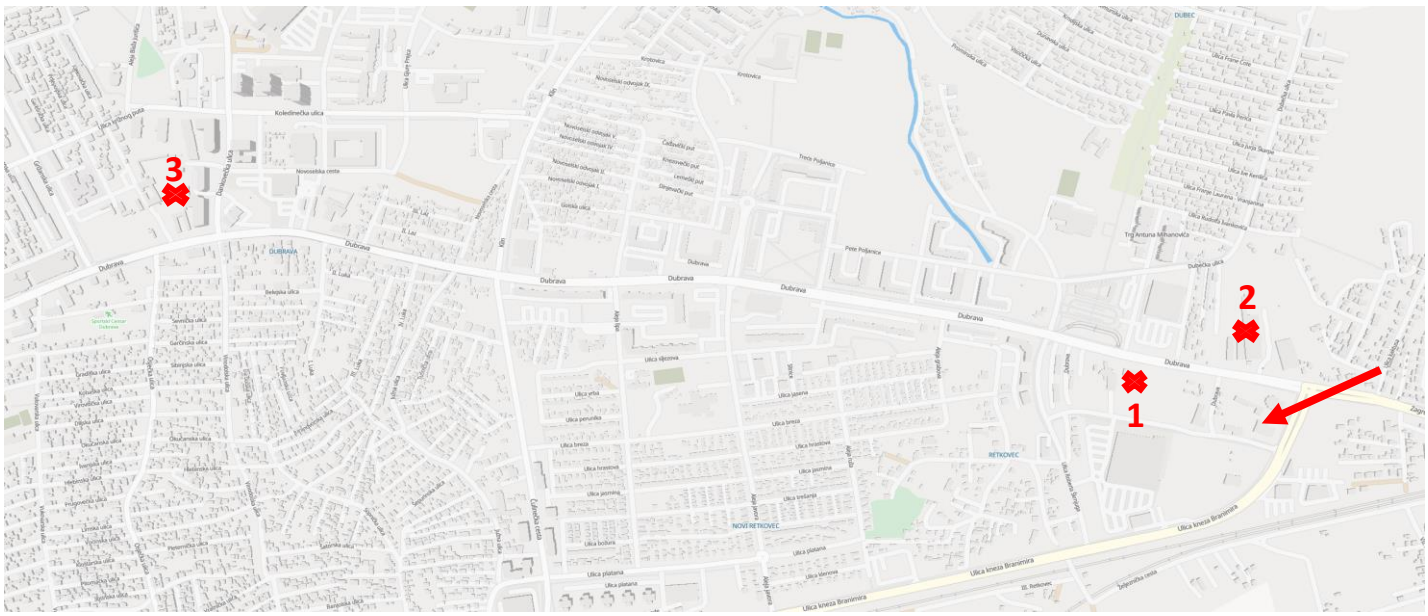
Građevinsko zemljište u Zagrebu, u naravi neizgrađeno zemljište. Zemljište je površine 1.710 m2, namjena je K1 - gospodarska namjena - poslovna. Kupoprodaja je obavljena 18.05.2022 za iznos od 427500 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 2

Građevinsko zemljište u Zagrebu, u naravi izgrađeno zemljište. Zemljište je površine 7.154 m2, namjena je M - mješovita. Kupoprodaja je obavljena 13.01.2021 za iznos od 1488032 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.

Nekretnina 3

Građevinsko zemljište u Zagrebu, u naravi izgrađeno zemljište. Zemljište je površine 6.009 m2, namjena je M1 - mješovita - pretežito stambena. Kupoprodaja je obavljena 08.02.2021 za iznos od 1622430 €. Nekretninu nismo pregledali, te smo se za sve ostale podatke služili javno dostupnim izvorima (internet). Nemamo saznanja da su ishođene dozvole za gradnju.



5.2. Izračun vrijednosti zemljišta - građevinsko zemljište

Pz = 4.445 m2 Pgz = 4.445 m2

PODACI O NEKRETNINAMA

Nekretnina	Procjenjivana	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Kneza Branimira 191	Dubrava	Dubrava	Dankovečka ulica
Nekretnina	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.	građ. zem.
Izvor podataka	nalog	eNekretnine	eNekretnine	eNekretnine
Vrsta podatka	-	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Datum transakcije/objave	3Q2024	2Q2022	1Q2021	1Q2021
Površina (m2)	4.445	1.710	7.154	6.009
Cijena (€)	-	427.500	1.488.032	1.622.430
Cijena po m2	-	250,0	208,0	270,0

KOEFICIJENTI ZA PRERAČUNAVANJE

Protok vremena	3Q2024	2Q2022	1Q2021	1Q2021
DZS indeksi cijena nekretnina	206,63	168,63	145,43	145,43
Vremensko usklađenje	-	22,5%	42,1%	42,1%
Korigirana vrijednost po m2	-	306,2	295,6	383,7

Odstupanje zbog različite		306,25	295,57	383,67
Ki- koeficijent iskoristivosti	0,80	0,80	0,80	0,80
Koef. za preračunavanje KP	0,90	0,90	0,90	0,90
Faktor povećanja/umanjenja	-	1,00	1,00	1,00
Vrijednost zemljišta ukup.(€)	-	306,25	295,57	383,67

Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	bolja
korekcija	-	0%	0%	-15%

Utjecaj buke	neznatan	neznatan	neznatan	neznatan
korekcija	-	0%	0%	0%

Veličina	4.445	1.710	7.154	6.009
korekcija	-	-20%	10%	5%

Oblik	nepravilan	isto	isto	isto
korekcija	-	0%	0%	0%

Topografija	ravno	ravno	ravno	ravno
korekcija	-	0%	0%	0%

Namjena	poslovna	poslovna	mješovita	mješovita
korekcija	-	0%	0%	0%

Infrastruktura	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu	na zemljištu
korekcija	-	0%	0%	0%

Ukupno korekcija	-	-20%	10%	-10%
Korigirana vrijednost po m2	305,14	245,0	325,1	345,3

ZAKLJUČAK

Površina zemljišta: 4.445 m2

Vrijednost po m2: 305,14 **€/m2**

Tržišna vrijednost: 1.356.358,86 **€**

6. Procjena vrijednosti nekretnine prihodovnom metodom

Izračun tržišne vrijednosti nekretnine metodom kapitalizacije dobiti temelji se na čistom ostvarivom godišnjem prihodu građevine, kojeg treba umanjiti ukamaćivanjem vrijednosti zemljišta. Čisti prihod kapitalizira se faktorom kapitalizacije koji proizlazi iz kamatne stope za nekretnine i preostalog održivog vijeka korištenja građevine. Prihodovna metoda izračuna vrijednosti nekretnine pretpostavlja da vrijednost nekretnine zapravo predstavlja sadašnju vrijednost od budućih novčanih tijekova koje će ona generirati. Procjena se izvodi kapitaliziranjem predviđenih čistih prihoda uz kamatnu stopu koja je primjerena riziku investicije koja ide uz vlasništvo nad nekretninom.

Pretpostavlja se da su svi podaci dostavljeni od strane ***naručitelja*** *istiniti i vjerodostojni i ne provjeravaju se naknadno. Procjenitelj ne snosi nikave posljedice koje mogu nastati u* ***slučaju korištenja netočnih*** *podataka koji* ***čine*** *bazu* ***izračuna*** *metodom kapitalizacije* ***dobit, a koji su dobiveni od naručitelja.***

Izračun predvidivog ostatka održivog vijeka korištenja				
FK matrica	A	B	C	
	1,5	1,5	1	odabrano FK = 1,5

starost građevine G	19 god
relativna starost G/OVK	27 %

OVK	70 god
postotak OVK	73 %
OOVK	51 god

Odabir stope kapitalizacije (IY)			
kategorija:	poslovne zgrade	5,0% - 6,0%	6,0 %
prilagođavanje stope kapitalizacije:		položaj	0,5 %
		kvaliteta građevine	0 %
		rizik naplate	0 %
		gospodarska situacija	0,5 %
		razvojni potencijal	0,5 %
		odabrano	7,5 %

PARAMETAR				VRIJEDNOST
	m²	€/m²		€
ukupno NKP	2.120,34	150,00		
Mjesečni brutto prihod				26.504
Godišnji brutto prihod				318.051
Rizik gubitka najamnine				
Troškovi investicijskog održavanja				10.992
Troškovi upravljanja				
Režije				47.536
Modernizacija				
Ukupni troškovi gospodarenja				58.528
Ukamaćivanje vrijednosti zemljišta	7,50%			101.727
Godišnji netto prihod nekretnine				157.796
Diskontna stopa	7,50			
Ekonomski vijek trajanja nekretnine	51			
M Faktor	*13,00*			
Vrijednost zgrada bez zemljišta				2.051.698
Vrijednost zemljišta				1.356.359
Potencijali ili odbici eur/m2	0,00			0,00
VRIJEDNOST NEKRETNINE po prihodovnoj metodi (€) :				3.408.056

UKUPNO : 3.408.056 **€**

Pokazatelj vrijednosti nekretnine : 1.607 **€/m² NKP**

TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE (TV) :	3.408.056 **€**

*** sa sadržanom vrijednosti PDV-a**

Nova vrijednost za potrebe osiguranja (NV) 2.120,34 m2 x 800 **€/m2NGP**	1.696.272 **€**

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni, a nakon obrade i izračuna za

nekretninu : Poslovni objekti
na adresi: Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb
naručitelja: AUTO MAKSIMIR d.o.o. u stečaju,
Ulica kneza Branimira 191, 10000 Zagreb

Mišljenja sam da je na dan : 11.7.2024 godine

- **Tržišna vrijednost (TV) nekretnine, zaokruženo:**

3.410.000,00 €

- Nova vrijednost (NV) za potrebe osiguranja objekta:

1.696.272,00 €

SUDSKI VJEŠTAK:
Igor Laškarin, ing. građ.
stalni sudski vještak iz područja
graditeljstva i procjene nekretnina

STALNI SUDSKI VJEŠTAK IZ PODRUČJA GRADITELJSTVA I PROCJENE NEKRETNINA
IGOR LAŠKARIN
inženjer graditeljstva
Karlovac
Bartola Kašića 4

