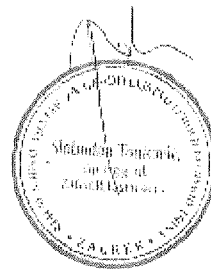


STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA
Slobodan Tomković dipl.ing.-grad,
Zagreb, Lastovska 4



Broj elaborata: 04/2016
U Zagrebu, veljača 2016.

PROCJEBENI ELABORAT O TRŽIŠNOJ VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

NARUČITELJ : POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB,
PODŠPILJE, OTOK VIS



NEKRETNINA : LOKAL U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE
10000 ZAGREB, ANTE TOPIĆA VIMARE 30

Datum procjene : 29.02.2016.

SADRŽAJ :

- RJEŠENJE**
- A. **UVOD**
 - A. 1. **Zadatak**
 - A. 2. **Status procjenitelja i sukob interesa**
- B. **SAŽEZAK 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. **Usporedne nekretnine**
 - E. 5.2. **Izračun vrijednosti nekretnine**
- F. **MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK**
- G. **PRILOGI**
 - G. 1. **Fotozapis**
 - G. 2. **Dokumentacija**
 - G. 3. **Opći uvjeti procjene / Pojmovnik / Zakoni**



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

Broj: 4 Su-68/13
Zagreb, 18. rujna 2015.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući i povodom zahtjeva Slobodana Tonkovića za proširenje djelatnosti vještačenja na područje procjene nekretnina, temeljem članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima („Narodne novine“ br. 28/13 i 33/15) u vezi s člankom 10. st. 2. i čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima („Narodne novine“ br. 18/14),

riješio je

Slobodan Tonković, dipl.ing.grad. iz Zagreba, Lastovsku 4. stalnom sudskom vještaku za GRADITELJSTVO odobrava se proširenje područja vještačenja i na PROCJENU NEKRETNINA na vrijeme od četiri godine računajući od datuma rješenja o imenovanju stalnim sudskim vještakom za arhitekturu i graditeljstvo odnosaom 02. veljače 2013.

Obrazloženje


Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu br. 4Su-68/13 od 02. veljače 2013. Slobodan Tonković, dipl.ing.grad. iz Zagreba imenovan je stalnim sudskim vještakom za graditeljstvo.

Dana 07. rujna 2015. god. Slobodan Tonković podnio je ovomu sudu zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnina. Pri uprimljenom zahtjevu zatraženo je mišljenje Hrvatskog društva sudskih vještaka i procjenitelja, rta H, s obzirom na svoje obrazovanje i dosadašnje radno iskustvo, imenovani posjeduje odgovarajuće stručno znanje potrebno za obavljanje poslova procjene nekretnina.

Dopisom od 16. rujna 2015., Hrvatsko društvo sudskih vještaka i procjenitelja dalo je mišljenje da Slobodan Tonković dulje vrijeme obavlja poslove stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo i u okviru te djelatnosti i procjene nekretnina, te je stoga njegov zahtjev za proširenje područja vještačenja na procjenu nekretnine odobran.

S obzirom na navedeno, temeljem čl. 10. u vezi s čl. 12. st. 7. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima, rješeno je kao u izreci.

PRIDSJEDNIK SUDA
Ivan Turadić, univ.spec.crim.



A. UVOD

1. ZADATAK

Naručitelj: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPITIJE, PODŠPILJE, OTOK VIS
Nekretnina: LOKAL U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADJE
10000 ZAGREB, ANTE TOPIČA MIMARE 50

Uputen sam izraditi Procjenu tržišne vrijednosti gore navedene nekretnine nakočno Vašem zahtjevu. Kako sam razumio procjenu neba m temeljiti na pretpostavi izostanka investicijskih ulaganja u nekretnine u dogledno vrijeme.

Procjena je napravljena u dobroj vjeri, na bazi dostupnih tržišnih održivih podataka kao i podataka koji su nam dostavljeni od strane Naručitelja, a posebno sukladno Općim uvjetima procjene (Prilog 1) i u njemu navedenim standardima, zakonima i propisima.

2. STATUS PROCJENITELJA I SUKOB INTERESA

Procjenu je izradio nezavisni, ovlašten procjenitelj koji je iskusan u izradi procjena tržišne vrijednosti nekretnina.

Potvrđujemo da posjedujemo dovoljno znanja o lokalnom i nacionalnom stanju na tržištu nekretnina na kojem se procjenjivana nekretnina nalazi kao i znanja, vještine i sposobnosti da napravimo kvalitetnu procjenu.

Potvrđujemo da Procjenitelj osobno nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suradničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine.

Za potrebe realizacije ovog Poslovnog sporazuma 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 objasnili razumljeli procjenu i izbjegli moguće nesporazume ili dvostranice u zaključku skrećemo Vam pažnju na Prilog 2: elaboratu (Opći uvjeti procjene)

Bin mi je zadovoljstvo pripremiti ovaj Procjembeni elaborat sukladno Vašem zahtjevu, zahvaljujemo na ukazanom povjerenju te Vam stojimo na raspolaganju za sve eventualne potrebne dodatne informacije.

SLOBODAN TONKOVIĆ tlg

Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjenu nekretnina

U Zagrebu 29.03.2016

B. SAŽETAK VAŽNIH PODATAKA

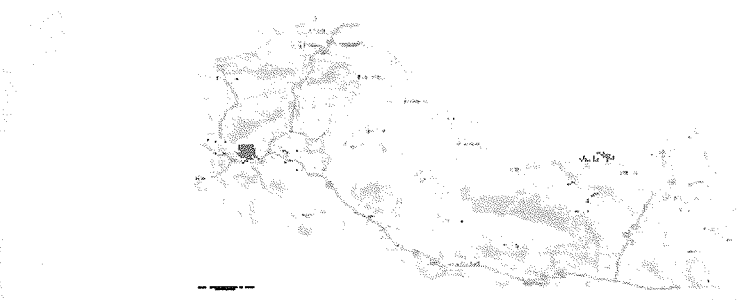
Nekretnina:	LOKAL. U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE		
Lokacija:	10000 ZAGREB, ANTE TOPIĆA MIKARE 30		
Namjena:	POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BB, PODŠPILJE, OTOK VTS		
Dan očevida:	20.02.2016.		
Dan kakvoće:	20.02.2016.		
Dan vrednovanja:	26.02.2016.		
Osnova procjene:	Tržišna vrijednost		
Metodologija procjene:	Ispovodna metoda		
Namijena procjene:	Posao s finansijskom institucijom		
Z.K. izvadak:	Stan nije upisan u zemljišne knjige ni u knjigu položenih ugovora Stambena zgrada u kojoj je stan uvršten je u katastar, a izgrađena je na k.č. 4082 k.o. Vrapče. Zgrada ima više ulaza - Malesnica 27,29,31 i A. Topića Mikare 30 Prema identifikaciji- k.č. 4082 k.o. Vrapče odgovara z.k.č. 4082 k.o. Vrapče novo U Z.k.ufošku 4046 k.o. Vrapče novo - zgrada nije upisana u vođ kuća koje se prije nalazila na toj čestici. Pojedini stanovi u toj zgradi su upisani u knjigu položenih ugovora dok su pos.ovi prostori ostali neupisani.		
Opis nekretnine:	Poslovni prostor u prizemlju oznake LP 39, ukupne površine 51m.2		
Font:	-		
Vlasnik:	MORII		
Legitimitet:	Nekretnina nije upisana u z.k. Objekt ima građevinsku i uporabnu dozvolu Zgrada ima direktni pristup na JPP Energetski certifikat -nije predložen Legitiman nekretnina		
Godina gradnje:	1995		
Zadnja rekonstrukcija/obnova:	-		
Alternativna upotreba:	Moguća bez većih ulaganja		
Razvoj (dozvole):	-		
Napomene:	-		
NKP (m²):	51,00		
Tržišna vrijednost:	49.408,41	€	iii 376.492,11 Krt

OVLAŠTENI PROCJENITELJ

Slobodan Tomković

C. LOKACIJA

MAKRO



Hrvatska (službeni naziv: **Republika Hrvatska**) je europska država, zemljopisno smještena na prijelazu iz Srednje u Istočnu 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 morskou granicu. Tijekom hrvatske povijesti najznačajniji kulturnološki utjecaji dolaze iz srednjoeuropskog i sredozemnog kulturnog kruga.