U Karlovcu, 11.07.2024. godine

G. PRILOZI

FOTO-DOKUMENTACIJA



poslovna zgrada izvana



poslovna zgrada izvana



poslovna zgrada izvana



poslovna zgrada izvana


poslovna zgrada izvana


poslovna zgrada izvana


poslovna zgrada izvana

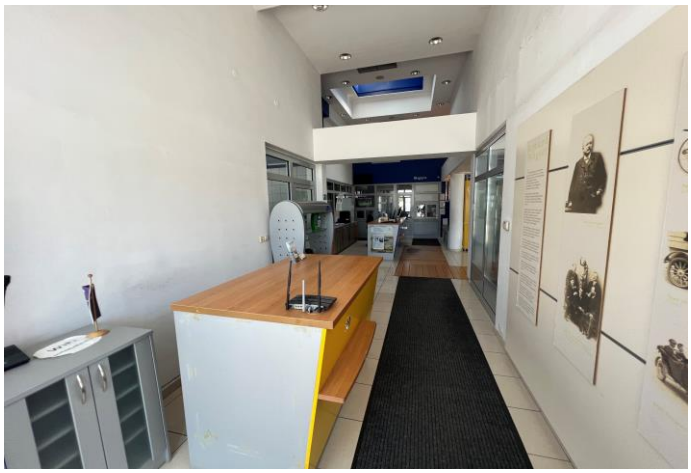

poslovna zgrada izvana


ulaz u podrumsku etažu


poslovna zgrada izvana


poslovna zgrada izvana


poslovna zgrada izvana



prizemlje - hodnik



prizemlje - prijemni ured



prizemlje - hodnik



prizemlje - salon



prizemlje - salon



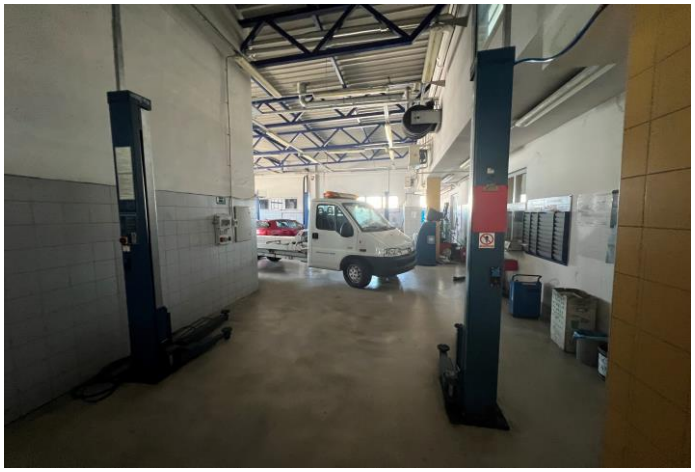
prizemlje - salon


prizemlje - prodaja


prizemlje - WC


prizemlje - WC


prizemlje - blagajna


prizemlje - servis


prizemlje - servis



prizemlje - servis



prizemlje - servis



prizemlje - servis



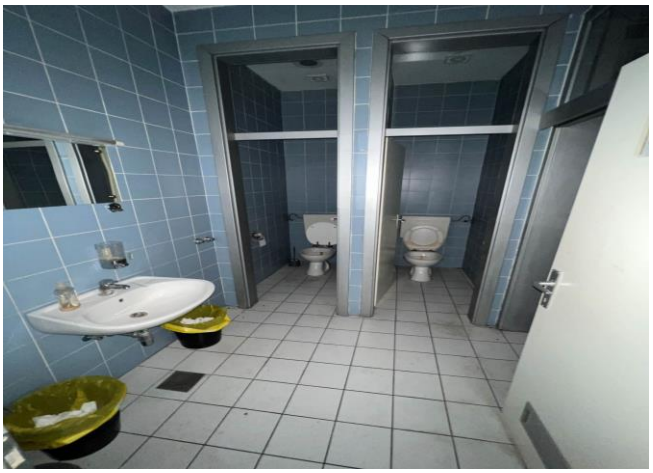
stubište





prizemlje - garderoba


prizemlje - garderoba


prizemlje - san. čvor


prizemlje - san. čvor

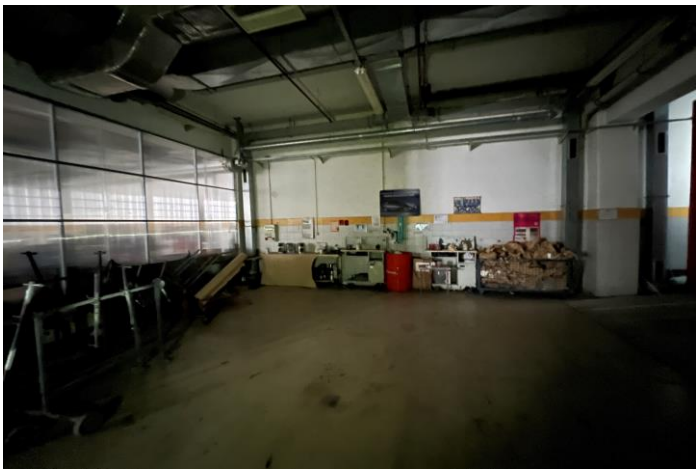

prizemlje - san. čvor

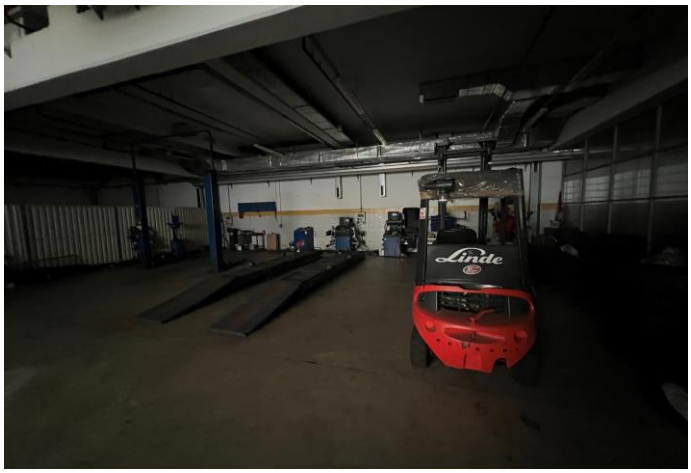

prizemlje - skladište

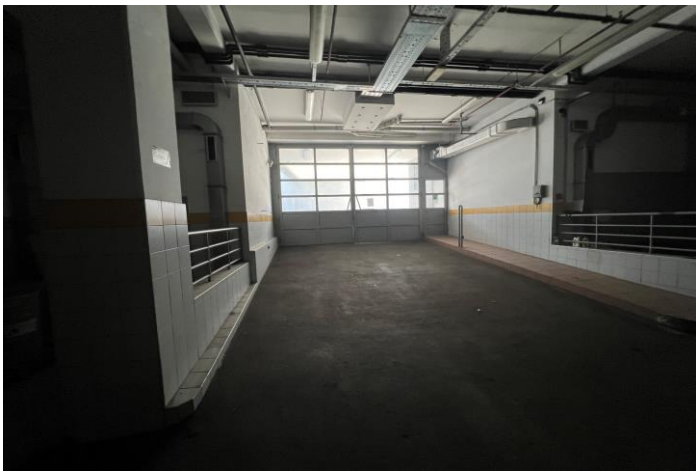


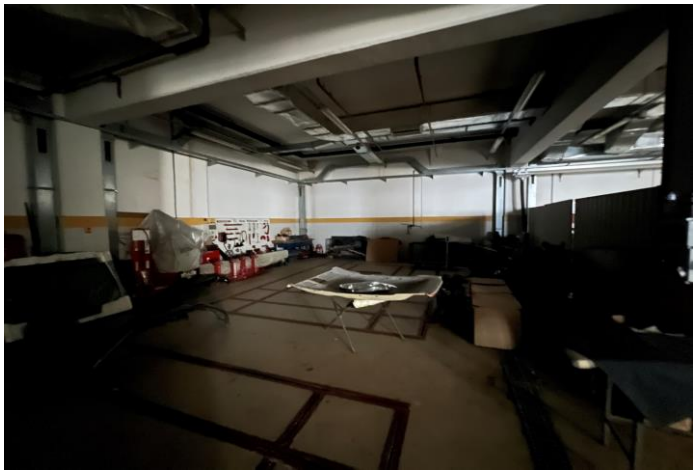
podrum - lakrinica


podrum - lakrinica

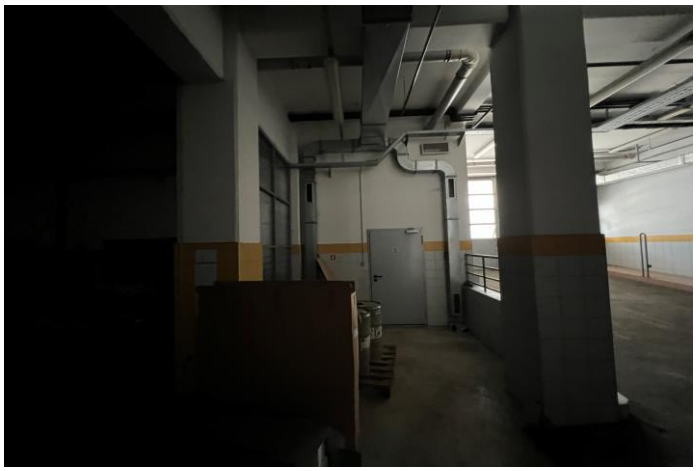

podrum - garaža


podrum - garaža

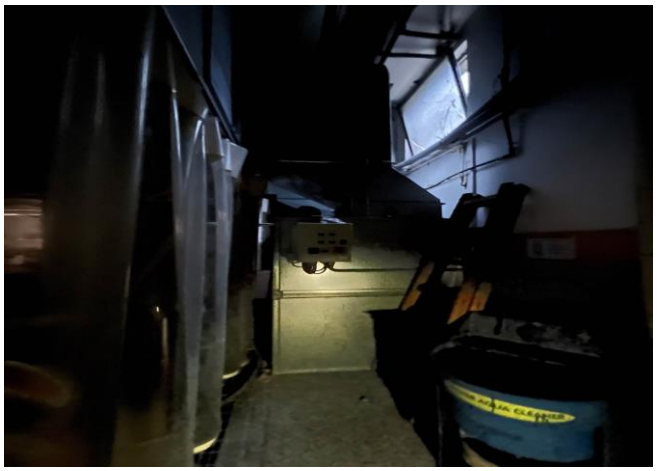

podrum - garaža


podrum - garaža


podrum - garaža



podrum - garaža



podrum - garaža



podrum - parking dostave



prizemlje - kotlovnica



kat - hodnik



kat - čajna kuhinja

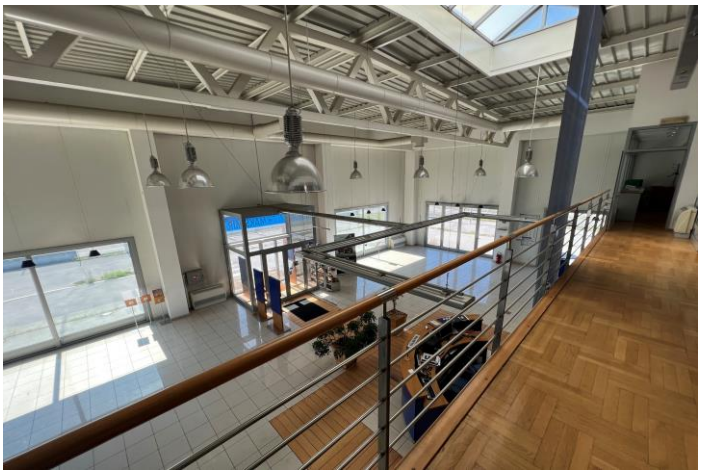

kat - san. čvor

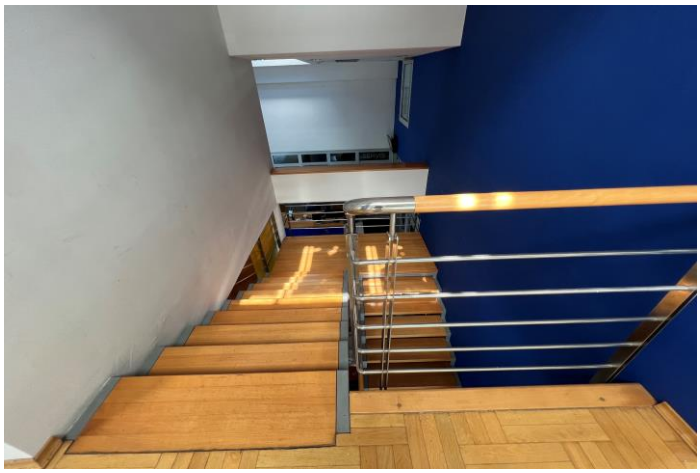

kat - san. čvor


kat - ured


kat - arhiva


kat - ured


kat - galerija


stubište prizemlje - kat


kat - ured


kat - ured


objekt 1 izvana


objekt 1 izvana


objekt 1 izvana


arhiva

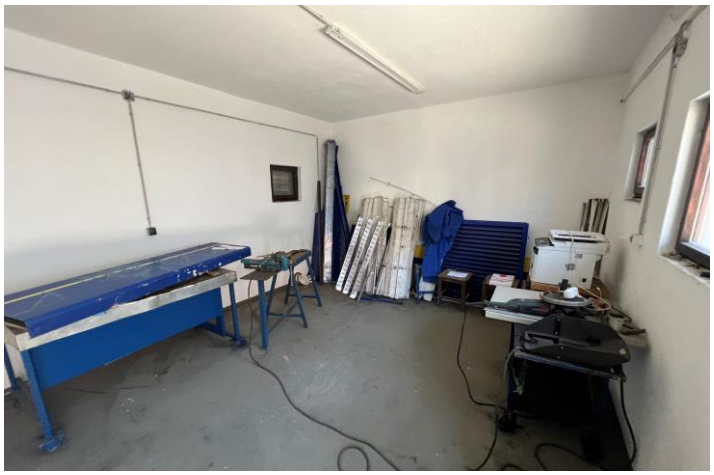

arhiva


arhiva


arhiva


arhiva


objekt 2 izvana


objekt 2 - radionica


skladišta


skladišta


skladišta



nadstrešnica


nadstrešnica

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.07.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 5842

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57217/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3052/5	ZGRADA BR. 191 I GOSP. DVORIŠTE U ULICI KNEZA BRANIMIRA			2765	
		UKUPNO:			2765	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AUTO MAKSIMIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96607355815, ULICA KNEZA BRANIMIRA 191, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 VIDI C-5.1	
1.4	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-29071/2020 Vidi C-6.1	
1.6	Zaprimljeno 04.10.2021.g. pod brojem Z-52374/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-2172/21-17 04.10.2021	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 03.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 21.listopada 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 kn (dvanaestmilijunakuna) sa sporednim tražbinama i ostalim uvjetima prema Ugovoru, za korist:	12.000.000,00 KN	GLAVNI ULOŽAK
3.2	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Zabilježuje se da su sporedni ulošci zkul.5843, 4225 i 6530 sve k.o. Resnik		ZABILJEŽBA

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 5842

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.3	Zaprimljeno 09.04.2021.g. pod brojem Z-19712/2021 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI I PRIJENOSU POTRAŽIVANJA 16.03.2021, TABULARNA IZJAVA 26.03.2021, prijenosom hipotekarne tražbine koja je osigurana tim založnim pravom upisanim pod posl.br. Z-10707/16, u iznosu od 12.000.000,00 KN, kao glavni uložak, sa imena nosioca tog prava PRIMORSKA BANKA d.d. Rijeka, OIB: 96675880337 za korist novog založnog vjerovnika: **BEST BUY CARS D.O.O., OIB: 20115060533, ULICA RAFE BARIŠIĆA 20A, 10000 ZAGREB**		na 3.1, 3.2
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja br. 030-59000325 i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 17.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 07.prosinca 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR (šestotisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan dospijeća tražbine uvećano za ugovorene naknade, eventualne troškove i zatezne kamate za slučaj kašnjenja u plaćanju prema ugovoru i sporazum od 17.03.2016., za korist:	600.000,00 EUR	GLAVNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Zabilježuje se da su sporedni ulošci zkul.5843, 4225 i 6530 sve k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
4.3	Zaprimljeno 29.11.2023.g. pod brojem Z-57217/2023 UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O PRODAJI I PRIJENOSU TRAŽBINA 31.10.2023, POVIJESNI IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA 29.11.2023, prijenosom hipotekarne tražbine u istom prvenstvenom redu, koja je osigurana založnim pravom u iznosu od 600.000,00 EUR za korist BKS BANK d.d. OIB: 61436608168 pod posl.br. Z-12938/16 za korist: **SUPER IGRA D.O.O., OIB: 91725363853, HLEBINSKA ULICA 3, 10000 ZAGREB**		na 4.1
5.			
5.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1091/19 07.05.2019		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-29071/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-2760/2019-6 26.06.2020		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.07.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 5843

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57217/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3051/3	**DUBRAVA**			**281**	
		KUĆA BR. 306 I DVORIŠTE			281	
2.	3051/9	**ORANICA**		**172**	**620**	
		UKUPNO:		**172**	**901**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
3. Vlasnički dio: 1/1		
AUTO MAKSIMIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96607355815, ULICA KNEZA BRANIMIRA 191, 10000 ZAGREB		
3.2	Zaprimljeno 03.04.2019.g. pod brojem Z-17482/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-564/2019-10 29.03.2019, otvaranje predstečajnog postupka nad društvom AUTO MAKSIMIR d.o.o. (OIB 96607355815)	
3.3	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 VIDI C-5.1	