Prema podacima 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 31.967 km² što Hrvatsku svrstava među srednje velike europske zemlje. Glavni grad je Zagreb koji je gospodarsko, kulturno i političko središte zemlje.

Prema postojećem ustroju Hrvatska je parlamentarna demokracija. Članica je Ujedinjenih naroda od 22. svibnja 1992. godine, članica je Vijeća Europe, Svjetske trgovinske organizacije, Organizacije za europsku sigurnost i suradnju, Sporazuma o sigurnosno-atlantskog ugovora, Europska unije (od 2004. je bila kandidat za ulazak u Europsku uniju, a proces pristupanja uniji priveden je kraju 1. srpnja 2013. godine).

MAKRO



Izvor karata:
muse mirna brdeta

Kada se nalazi u starobeno-poslovnoj zgradi, u starobenom naselju Malčani u relativno prometnoj ulaznici

ulaznice je povezano s gradskom javno prometnom mrežom - blizina autobusa, željezničke pruge i prometnicama.

Ukupna je (prometna i mirovanje) riješeno je neposredno uz samu zgradu, izvan naplate parkiranja.

U blizini se nalaze škole, vrtići, trgovine, ambulante, crkva.

Kada se nalazi u prizemlju s ulazom direktno izvana s pločnika. U prizemlju iste zgrade, a i u susjednim su nivou

ulaznice, kafići i lokali s uslužnim sadržajima.

D. OPĆI VRIJEDNOSNI ODNOSI NA TRŽIŠTU

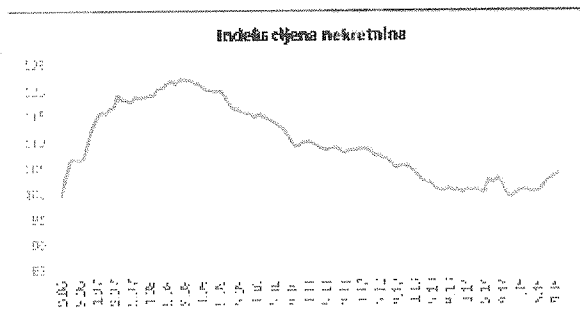
Nakon vrhunca u cijinama i količini transakcija na tržištu nekretna u Hrvatskoj koji je zabilježen u periodu 2008-2009. cijene nekretna, a posebno utrživoe, su zabilježili osjetni pad budući da potražnja uvelike nadmašuje potražnju.

Usljed nekretninske i finansijske krize koju 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 nezvjesnosti oko uputstva čuvala ekonomije te zbog općeg dojma da nije dobro ulagati u nekretna domaći kupci nisu skloni ulaganjima što posljedično rezultira smanjenom potražnjom za nekretna i padom cijena.

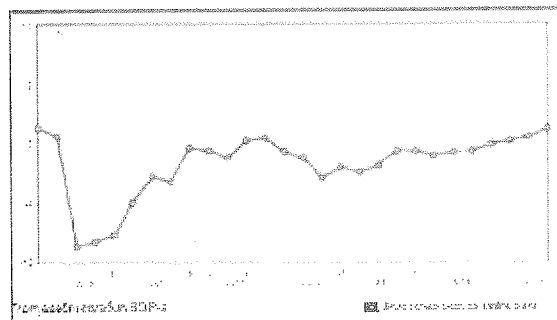
Strani kupci nekretna u RH, koji uglavnom dolaze iz zemalja EU, prošli su kroz ekonomsku krizu u svojim domaćim ekonomijama koje su se u međuvremenu uglavnom oporavile no to nije imalo bitniji utjecaj na prodaju nekretna u RH te povećanje potražnje po tom osnovu još uvijek nije zabilježen tako da oni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

Zbog relativno nepovoljne poslovničke 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 nekretna, zbog strukturnih problema ti efekti se još ne osjećaju na tržištu. Zadnji izvještaji o stanju ekonomije ukazuju na blagi oporavak ali smo mišljenja da će biti potrebno izvjesno vrijeme da potražnja poraste i da se tržište nekretna stabilizira te da dođe do pozitivnog utjecaja na vrijednosti nekretna.



izvor: www.stat.hr i www.kapiteo.hr



E. PROCJENA

1. DAN KAKVOĆE

Nekretninu smo pregledali 20.02.2016 te napravili izvještaj koji se nalazi u Prilogu 1 elaborata.
Nije raden posebni izmjer nekretnine već smo se služili podacima dostavljenim od strane Navuđitelja kao i javno dostupnim podacima iz zemljišnika i katastra.