3.5	Zaprimljeno 04.10.2021.g. pod brojem Z-52374/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, na kč.br. 3051/9.	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 03.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 21.listopada 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 kn (dvanaestmilijunakuna) sa sporednim tražbinama i ostalim uvjetima prema Ugovoru, za korist: **PRIMORSKA BANKA D.D. RIJEKA, OIB: 96675880337, RIJEKA, SCARPINA 7**	12.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 5843

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 5842 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja br. 030-59000325 i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 17.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 07.prosinca 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR (šestotisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan dospijeća tražbine uvećano za ugovorene naknade, eventualne troškove i zatezne kamate za slučaj kašnjenja u plaćanju prema ugovoru i sporazum od 17.03.2016., za korist: **BKS BANK D.D., OIB: 61436608168, RIJEKA, MLJEKARSKI TRG 3**	600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 5842 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1091/19 07.05.2019		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.07.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 6530

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57217/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3051/11	ORANICA			300	
		UKUPNO:			300	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AUTO MAKSIMIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96607355815, ULICA KNEZA BRANIMIRA 191, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 03.04.2019.g. pod brojem Z-17482/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-564/2019-10 29.03.2019, otvaranje predstečajnog postupka nad društvom AUTO MAKSIMIR d.o.o. (OIB 96607355815)	
1.4	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 VIDI C-5.1	
1.5	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-29071/2020 Vidi C-6.1	
1.7	Zaprimljeno 04.10.2021.g. pod brojem Z-52374/2021 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL. BR. ST-2172/21-17 04.10.2021	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 03.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 21.listopada 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 kn (dvanaestmilijunakuna) sa sporednim tražbinama i ostalim uvjetima prema Ugovoru, za korist: **PRIMORSKA BANKA D.D. RIJEKA, OIB: 96675880337, RIJEKA, SCARPINA 7**	12.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 6530

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.2	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 5842 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja br. 030-59000325 i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 17.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 07.prosinca 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR (šestotisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan dospijeća tražbine uvećano za ugovorene naknade, eventualne troškove i zatezne kamate za slučaj kašnjenja u plaćanju prema ugovoru i sporazum od 17.03.2016., za korist: **BKS BANK D.D., OIB: 61436608168, RIJEKA, MLJEKARSKI TRG 3**	600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 5842 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1091/19 07.05.2019		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-29071/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-2760/2019-6 26.06.2020		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 11.07.2024. 14:57

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 4225

Broj zadnjeg dnevnika: Z-57217/2023
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	3051/8	**DUBRAVA**			**479**	
		ZGRADA I UREĐENO ZEMLJIŠTE			479	
		UKUPNO:			**479**	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
AUTO MAKSIMIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 96607355815, ULICA KNEZA BRANIMIRA 191, 10000 ZAGREB		
1.3	Zaprimljeno 03.04.2019.g. pod brojem Z-17482/2019 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU POSL. BR. ST-564/2019-10 29.03.2019, otvaranje predstečajnog postupka nad društvom AUTO MAKSIMIR d.o.o. (OIB 96607355815)	
1.4	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 VIDI C-5.1	
1.5	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-29071/2020 Vidi C-6.1	
1.11	Zaprimljeno 07.06.2022.g. pod brojem Z-31946/2022 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, STALNA SLUŽBA U KARLOVCU, POSL.BR. ST-2172/2021-45 03.06.2022	

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
3.			
3.1	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Temeljem Sporazuma o zasnivanju založnog prava (hipoteke) na nekretnini od 03.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 21.listopada 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 12.000.000,00 kn (dvanaestmilijunakuna) sa sporednim tražbinama i ostalim uvjetima prema Ugovoru, za korist:	12.000.000,00 KN	SPOREDNI ULOŽAK

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 335541, RESNIK

Broj ZK uloška: 4225

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	PRIMORSKA BANKA D.D. RIJEKA, OIB: 96675880337, RIJEKA, SCARPINA 7		
3.2	Zaprimljeno 04.03.2016. broj Z-10707/16 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 5842 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja br. 030-59000325 i sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava (hipoteke) na nekretninama od 17.ožujka 2016. i Specijalne punomoći od 07.prosinca 2015. uknjižuje se založno pravo u iznosu od 600.000,00 EUR (šestotisućaeura) u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju za istu valutu tečajne liste HNB na dan dospijeća tražbine uvećano za ugovorene naknade, eventualne troškove i zatezne kamate za slučaj kašnjenja u plaćanju prema ugovoru i sporazum od 17.03.2016., za korist: **BKS BANK D.D., OIB: 61436608168, RIJEKA, MLJEKARSKI TRG 3**	600.000,00 EUR	SPOREDNI ULOŽAK
4.2	Zaprimljeno 17.03.2016. broj Z-12938/16 Zabilježuje se da je glavni uložak zkul. 5842 k.o. Resnik		ZABILJEŽBA
5.			
5.1	Zaprimljeno 06.06.2019.g. pod brojem Z-28457/2019 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-1091/19 07.05.2019		ZABILJEŽBA
6.			
6.1	Zaprimljeno 06.07.2020.g. pod brojem Z-29071/2020 ZABILJEŽBA, OVRHA, RJEŠENJE O OVRSI OPĆINSKOG GRAĐANSKOG SUDA U ZAGREBU POSL.BR. OVR-2760/2019-6 26.06.2020		ZABILJEŽBA

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 11.07.2024.

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 11.07.2024. 14:59

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 11403

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"AUTO MAKSIMIR" D.O.O., ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA	96607355815

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
		8291/2	**KNEZA BRANIMIRA**	**2765**	**31**		
			ZGRADA BR.191, Zagreb, Ulica kneza Branimira 191	971			
			GOSPODAR.DVORIŠTE	1794			
		8292	**Dubrava**	**281**	**31**		
			KUĆA BR.306, Zagreb, Dubrava 306	48			
			DVORIŠTE	233			
		8293/2	**DUBRAVA**	**620**	**31**		
			ORANICA	620			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**3666**			

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

NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 11.07.2024. 15:01

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: DUBRAVA (Mbr. 335304)

Posjedovni list: 12479

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	"AUTO MAKSIMIR" D.O.O., ULICA MIROSLAVA KRALJEVIĆA 24, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIŠTVO)	96607355815

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
		8294/2	**Dubrava**	**479**	**31**		
			ZGRADA, Zagreb, Dubrava 304A	26			
			UREĐENO ZEMLJIŠTE	453			
		8294/3	**DUBRAVA**	**300**	**31**		
			ORANICA	300			
			Ukupna površina katastarskih čestica	**779**			

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

1

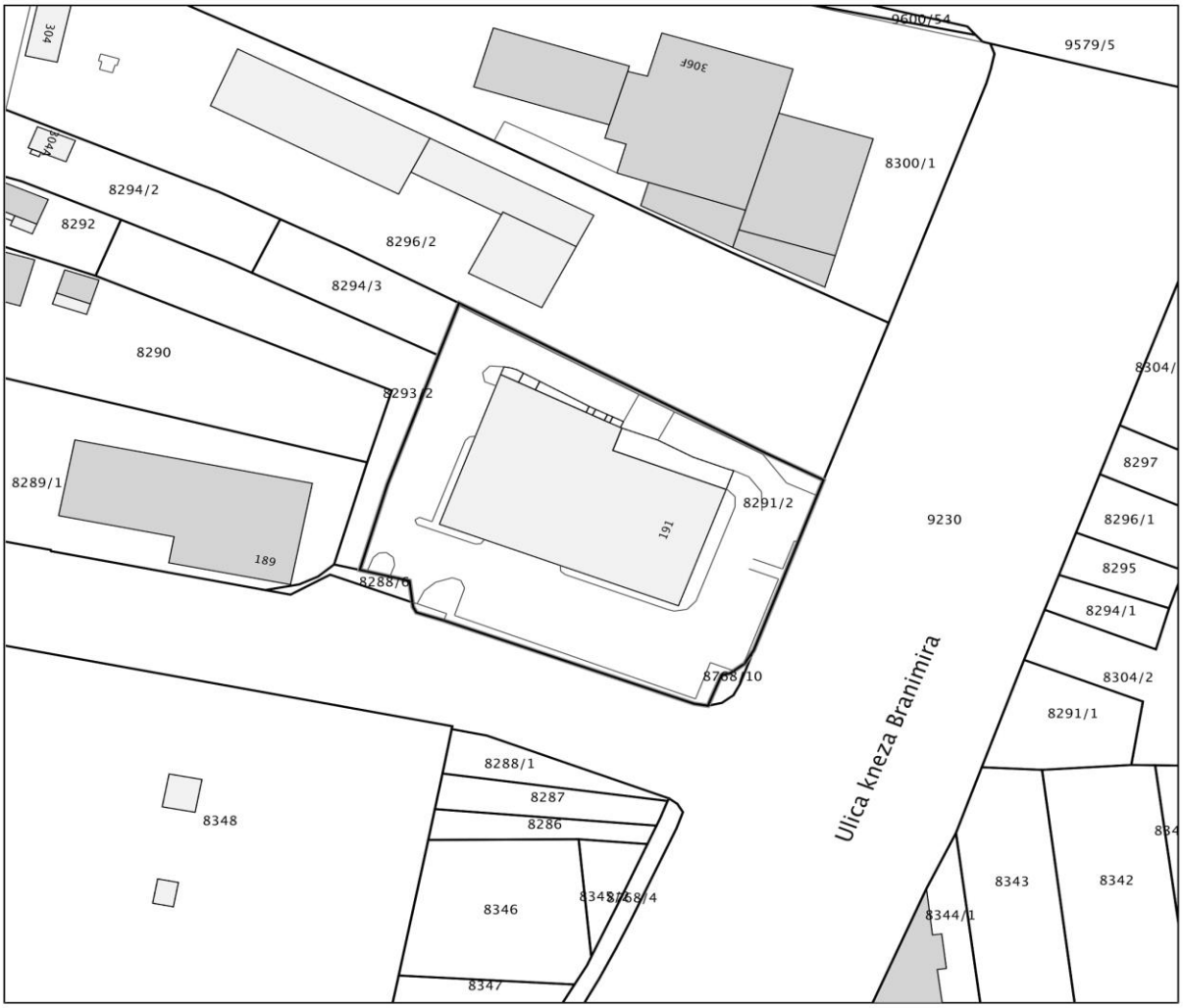
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUBRAVA
k.č.br.: 8291/2

Stanje na dan: 11.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



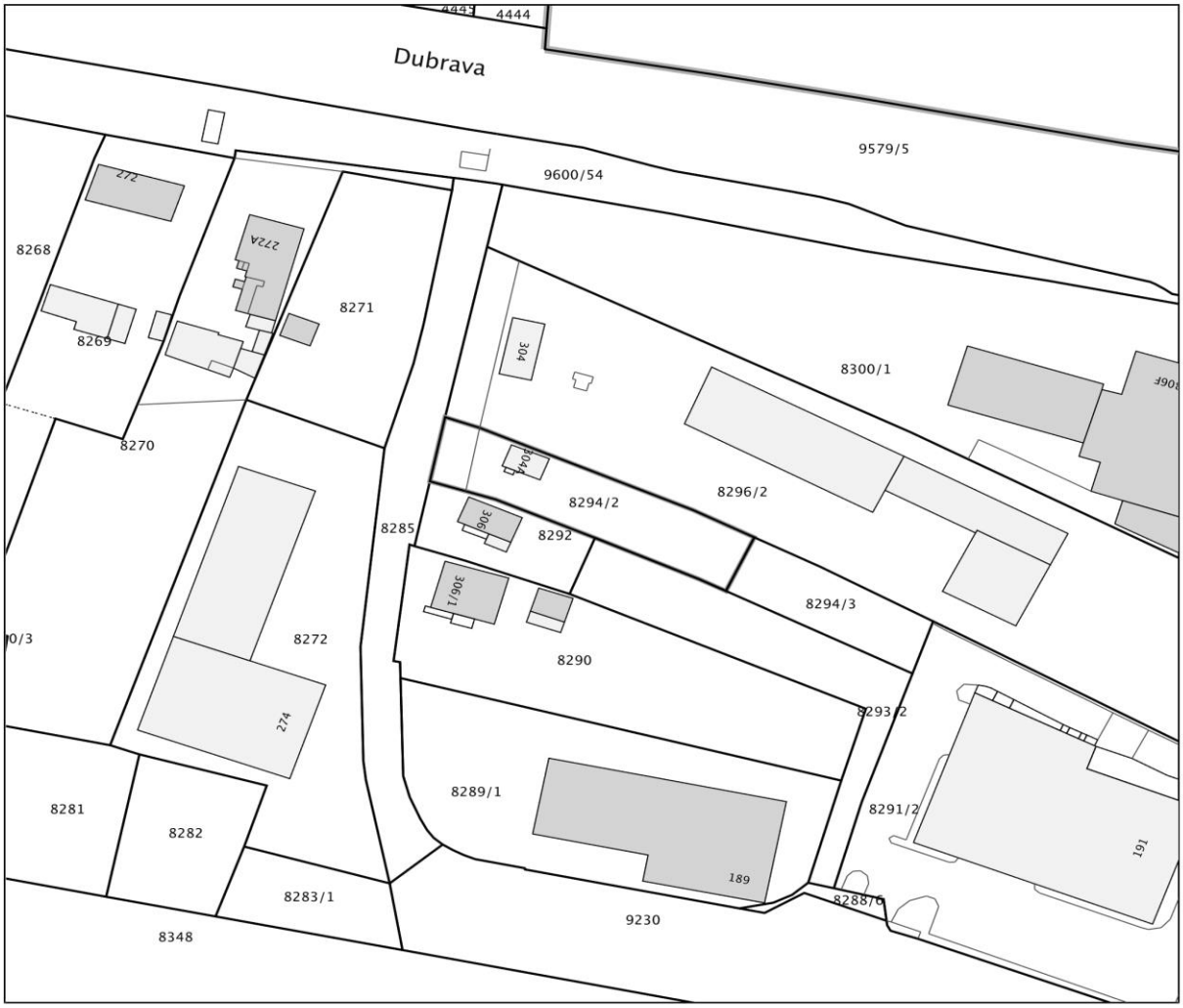
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUBRAVA
k.č.br.: 8294/2

Stanje na dan: 11.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



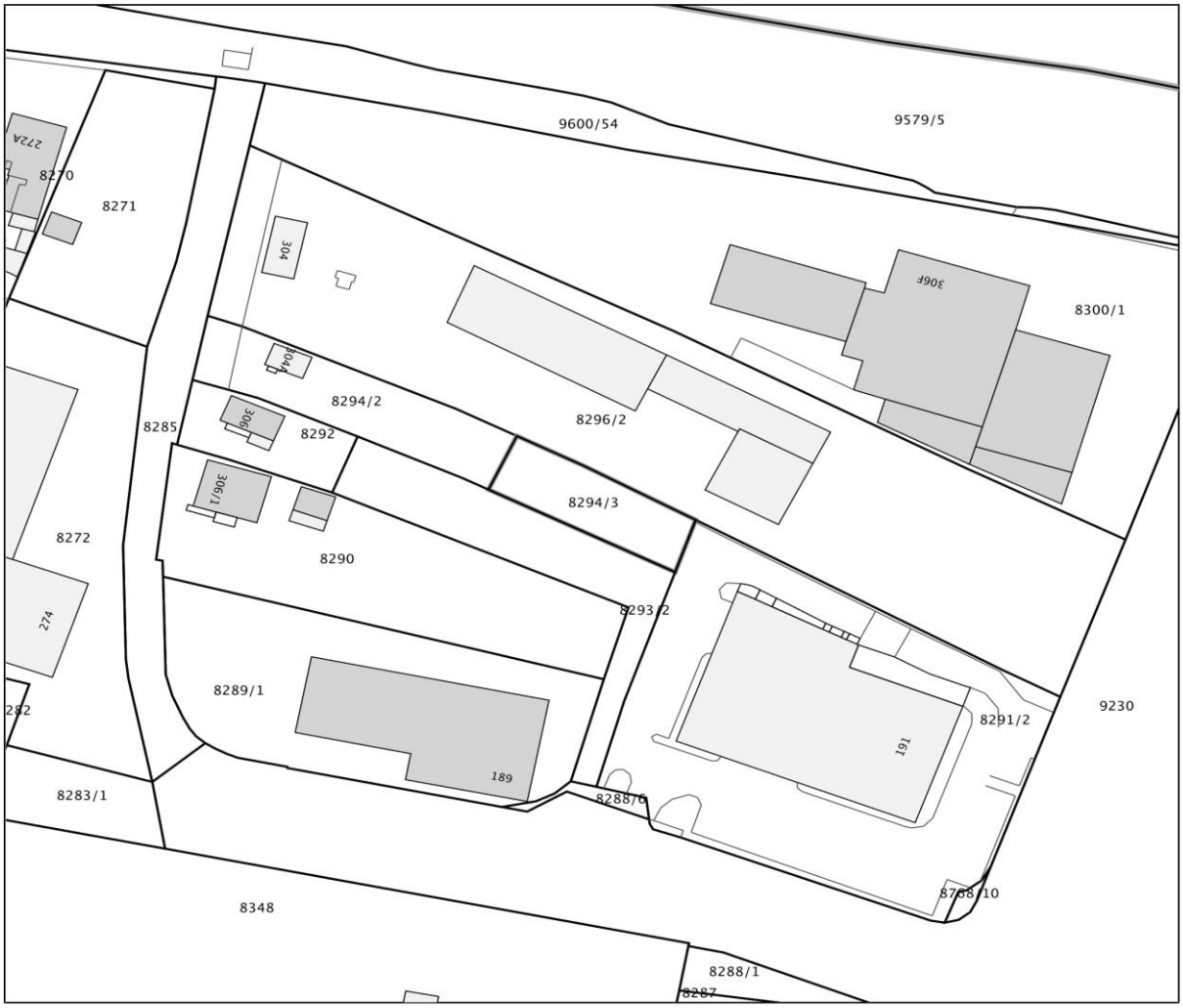
REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUBRAVA
k.č.br.: 8294/3