2. STANJE NEKRETNINE PREMA REZULTATIMA OČEVIDA

PRIKLJUČCI

Vodovod	priključen
Kanalizacija	priključen
Toplovod	priključen
Telefon	priključen
El. struja	priključena
Plin	ne

ZGRADA

Godina gradnje	1995
Katnost	podrum, prizemlje i 5 katova
Temeљи	betonski
Hidroizolacija poda	ca
Nosiva konstr.	beton
Ispuna	beton
Medukatna konstr.	armirano-betonska konstrukcija
Krovni k. i pokrov	arm.bet. konstrukcija, dvostrešni krov, pakrov cijep
Limarija	pocinčana
Pročelje	žlička
Stanje	prosječno prema godinama starosti

PROSTOR

Položaj	ulični, sjeverna orijentacija
Prostorije	predni dio + pozadinske prostorije - radne, sanitarne i garderobe
Vanjska stolarija	bavarska, osakljena
Lift	postoji u zgradi
Pregradni zidovi	beton
Obrada zidova	boja/keramika
Obrada podova	keramičke pločice
Unutarnja stolarija	drvena,
Grijanje	centralno- toplana
Klima	da, split sustav
Ostalo	-
Stanje:	Prostor se prosječno održava.

3. GEOMETRIJSKI PODACI

Poslovni prostor

lokal	=	51,00 m ²
Netto korisna površina (NKP) –		51,00 m ²
Bruto korisna površina (BKP) :	NKP x 1,3	= 66,30 m ²
Volumen objekta (BV)	BKP x 3	m = 198,90 m ³

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA :

Bruto građevinska površina (BKP) =	66,30	m ²
Netto građevinska površina (NKP) =	51,00	m ²
Volumen objekta (BV)	198,90	m ³

4. METODA PROCJENE

Sukladno Zakonu o procjeni vrijednosti nekretna čl 23 propisane su tri metode procjena i to poređbena, 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 nekretnosti te tržišno dostupne podatke odabrali smo ovu procjenu napraviti Poredbenom metodom.

Ova metoda zahtjeva analizu niza usporedivih transakcija te nekretnina objavljenih za prodaju na tržištu. Ovaj pristup je zasnovan na podacima sa tržišta ali se zasniva na dostupnosti novijih i izravno usporedivih transakcija koje su javno dostupne u smislu Regulative 575 EU čl 199, što još uvijek nije situacija u RH.

Naš pristup utvrđuje vrijednost nekretnine po m² a izračunava se korištenjem koeficijenta za preračunavanje (u %) kako bismo uzeli u obzir razlike u kvaliteti, uređenosti i vrijednosti usporedivih nekretnina za procjenjivanje. Negativni koeficijenti za preračunavanje znače da je procjenjivana nekretnina zbog određenog aspekta "manje vrijedna" dok pozitivni označavaju suprotno. Uključak neto korisne površine nekretnine i vrijednosti m² daje točniju vrijednost. Vrijednost za potrebe osiguranja (Nova vrijednost-NV) izračunava se množenjem neto korisne površine prostora i prosječnog, tržišno održivog iznosa poreznog za gradnju sličnog prostora.

5. IZRAČUN VRIJEDNOSTI NEKRETNINA

5.1. Usporedne nekretnine

Za potrebe ove procjene izvršili smo istraživanje lokalnog tržišta, te prikupili podatke iz svih izvora koji su nam bili dostupni. Podatke o kupoprodajama prikupili smo iz dostupnih izvora okolnih područja sličnih tržišnih karakteristika.

Nekretnina 1

Poslovni prostor u Zagrebu Ulica: Milivoja Matošeca veličina m²: 31,29 u objektu građenom : 1994 god

Kupoprodaja obavljena : 26.8.2014. = 3Q 2014 na iznos od: 46.000,00 €

Stanje nekretnine poznato mi je samo izvana.