Stanje na dan: 11.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUBRAVA
k.č.br.: 8293/2

Stanje na dan: 11.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. DUBRAVA
k.č.br.: 8292

Stanje na dan: 11.07.2024.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE POSLOVE I PROMET

Rješenje je pravomoćno-konačno i izvršno danom 11. 10. 2003. Referent

UP/I-361-03/02-01/184
URBROJ: 251-05-32/212-03-20

Zagreb, 27.08.2003.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjel za prostorno uređenje, zaštitu okoliša i graditeljstvo, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo, na temelju članka 45. stavak 1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 52/99, 75/99, 117/01 i 47/03), rješavajući po zahtjevu "AUTO-MAKSIMIRA" d.o.o. iz Zagreba, Kraljevićeva 24 radi izdavanja građevne dozvole, izdaje:

G R A Đ E V N U D O Z V O L U

I Dozvoljava se "AUTO-MAKSIMIRU" d.o.o. iz Zagreba, Kraljevićeva 24 kao investitoru rekonstrukcija, dogradnja i nadogradnja radionice za popravak automobila, izgradnja praonice automobila s nadstrešnicom i izgradnja dijagnostičkog centra (ukupno je BRP-a 1914,04 m²) na k. č. broj 4839/1 k. o. Maksimir (z. k. č. broj 1914/7 k. o. Grad Zagreb) u Zagrebu, ulica Kraljevićeva 24, a prema slijedećoj dokumentaciji:

Glavni projekt sastoji se od 7 knjiga.

1. Arhitetkonski projekt T.D. 1/2002. od 27. rujna 2002. izrađen u ZAG-NP d.o.o. Zagreb, Kombolova 13.
2. Prikaz mjera zaštite od požara T.D. 690922 od rujna 2002. izrađen u Inženjering Belobrajić d.o.o. Zagreb, Kustošijanska 17.
3. Građevni projekt - statički račun T.D. 29/02 od rujna 2002. godine izrađen u V.M.G. -93 d.o.o. Zagreb, Zeleni Trg 2/4.
4. Projekt instalacija vodovoda i kanalizacije T.D. 100/202. od rujna 2002. izrađen u AVOKA ING d.o.o. Zagreb, M. Gandhija 4.
5. Projekt grijanja i ventilacije T.D. 15/02 od listopada 2002. izrađen u ENERGO-TEHNA d.o.o. Zagreb, Kustošijanska ulica 253/B.
6. Projekt elektroinstalacija T.D. 15/02 od listopada 2002. izrađen u "RAS-ING" d.o.o. Zagreb, Čabarska 3/II.
7. Projekt dizala od 19.05.2003. izrađen u Lift-ing. d.o.o. Zagreb, Ilica 150.

II Investitor može pristupiti gradnji samo na temelju konačne građevne dozvole.

III Izgrađena građevina smije se početi koristiti - staviti u pogon nakon što tijelo graditeljstva izda dozvolu za njezinu uporabu.

IV Građevina se može koristiti samo na način sukladan njezinoj namjeni.

V Vlasnik građevine dužan je održavati građevinu tako da se u predviđenom vremenu njezina trajanja očuvaju zahtjevi bitni za građevinu i spomenička svojstva, ako je ta građevina zaštićeno kulturno dobro.

VI Investitor je dužan tijelu državne uprave nadležnom za poslove graditeljstva i građevnoj inspekciji, najkasnije u roku od 8 dana prije početka radova i o nastavku građevnih radova nakon prekida dužeg od tri mjeseca pisano prijaviti početak gradnje, odnosno nstavak radova.

VII U slučaju prekida radova investitor je dužan poduzeti mjere radi osiguranja građevine i susjednih građevina i površina.

VIII Ako se tijekom gradnje promijeni investitor o nastaloj promjeni novi investitor mora pisano obavijestiti tijelo graditeljstva u roku od 8 dana od nastale promjene.

IX Građevna dozvola prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je građevna dozvola izdana ne započne u roku od dvije godine od dana pravomoćnosti građevne dozvole.

O b r a z l o ž e n j e

"Auto-Maksimir" d.o.o. iz Zagreba, Kraljevićeva 24 podnio je zahtjev za izdavanje građevne dozvole za rekonstrukciju, dogradnju i nadogradnju radionice za popravak automobila, izgradnju praonice automobila s nadstrešnicom te izgradnju dijagnostičkog centra.

Spisu prileži slijedeća dokumentacija:

- Glavni projekat kao što je navedeno u točki I dispoziva u 4 (četiri) primjerka.
- Lokacijska dozvola pravomoćna - konačna klasa: UP/I-350-05/03-01/25, urborj: 251-05-32/202-03-6 od 19.02.2003. izdana od Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promt, Drugi područni odsjek za prostorno uređenje i graditeljstvo.
- Izvješće o kontroli glavnog projekta glede mehaničke otpornosti i stabilnosti građevine izrađeno od SMAGRA d.o.o. Zagreb, Ozaljska 93, od 4.11.2002.
- Izvješće o kontroli glavnog projekta glede zaštite od buke izrađeno od ZAG-NP d.o.o. Zagreb, Kombolova 13 od 11.11.2002. broj rev. 002 328-1.
- Izvješće o kontroli glavnog projekta glede uštede energije i toplinske zaštite izrađeno od ZAG-NP d.o.o. Zagreb, Kombolova 13 broj rev. 002 328-2 od 11.11.2002. godine.

- Dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj nekretnini: izvadak iz zemljišne knjige z. k. ul. broj: 5720 k. o. Grad Zagreb od 20. ožujka 2003. izdan od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Zagrebu.

  Dopisom ovog nadleštva glavni projekt T.D. 1/2002. od 27.09.2002. izrađen po ZAG-NP d.o.o. Zagreb, Kombolova 13 upućen je Gradskom uredu za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet Odjelu za komunalne poslove i uređenje grada Zagreb, Trg S. Radića 1, radi izračuna komunalnog doprinosa.

- Popis stranaka priložen od strane predlagatelja prema kojem su pozvani neposredni susjedi:

  Po pozivu se odazvao Zoran Kaluđerović (k. č. br. 4835/2 k. o. Maksimir) iz Zagreba, Pavla Hatza 27, sin pokojnih Božidara i Vjere Kaluđerović, (a na koje je poziv upućen) te nakon uvida u projekt arhitekture br. T.D. 1/2002. od 27.09.2002. izrađen po ZAG-NP d.o.o. iz Zagreba, Kombolova 13 izjavio da je suglasan s izdavanjem građevne dozvole u skladu s predočenim projektom, zatim Željka Mencl iz Zagreba, Božidarevićeva 20 (k. č. br. 4841 k. o. Maksimir) koja je na zapisnik izjavila da se protivi izdavanju predmetne građevne dozvole jer smatra da joj to sve jako smeta, velika je buka, strašan promet, a radno vrijeme je do 10,00 sati navečer, te otkako je tamo "Auto-Maksimir" više ne stanuju mirno. Izjavu daje i u ime supruga.

  Po pozivu se odazvao Tomislav Dostal iz Zagreba, Bukovačka 19 (k. č. br. 4838 k. o. Maksimir) koji nije želio izvršiti uvid u projekt, te molio rok za pismeno očitovanje do 22.08.2003. dok se po pozivu nisu odazvale Štefanija Hajoš i Leopoldina Čehulić, obje iz Zagreba, Bukovačka 19 (k. č. br. 4838 k. o. Maksimir) iako je dostava uredno iskazana.

Dana 19.08.2003. primljeno je pismeno protivljenje izdavanju predmetne građevne dozvole dr. Borislava Mencla iz Zagreba, Božidarevićeva 20 (k. č. br. 4841 k. o. Maksimir) i to iz razloga cit.: "Najveći prigovor imam na rad ispitne stanice za tehnički pregled vozila i to nakon uvođenja EKO-testa.

Kod starog dosadašnjeg tehničkog pregleda ispravnosti vozila za promet, ispitivanje se svodilo uglavnom na kontrolu ispravnosti kočnica i kontrolu ispravnosti svjetla na vozilu (žmigavci, oboreno i drugo svjetlo, kočnice itd.). Pri tom ispitivanju nije bilo nikakve buke kao niti kod kontrole donjeg postroja vozila i ispravnosti upravljačkog mehanizma vozila. Međutim, otkada je uveden EKO-test u ispitivanje vozila, buka u ispitnoj stanici i izvan nje postala je mnogo jača i nepodnošljiva. Na svakom se vozilu pri EKO-testu otprilike 5 do 7 puta broj okretaja motora naglo poveća do najviše dopuštene granice i na toj najvećoj brzini zadrži 5,6 sekundi. Koddiesel motora na oko 4200 o/min a kod benzinskih motora na oko 6000 o/min, što naravno stvara nepodnošljivo jaku buku. Stvar je još gora kod ispitivanja diesel motora teških kamiona i velikih šlepera koji imaju motore snage i veće od 150 kW (204 KS). Diesel motori su upravilu mnogo bučniji od benzinskih, to je dobro poznato. I tako nas tom nepodnošljivom bukom maltretiraju svaki dan od 7 do 21 sat, jer su u AM nakon dobivanja lokacijske dozvole produžili radno vrijeme do 21 sat. Ovakvo ispitianje EKO-test vjerojatno nije dopušteno provoditi u urbanoj sredini u stambenom kvartu bez posebnih prigušivača buke. U poduzeću AM ništa nije poduzeto da se okoliš zaštit od buke visokog intenziteta koju uzrokuje EKO-test.

Prije samo nekoliko godina cijeli radni prostor za ispitivanje tehničke ispravnosti osobnih i teretnih vozila kompletno je rekonstruiran, pregrađivan, dograđivan i proširivan a da se ništa nije učinilo da bi se okoliš zaštitio od buke. To je vjerojatno propust investitora i projektanta. Ili nisu znali da okoliš treba zaštiti od prekomjerne buke ili su znali ali su taj zahtjev ignorirali.

Zakon o zaštiti od buke u našoj je zemlji stupio na snagu 15. veljače 2003. godine. Tim se zakonom reguliraju mjere zaštite od buke, kao i nadzor nad provođenjem tih mjera. U lokacijskoj dozvoli broj 18/03 od 19.2.2003. govori se o svim mogućim detaljima pa čak i tome da se parcela poduzeća AM nalazi u području najvećeg intenziteta potresa 8,0-8,5 stupnjeva MCS, ali o zaštiti okoliša od buke koju generira njihova ispitna stanica - nigdje nema niti slova. Čudno, kao da je to moj problem a ne njihov.

Sve dosad opisano o generiranju buke odnosi se na buku vezanu uz tehnološki proces rada i ispitivanja vozila na EKO-test. Međutim u AM ima puno i buke koju uzrokuje tzv. ljudski faktor navest ću samo dva tipična primjera.

1) Šofer kamiona s dieselskim motorom nakon dovršenog tehničkog pregleda i nakon izlaska iz ispitne stanice parkira taj kamion na parkiralištu 4-5 metara od moje kuće neugašeni motor ostavlja i odlazi u poslovnicu srediti papire i produžiti prometnu dozvolu, što često traje i do 30 minuta. Za to čitavo vrijeme neugašeni diesel motor njegova kamiona zagađuje okoliš bukom i otrovnim ispušnim plinom. To se događa 2 ili više puta tjedno a da nitko od mjerodavnih u AM ne reagira.
2) Usred noći dolazi transportni šleper i dovozi u prometnoj nezgodi razlupani automobil Peugeot. Zaustavi se pred ulazom u AM i trubi da bi dozvao čuvara koji je u tom trenutku u obilasku objekta. Nakon toga ulazi u parkiralište i istovaruje oštećeno vozilo. Istovar traje oko pola sata a za čitavo vrijeme istovara radi diesel motor transportnog šlepera i zagađuje okoliš bukom i otrovnim ispušnim plinom. I to se događa 1 do 2 puta tjedno a često i dva puta u istoj noći."

Razmotrene su navedene uskrate suglasnosti odnosno primjedbe dane od strane Željke i Borislava Mencla iz Zagreba, Božidarevićeva 20 no ovo nadleštvo cijeni da nisu od utjecaja na izdavanje predmetne građevne dozvole, budući se po članku 50. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 52/99, 75/99, 117/01 i 47/03) građevna dozvola može izdati ukoliko je uz zahtjev priložen projekt određenog sadržaja, a koji je u skladu s izdanom lokacijskom dozvolom, zatom dokaz da investitor ima pravo graditi na određenoj nekretnini, popis stranaka te drugi prilozi određeni posebnim zakonima, pri čemu uskraćivanje susjedove suglasnosti za izvođenje radova nije od utjecaja na realizaciju prava građenja, dakako na način i u opsegu kako to dozvoljava prostorno planska dokumentacija.

Osim toga gleda primjedbe na buku za naglasiti je da je spisu priloženo već naprijed citirano izvješće o kontroli glavnog projekta od buke broj rev. 002 328-1 od 11.11.2002. ovlašteni revident mr. sc. Ranko Keindl, dipl.ing.grad., te da je projektom br. T.D. 1/2002. (str. F73 te str. F81) izrađenom po ZAG-NP d.o.o. Zagreb, Kombolova 13 razmotren izvor buke izvan zgrade te se kaže, cit: "U

blizini autoservisa nalazi se obiteljska kuća (orijentirana na Božidarevićevu ulicu). Primjeniti će se sve mjere zaštite od buke, da se buka ispred pročelja te građevine neće povećati".

"Razina buke od utjecaja unutrašnje buke na vanjski prostor, manja je od dopuštene za predmetnu zonu prema Pravilniku o najvišim dopuštenim razinama buke.

Nakon izvršene rekonstrukcije i dogradnje, te puštanja autoservisa u pogon potrebno je mjerenjem potvrditi proračunom pretpostavljene vrijednosti.

Ukoliko se nije ostvarila potrebna izolacija od buke, potrebno je primjeniti nove mjere smanjenja nivoa buke (na izvoru buke i na prolazu kroz obodne konstrukcije)."

SUGLASNOSTI:

- Suglasnost Ministarstva unutarnjih poslova, Policijska uprava zagrebačka broj: 511-19-25/UP/I-8437/2-2002. od 2. lipnja 2003. god. i broj I: 511-19-25/UP/I-8437/1-2002. god. od 12. prosinca 2002.
- Potvrda Gradskog ureda za zdravstvo, rad i socijalnu skrb klasa: 540-02/02-01/5310, urbroj: 251-07-05-48-02-2 od 19.11.2002.
- Rješenje Gradskog zavoda za zaštitu spomenika kulture i prirode klasa: UP/I-612-08/02-06/308, urbroj: 251-16-04-02-02 od 27. studenog 2002.
- Suglasnost Državnog inspektorata Područna jedinica Zagreb Odsjek za nadzor u području zaštite na radu Zagreb, Nova cesta 1 klasa: UP/I-115-02/03-02/237, urbroj: 556-16-03/02-03-3 od 2.6.2003.
- Rješenje Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet Odjel vodnog gospodarstva i vodopravne inspekcije klasa: UP/I-325-11/2000-01/3, urbroj: 251-05-71/01-2000-3 od 17. srpnja 2000.
- Suglasnost Državnog inspektorata Područna jedinica Zagreb Odsjek za nadzor u području zaštite na radu Nova cesta 1 klasa: UP/I-115-02/02-02/540, urbroj: 556-16-03/02-02-03 od 9.12.2002.

U tijeku postupka izvršen je očevid na licu mjesta dana 26.08.2003. te je konstatirano da stanje na terenu odgovara prikazu postojećeg stanja u priloženom glavnom projektu te da s predviđenim radovima nije započeto.

Pregledom glavnog projekta i svih dokumenata koji prileže spisu, utvrđeno je da su ispunjeni svi uvjeti propisani člankom 50. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 52/99, 75/99, 117/01 i 47/03) za izdavanje građevne dozvole, pa je slijedom navedenog riješeno kao u izreci.

Točke II, III, IV, V, VI, VII, VIII i IX dispozitiva temelje se na odredbama članka 44. 68. stav 1., 76. stav 1., 76. stav 2., 19. stav 7., 19. stav 8., 19. stav 9. i 65. stav 1. Zakona o gradnji (Narodne novine broj 52/99, 75/99, 117/01 i 47/03).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove građevne dozvole dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja, Zagreb, Ulica Republike Austrije 20 u roku od 15 dana od dana prijema ovog rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom putem ovog ureda, a može se izjaviti i na zapisnik, uz upravnu pristojbu od 50,00 kn po Tar. br. 3. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine broj 8/96, 77/97, 95/97 i 131/97).

Upravna pristojba za ovu građevnu dozvolu po Tar. broju 1., 2. i 63. Zakona o upravnim pristojbama u iznosu od 45,00 kn propisno je nalijepljena i poništena na zahtjevu, a u iznosu od 1225,80 kn uplaćena na ŽR broj: 2360000-1813300007 poziv na broj 24-5703 JMBG - - Gradske i općinske upravne pristojbe u gotovom novcu.

P. PROČELNIKA
UPRAVNI SAVJETNIK
Dijana Skroza-Bilić, dipl.prav.

DOSTAVITI:

1. "AUTO-MAKSIMIR"
   Zagreb, Kraljevićeva 24
   (29x projekti)
2. Zoran Kaluđerović
   Zagreb, Pavla Hatza 27
3. Tomislav Dostal
   Zagreb, Bukovačka 19
4. Leopoldina Čehkulić
   Zagreb, Bukovačka 19
5. Štefanija Hajoš
   Zagreb, Bukovačka 19
6. Borislav Mencl
   Zagreb, Božidarevićeva 20
7. Željka Mencl
   Zagreb, Božidarevićeva 20
8. Građevna inspekcija, ovdje
9. Evidencija, ovdje
10. Pismohrana, ovdje

Po pravomoćnosti:

1. Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet
   Odjel za komunalne poslove i uređenje grada
   Zagreb, Trg S. Radića 1

AUTO—MAKSIMIR
URUDŽBIRANO - ZAPRIMLJENO
Broj 284
Datum 06.05.2005.

Republika Hrvatska
Grad Zagreb
GRADSKI URED ZA PROSTORNO UREĐENJE, GRADITELJSTVO, STAMBENE I KOMUNALNE POSLOVE I PROMET
Odjel za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo

Ovo rješenje je postalo pravomoćno 5.5.05
Zagreb, 6.5.05

KLASA: Up/I-361-05/05-01/55
URBROJ: 251-05-39/911-05-4
Zagreb, 19. 4. 2005.

Gradski ured za prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne i stambene poslove i promet, na temelju čl. 129. Zakona o gradnji (NN br. 175/03 i 100/04), rješavajući po zahtjevu trgovačkog društva «Auto Maksimir» iz Zagreba, Kraljevićeva 24., za izdavanje uporabne dozvole, izdaje slijedeću:

U P O R A B N U D O Z V O L U

1. Dozvoljava se uporaba autoservisnog centra «Peugeot», za koji je izdana građevna dozvola kl. Up/I-361-03/03-01/243, ur. br. 251-05-39/911-03-4 od 23. 6. 2003. i izmjena i dopuna građevinske dozvole kl. Up/I-361-03/05-01/265, ur. br. 251-05-39/911-05-4 od 31. 3. 2005., a koji je izveden na k. č. br. 8291/2 k. o. Dubrava.

2. Zapisnik Povjerenstva za tehnički pregled kl. Up/I-361-05/05-01/55 ur. br. 251-05-39/911-05-3 od 19. 4. 2005. sastavni je dio ovog rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Trgovačko društvo «Auto Maksimir» iz Zagreba, Kraljevićeva 24. je dana 1. 4. 2005. podnijelo zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za autoservisni centar «Peugeot» na k. č. br. 8291/2 k. o. Dubrava.

Zaključkom kl. Up/I-361-05/05-01/55 ur. br. 251-05-39/911-05-2 od 6. 4. 2005. ovo tijelo graditeljstva je odredilo održavanje tehničkog pregleda.

Tehnički pregled građevine, kao i pregled svih isprava koje je investitor, temeljem čl. 134. Zakona o gradnji, dužan na tehničkom pregledu dati na uvid, izvršen je dana 19. 4. 2005. o čemu je sastavljen zapisnik kl. Up/I-361-05/05-01/55 ur. br. 251-05-39/911-05-3.

S obzirom na činjenicu da je prethodni zahtjev za izdavanje uporabne dozvole za predmetnu građevinu pravomoćno odbijen rješenjem kl. Up/I-361-05/05-01/13, ur. br. 251-05-39/911-05-7 od 30. 3. 2005., a slijedom odredbi čl. 8. st. 2. Pravilnika o tehničkom pregledu građevine (NN 108/2004), na tehničkom pregledu u ovom upravnom postupku nisu se provodile radnje i nisu se prikupljali dokazi kojima je na ranijem tehničkom pregledu utvrđeno da je građevina sukladna građevnoj dozvoli. Isti su, temeljem čl. 8. st. 3. istog Pravilnika, navedeni u zapisniku.

Tehničkim pregledom je utvrđeno da je građevina izvedena sukladno građevnoj dozvoli i izmjeni i dopuni iste te da su ispunjeni bitni zahtjevi za građevinu. Stoga je temeljem čl. 135. Zakona o gradnji valjalo odlučiti kao u izreci.

Naputak o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja dozvoljena je žalba Ministarstvu zaštite okoliša i prostornog uređenja u roku od 15 dana od dana prijema rješenja.

Žalba se predaje neposredno ili šalje poštom ovom Uredu, a može se izjaviti i na zapisnik, uz pristojbu od 50,00 Kn državnih biljega prema Tbr. 3. Tarife upravnih pristojbi (NN br. 8/96)

Pristojba za zahtjev u iznosu od 20,00 Kn prema Tbr. 1. poništena je na zahtjevu, a za tehnički pregled u iznosu od 3.598,00 Kn po Tbr. 63. Zakona o upravnim pristojbama uplaćena je na žiro račun br. 2360000-1813300007 - Proračun grada Zagreba.