Nekretnina 2

Poslovni prostor u Zagrebu Ulica: Milivoja Matošeca veličina m²: 16,44 u objektu građenom : 1994 god

Kupoprodaja obavljena : 17.10.2014. = 3Q 2014 na iznos od: 19.000,00 €

Stanje nekretnine poznato mi je samo izvana.

Nekretnina 3

Poslovni prostor u Zagrebu Ulica: Milivoja Matošeca veličina m²: 32,6 u objektu građenom : 1994 god

Kupoprodaja obavljena : 7.7.2015. = 3Q 2015 na iznos od: 30.000,00 €

Stanje nekretnine poznato mi je samo izvana.



Lokacija procjenjivane i usporednih nekretnina

5.2. Izračun vrijednosti nekretnine

NKP= 51,00 m²

PODACI O NEKRETNIMAMA	Nekretnina	Procijenjena	Usporedna 1	Usporedna 2	Usporedna 3
	Grad	Zagreb	Zagreb	Zagreb	Zagreb
Lokacija	Kustošijanska	Milivoja Matoseca	Milivoja Matoseca	Milivoja Matoseca	Milivoja Matoseca
Nekretnina	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor
Izvor podataka	Nalog	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine	e-nekretnine
Vrsta podataka		kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja	kupoprodaja
Vrsta podataka		3Q 2014	3Q 2014	3Q 2014	3Q 2015
Datum transakcije/njave	1Q2016	3Q 2014	3Q 2014	3Q 2014	3Q2015
Površina (m ²)	51,00	31,29	16,44	32,60	
Cijena (€)	-	46.000	19.000	33.000	
Cijena po m ²	-	1.470,1	1.155,7	920,2	
Protok vremena	1Q2016	3Q 2014	3Q 2014	3Q2015	
DZS indeksi cijena nekretn.	88,79	90,90	90,90	88,79	
Vremensko sklapanje	-	-2,3%	-2,3%	0,0%	
Korigirana vrijednost po m ²	-	1.436,3	1.129,1	920,2	
Lokacija-kategorija	dobra	slična	slična	slična	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Korekcija izvora podataka	naočig	realizirano	realizirano	realizirano	
(-15% do 0%)	-	0%	0%	0%	
Veličina	51,00	31,29	16,44	32,60	
(-20% do +20%)	-	-5%	10%	-5%	
Samjerna	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	poslovni prostor	
(-10% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Stanje zgrade	dobro	slično	slično	slično	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Pozicija	prizemlje	prizemlje	prizemlje	prizemlje	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Starost	1995	1994	1994	994	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Opće stanje prostora	dobro	slično	slično	slično	
(-20% do +20%)	-	0%	0%	0%	
Status nekretnine	neuknjiženo	uredno	uredno	uredno	
(-20% do +20%)	-	-10%	-10%	-10%	
Ukupna korekcija	-	-15%	-20%	-15%	
Korigirana vrijednost po m ²	968,8	1.220,9	903,3	782,2	

KOEFICIJENTI ZA PRAKČUNAVANJE

ZAKLJUČAK

Površina nekretnine	51,00 m ²
Vrijednost po m ²	968,79 €/m ²
Tržišna vrijednost	49.408,41 €

F. MIŠLJENJE / ZAKLJUČAK

U skladu sa činjenicama i pretpostavkama koje su iznesene u ovoj procjeni a nakon obrade i izračuna za nekretninu : LOKAL U PRIZEMLJU STAMBENO POSLOVNE ZGRADE
na adresi: 10000 ZAGREB, ANTE TOPIČA MIMARE 30
naručitelja: POLJOPRIVREDNA ZADRUGA PODŠPILJE, PODŠPILJE BH, PODŠPILJE, OTOK VIS

Mišljenja sam da je na dan 29.02.2016.

- Tržišna vrijednost (TV) :

49.408,41 €

ili

376.492,11 Kn

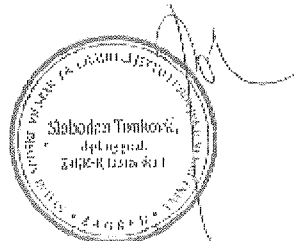
Srednji tečaj HNB

1 € = 7,62 Kn

OVIJAŠTENI PROCJENITELJ

SLOBODAN TONKOVIĆ d.i.g.