P. O. PROČELNIKA
UPRAVNI SAVJETNIK

Gordan Ciglar, dipl. ing. arh.

Dostaviti:
1. «Automaksimir» d. o. o., Zgb, Kraljevićeva 24.
2. Građevinska inspekcija - ovdje (po konačnosti)
3. Dokumentacija prostora - ovdje
4. Evidencija - ovdje
5. Arhiva - ovdje

IZVOD IZ GUP-a



LOKACIJA

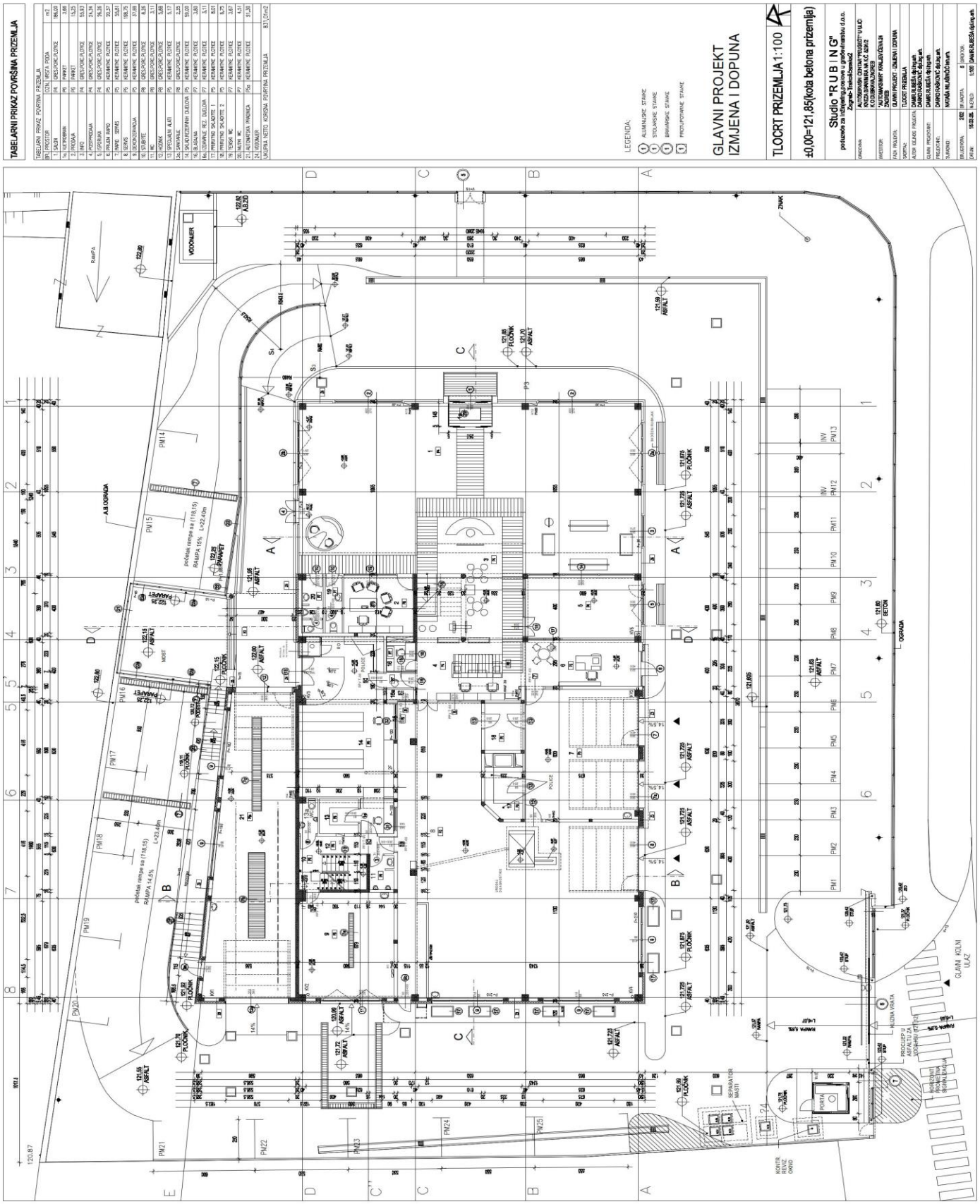

DUBRAVA
Stanje DKP-a na dan: 18.07.2022.
Dubrava
8277/1
8300/1
8294/2
8285
8292
8296/2
8294/3
8272
8290
8293/2
8289/1
8291/2
8283/1
8288/6
9230
8768/10
8288/1
8287
8291/1
Ulica kneza Branimira

TLOCRT

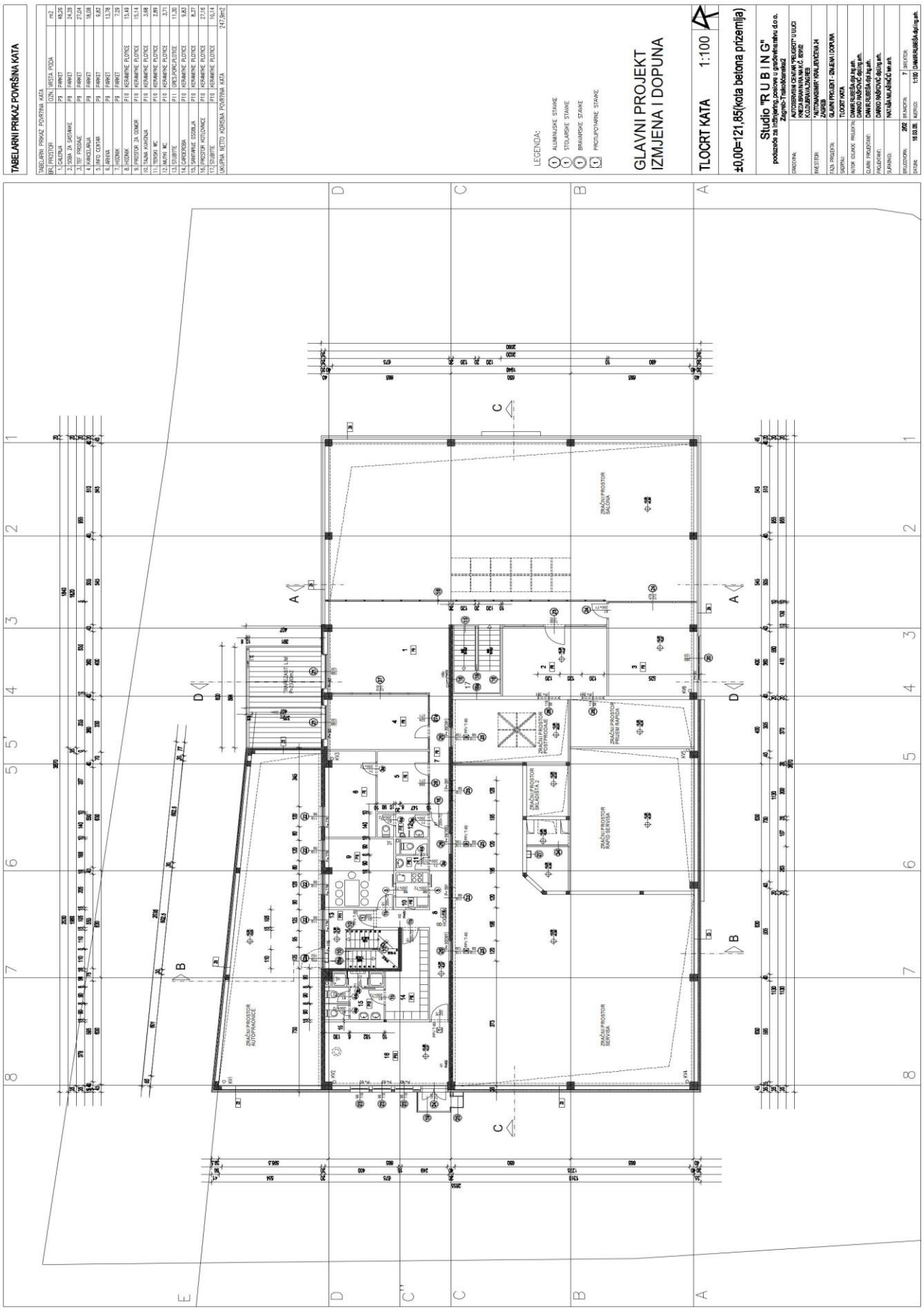
PODRUM



PRIZEMLJE


TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA PRIZEMLJA
LEGENDA:
GLAVNI PROJEKT
IZMJENA I DOPUNA
TLOCRT PRIZEMLJA 1:100
±0,00=121,85(kota betona prizemlja)
Studio "R U B I N G"
VODOMJER
A.B.OGRADA
OGRADA
GLAVNI KOLNI ULAZ
KUZNA VRATA
SEPARATOR MASTI
PORTA

KAT


TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA KATA
TABELARNI PRIKAZ POVRŠINA KATA
BR. PROSTOR OZN. VRSTA PODA m2
1. ZGRADA PARKET 49,95
2. ZGRADA SKLADIŠTE PARKET 34,09
3. TEC. PRODAJE PARKET 27,04
4. KANCELARIJA PARKET 16,08
5. UNIO. CENTAR PARKET 5,82
6. ARHIVA PARKET 13,78
7. HODNIK PARKET 7,29
8. HODNIK KERAMIČNE PLOČICE 15,49
9. PROSTOR ZA IZNOŠ KERAMIČNE PLOČICE 15,14
10. SALA KVARTOVA KERAMIČNE PLOČICE 3,88
11. TEHNIČKI WC KERAMIČNE PLOČICE 2,85
12. MUŠKI WC KERAMIČNE PLOČICE 3,71
13. STUBIŠTE OKO PODRUČJA PLOČICE 11,30
14. GARDEROBA KERAMIČNE PLOČICE 5,83
15. SANITARNE ČVORIŠTA KERAMIČNE PLOČICE 8,37
16. PROSTOR KOTLOVNICE KERAMIČNE PLOČICE 27,16
17. STUBIŠTE KERAMIČNE PLOČICE 15,14
UKUPNA NETO KORISNA POVRŠINA KATA 247,38m2
LEGENDA:
ALUMINIJSKE STAVKE
STOLARSKE STAVKE
BRAVARSKE STAVKE
PROTUPOŽARNE STAVKE
GLAVNI PROJEKT
IZMJENA I DOPUNA
TLOCRT KATA 1:100
±0,00=121,85(kota betona prizemlja)
Studio "R U B I N G"
ZAJEDNIČKA OZNAKA PROJEKTA:
GRAĐEVINA:
INVESTITOR:
FAZA PROJEKTA:
SADRŽAJ:
GLAVNI PROJEKTANT:
PROJEKTIRAO:
CRTAO:
BROJ PROJEKTA:
DATUM:
ZNAČAJNI PROSTOR AUTOPRAONICE
ZNAČAJNI PROSTOR SERVISA
ZNAČAJNI PROSTOR SALONA
ZNAČAJNI PROSTOR SKLADIŠTA 2
ZNAČAJNI PROSTOR PRIJEM RAPIDA
ZNAČAJNI PROSTOR RAPID SERVISA
ZNAČAJNI PROSTOR POSTPRODAJE
PANTZAR LIM d.o.o.

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotozapis. Rađene su posebne izmjere nekretnine.

Za potrebe procjene ove nekretnine izvršili smo primjereno istraživanje te smo se kod izrade služili tako prikupljenim podacima kao i podacima koje nam je dostavila ovlaštena osoba Naručitelja.