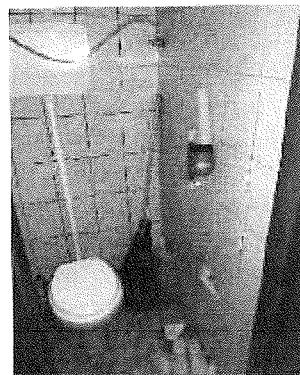
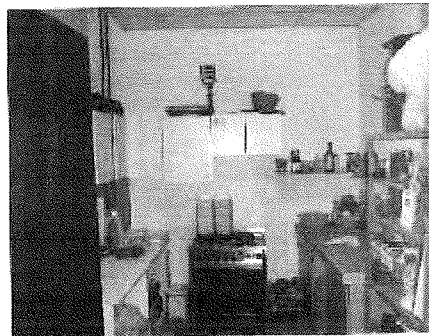
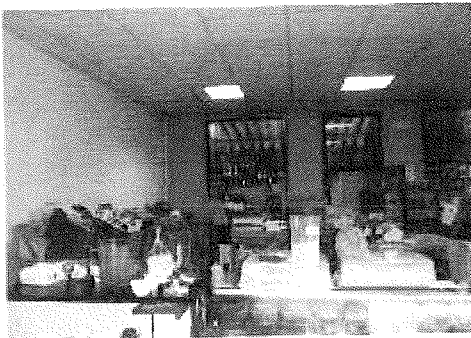
Stalni sudski vještak za graditeljstvo i procjene



U Zagrebu, veljača 2016. godine

G. PRILOZI

PRILOG 1 - FOTOGRAFIJE



PRILOG 2 - DOKUMENTACIJA

Poljoprivredna zadruga Podšpilje, Podšpilje bb, Podšpilje, otok Vis MDS
060818814 po zastupniku Petru Svilišću, JMBG:1696932383704

Dragica Ljubičić iz Zagreba, Kustošijanska 2A, JMBG:2910945335142 po
punomoćniku Josi Ljubičiću iz Zagreba, Valerovačka 1,
JMBG:G107939330096, na osnovi punomoći od 29. 01. 97.

sklopljeni su dana 30. siječnja 1997.

D G O V O R O ZAMJENI NEKRETNIMA

Članak 1.

Poljoprivredna zadruga Podšpilje, vlasnik je nekretnina i to kuće
veličine 10,80 m x 11,80 m koja se u naravi sastoji od podruma,
visokog prizemlja u kojem je jedan dvusobni stan i jedna soba sa
stanarima, potkrovlje u kojem se nalaze dvije sobe, dvorišta u kojem
se nalaze dvije pomoćne prostorije svake veličine 50 m² i vrta,
ukupne veličine 147 hvati ili 529 m² u Maksimirskoj cesti 28 upisanih
u z.k.ulošku 7072 K.O. Grad Zagreb, k.č.br. 1968.

Članak 2.

Dragica Ljubičić vlasnik je:

- kuće veličine 80 m² i zemljišta pod kućom, a koja kuća se u
naravi sastoji od dva lokala, hodnika, dvije pomoćne prostorije, WC-a
sa sanitarnim čvorom, ostave, podruma pod kućom, u ulici
Kustošijanska 2A, ranije 13. proleterske brigade br. 2, upisane u z.k.
ulošku 1662 K.O. Vrapče Novo, k.č.br. 2274.
- nekretnine upisane u z. k. ulošku 2876 K.O. Grad Zagreb,
katastarska čestica br. 2338/11, kuća popisni broj 4511, a koja
nekretnina se nalazi u uličnoj zgradi u Ulici kralja Držislava br. 10
prije Boškovičeva ulica 40, i to dio podruma od ulaza lijevo koji se
koristi kao skladište, površine 30 m²,
- poslovni prostor br. 39 veličine 51 m² u prizemlju objekta KD-
1, Malešnica, Ulica Ante Topić Mimare 30, na katastarskoj čestici 4082
K.O. Vrapče Novo.

Članak 3.

Stranke ovim ugovorom zamjenjuju svoje nekretnine tako da Poljoprivredna zadruga Podšpilje postaje vlasnik nekretnina iz članka 2. ovog ugovora a Dragica Ljubičić nekretnine iz čl. 1. ovog ugovora i to bez naknade.