Suglasje sa standardima procjene

Potvrđujemo da je Procjena napravljena u suglasju sa Pravilnikom i procedurama procjena kao i u njemu navedenim međunarodno priznatim standardima a posebno zakonima i propisima RH.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisni, ovlašteni Procjenitelj te potvrđujemo da Procjenitelj i potpisnik ove procjene (pravna osoba) nemaju nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nemaju nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću procijenjenu vrijednost nekretnina.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako smo razumjeli i u procjeni pretpostavili nema zapreke za normalnu, zakonski omogućenu i osiguranu upotrebu nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

Tijekom izrade procjene služili smo se različitim izvorima podataka koji su navedeni u Izvješću a na osnovu kojih smo stvarali pretpostavke koje su bitne za iskaz tržišne vrijednosti nekretnine.

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvješću predstavlja naše objektivno mišljenje o Tržišnoj vrijednosti, sukladno definiciji iste u Pojmovniku, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve financijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi provjera informacija te valjanost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju da, dok smo procjenjivali nekretninu kroz postojeće tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve financijske transakcije bazirane na ovoj procjeni provjeriti iste i naći zadovoljavajući način za osiguranje od mogućih rizika i eventualnih gubitaka.

Ograničenja

Ovim elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su dobra i utrživa te ne postoje smetnje koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u razumnom vremenu i prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišteni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verificirani od strane pravnika ili druge ovlaštene osobe.

Za ovo izvješće nisu naručeni niti su u svezi s njim nikakve analize tla ili geološke studije, te nisu istraživana prava ili uvjeti iskorištavanja vode, nafte, plina ugljena ili drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađene posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija osim onih koje su se mogle ustanoviti običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljeno je da postoji puno pridržavanje propisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definirano i razmotreno u elaboratu.

Također je pretpostavljeno da postoje ili mogu biti obnovljene sve potrebne dozvole, odobrenja i suglasnosti za bilo kakvo korištenje nekretnine obuhvaćene ovim elaboratom.

Vrijednost ili vrijednosti navedene u ovom elaboratu temelje se na navedenim pretpostavkama i važeće su jedino uz uvažavanje istih.

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povlaštene i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osobama i tvrtkama navedenim u ovom elaboratu kao i onima koji su posebno autorizirani od strane Procjenitelja, te se za bilo kakvu primjenu u druge svrhe ili od drugih osoba ne prihvaća nikakva odgovornost. Bilo kakvo širenje, distribucija i kopiranje ovog elaborataa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Popratne izjave, procijenjene pretpostavke i ograničenja sastavni su dio ovog elaborata. Procjenitelj nije odobrio reprint cijelog ili djelomičnog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

POJMOVNIK

Zemljišna čestica je dio zemljine kore omeđen stranicama i označen brojem

Pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je sa njom relativno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Trava, drveće, plodovi i sve upotrebljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine dok se od zemlje ne odvoje.

Što je na površini zemlje, iznad ili ispod nje izgrađeno a namijenjeno je da tamo trajno ostane, ili je u nekretninu ugrađeno, njoj dograđeno, na njoj nadograđeno ili bilo kako drukčije s njom trajno spojeno, dio je te nekretnine sve dok se od nje ne odvoji. No, nisu dijelovi zemljišta one zgrade i drugo što je s njim spojeno samo radi neke prolazne namjene. Prava koja postoje u korist neke nekretnine smatraju se pripadnošću te nekretnine.

Građevina je građenjem nastao i s tlom povezan sklop, izveden od svrhovito povezanih građevinskih proizvoda sa ili bez instalacija, sklop s ugrađenim postrojenjem, samostalno postrojenje povezano s tlom ili sklop nastao građenjem.

Zgrada je zatvorena i/ili natkrivena građevina namijenjena boravku ljudi, odnosno smještaju životinja, biljaka i stvari. Zgradom se ne smatra pojedinačna građevina unutar sustava infrastrukturne građevine.

Stambena zgrada jest zgrada koja je u cijelosti ili u kojoj je više od 90% bruto podne površine za stanovanje, odnosno koja nema više od 50 m2 neto podne površine u drugoj namjeni. Stambenom zgradom smatra se i zgrada s apartmanima u turističkom području.

Nestambena zgrada jest zgrada koja nije stambena.

Nestambena zgrada gospodarske namjene jest zgrada namijenjena za obavljanje gospodarske, proizvodne i poljoprivredne djelatnosti.

Smatra se da su namijenjeni da trajno služe svrsi zgrade trajno namijenjenoj nekoj proizvodnji ili obrtnoj djelatnosti (poslovna zgrada), kao glavnoj stvari, strojevi i slični uređaji namijenjeni toj djelatnosti.

Smatra se da trajno služe svrsi nekretnine trajno namijenjene poljoprivrednoj proizvodnji, kao glavnoj stvari, strojevi i stoka namijenjeni daljnjoj poljoprivrednoj proizvodnji, poljoprivredni proizvodi i sjeme potrebni za daljnju poljoprivrednu proizvodnju kroz ono vrijeme za koje se može očekivati da će takvi ili slični biti dobiveni tom proizvodnjom, kao i postojeće gnojivo i gorivo.

Održavanje građevine je izvedba građevinskih i drugih radova na postojećoj građevini radi očuvanja temeljnih zahtjeva za građevinu tijekom njezina trajanja, kojima se ne mijenja usklađenost građevine s lokacijskim uvjetima u skladu s kojima je izgrađena.

Pravo **vlasništva** je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakog drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

U granicama iz prethodnog članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.

Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova. Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkog dijela koji ga određuje. Stvar je u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjela, ali veličina njihovih udjela nije određena, bez obzira na to što je odrediva.

Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine (etažno vlasništvo) proizlazi i ostaje neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom (idealnim dijelom) nekretnine na kojem je uspostavljeno. Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drugačije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugog iz toga isključi.

Tržišna vrijednost nekretnine je procjenjeni 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 strana postupala upućeno, razborito i bez prisile.

Komentari:

*„procjenjeni **iznos za koji bi nekretnina mogla biti** razmijenjena“* znači da tržišna vrijednost ne zavisi od stvarne transakcije koja se vrši na datum vrednovanja već predstavlja rezultat analize podataka sa tržišta i izračuna vrijednosti jednom od metodologija. To je u osnovi procjena iznosa novca koji se može razumno očekivati pri hipotetskom kupoprodajnom ugovoru a na dan procjene i pod uvjetima definicije tržišne vrijednosti. Važno je uočiti razliku između pojmova tržišna cijena, trošak i vrijednost. Za razliku od tržišne vrijednosti tržišna cijena i trošak su egzatni iznosi novca koji su ostvareni u stvarnim transakcijama i u sebi sadrže osobne i osobite okolnosti te su vezane za točno određenog kupca, investitora, prodavatelja itd koji između sebe mogu imati razne oblike veza i odnosa koji se također odražavaju na konačni rezultat kupoprodaje.

*„na **dan** vrednovanja“* znači da Procjenitelj u svojoj procjeni mora napisati koji je to datum budući da odgovara za utvrđene i analizirane podatke kako stanja na tržištu tako i same nekretnine i njezinog legalno-pravnog statusa samo do tog datuma. Procjenitelj ne može biti odgovoran za eventualne promjene na nekretnini (fizičke, uporabne, pravne i sl) nastale nakon dana vrednovanja. Taj datum se razlikuje od datuma zaprimanja naloga i dana dostave procjene tj ne može biti prije prvog niti poslije drugog navedenog datuma.

*„između **voljnog kupca i voljnog** prodavatelja“* znači da kupac i prodavatelj ne predstavljaju stvarne osobe već se odnosi na hipotetske osobe koje slobodno posluju na tržištu i prosječno su poslovno zainteresirane za nekretninu tj. mogu a ne moraju kupiti ili prodati nekretninu već će to učiniti ako smatraju da je to korektna poslovna prilika. Važno je primijetiti da slijedom navedenoga vlasništvo nad nekretninom nema utjecaja na tržišnu vrijednost jer kako je rečeno vrijednost treba vrijediti za svakog kupca i prodavatelja.

*„u **transakciji po** tržišnim uvjetima“* (engl..arms' lenght transaction) je pravni pojam koji označava prosječne uvjete na tržištu te prije svega pretpostavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Najmoprimac i najmodavac) ili rodbinskom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

*„nakon **prikladnog** oglašavanja“* znači da će i kupac i prodavatelj uložiti neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će dovoljan broj aktera na tržištu biti o tome obavješten kako bi se postigla razumno pretpostavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od cca 12 mjeseci.

*„pri čemu **je svaka strana postupala** upućeno“* znači da su kupac i prodavatelj aktivni sudionici na tržištu, da poznaju stanje istog kao i važeću regulativu te posebno da su upoznati sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

*„razborito **i bez** prisile“* znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupali kao dobar gospodarstvenik te poslovali bez ikakve prisile kako obaveze kupnje/prodaje tako i roka u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investiciona nekretnina
2. Nekretnina koju koristi/zauzima vlasnik
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezano za nju
5. Imovina koja se troši (rudnici, nalazišta minerala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvještavanja

A. Od vlasnika zauzete nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
B. Ulaganja u svrhu stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
C. Višak od postojeće poslovne upotrebe
D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
E. Najmovi

ZAKONI:

* Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 68/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 38/09; 153/09; 143/12; 152/14)
* Zakon o gradnji (NN 153/13; 20/17)
* Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13; 65/17)
* Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
* Zakon o zemljišnim knjjigama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08; 126/10; 55/13; 60/13; 108/17)
* Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 16/07; 124/10; 56/13; 121/16; 09/17)
* Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07; 144/12; 14/14)
* Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12; 143/13, 65/17)
* Zakon o financiranju vodnog gospodarstva (NN 153/09; 90/11; 56/13; 154/14; 119/15; 120/16)
* Zakon o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocjenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
* Zakon o sudovima (NN 28/13; 33/15; 82/15; 82/16)
* Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (NN 158/03; 141/06; 38/09; 123/11; 56/16)
* Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10; 76/11; 19/12; 151/13; 83/15)
* Pravilnik o utvrđivanju obujma građevine za obračun komunalnog doprinosa (NN 136/06; 135/10; 14/11; 55/12)
* Uredba o načinu i postupku procjene vrijednosti turističkog zemljišta, odnosno građevina u kampovima, načinu isplate kod civilne diobe, načinu utvrđivanja tržišne cijene ostalog građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrđeno da služi za redovitu uporabu građevine (NN 12/11)
* Uredba o načinu postupku i uvjetima procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jadinica lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na preostalom turističkom zemljištu u vlasništvu jedinica lokalne samouprave (NN 12/11)
* Pravilnik o energetskom pregledu zgrade i energetskom certificiranju (NN 88/2017)
* HRN EN ISO 9836/2011 (izračun površina zgrada)
* Prostorni planovi JLS
* Odluke JLS o visini komunalnog doprinosa
* Odluke JLS u vezi komunalnog opremanja građevinskog zemljišta i iznosa troškova komunalne infrastrukture
* Normativi RH za građevinarstvo
* Standardna kalkulacija (Bilten IGH)
* Podatak o etalonskoj cijeni gradnje (MGIPU)
* European Valuation Standards (EVS).blue book 7. izdanje (TEGoVA)
* Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
* Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)