Članak 4.

Ugovorne strane međusobno jamče da na nekretninama iz članka 1. i 2. ovog ugovora imaju isključivo vlasništvo i da nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima, te da na osnovi ovog ugovora, a bez daljnjem pitanja i odobrenja mogu ishoditi u zemljišnim i drugim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo na nekretninama uknjižbu prava vlasništva.

Članak 5.

Stranke suglasno utvrđuju da je Dragica Ljubičić za poslovni prostor u Ulica Ante Topić Mimare 30 predala Poljoprivrednoj zadrugi Podšpilje kupoprodajni ugovor od 22. 1. 97. između prodavatelja Dragutina Šarlije i kupca Dragice Ljubičić, kupoprodajni ugovor br. 37/94. od 21. 1. 94. između GIP "Pionir" i Dragutina Šarlije, građevinsku dozvolu Sekretarijata za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, grad Zagreb - općina Črnomerec od 28. 12. 90. uporabnu dozvolu Gradskog ureda za graditeljstvo, komunalne i stambene poslove, promet i veze, područni ured Susjedgrad od 22. 8. 95. i Glavni projekt.

Članak 6.

U posjed zamjenjenih nekretnina ugovorne strane stupaju danom potpisa ovog ugovora.

Članak 7.

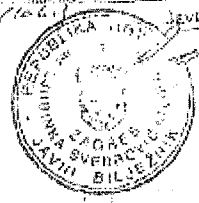
Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će nekretnine iz točke 1. i 2. ovog ugovora predati u posjed slobodne od osoba i stvari izuzev dva stana u kojima se nalaze stanari u kući u Maksimirskoj ulici br. 28.

Članak 8.

Troškove nastale sa sklapanjem ovog ugovora stranke snose na jednake dijelove, a troškove s prijenosom prava vlasništva nekretnina iz čl. 1. i 2., svaka stranka za nekretnine koje postaju njeno vlasništvo.

REPUBLIKA HRVATSKA
 URED ZA ZAŠTITU I PROMICANJE PRAVA
 ZAŠTITA I PROMICANJE PRAVA
 12858 8 26/08 10. Kupa
 026 36 09 15 Vio

11
 16/12
 27-01/02
 107-03



REPUBLIKA HRVATSKA
 URED ZA ZAŠTITU I PROMICANJE PRAVA

12858 8 26/08 10. Kupa
 026 36 09 15 Vio

27-01/02
 107-03

27-01/02
 107-03
 28.02

Kako predavatelj nije niti upisan kao vlasnik nekretnosti u zemljišnoj knjizi, z.g. ul. br. 9046 ka. Vrećićeva, to je temeljem odredbi čl. 40., 41., 50. st. 1-a, 107., 100. st. 1. i 4. te čl. 111. ZK-a obilazno kao u izreci rješenja.

OPĆINSKI SUD U ZAGREBU
U Zagrebu, 21. travnja 2006.

Obilazni zemljišnoknjižni referent:
Aleksander Kirešij

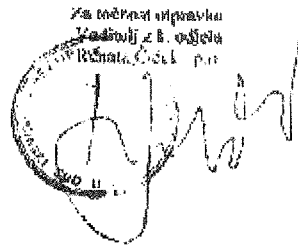
OPĆINA O PRAVNIM ČINIMA

Općina je zbog zastoja koje je donio obilazni zemljišnoknjižni referent dopušten je žalba u skladu s čl. 111. ZK-a kojim određuje sudac koji je obilazni referent svojiti ako ocjeni da je obilazni referent nepošten ili da činovnici prekršili dužnost poštenje ili prijedlog odbiti. Žalbu se prednosi Općinskom sudu u Zagrebu u 3 primjerkima. U slučaju da sudac ocjeni da žalba nije osnovana i goditi će reći da je Zupanijskom sudu u Zagrebu, kao sudu drugog stupnja.

Poslanje:

1. PRIBIŠIJIH" podjapivrednog sadržaja omak. Na je Zagrebu. A. Kopić Ministar, 10.

Za obilazni referent
Aleksander Kirešij
Općinski sud u Zagrebu
Biskupje, 10011
10011



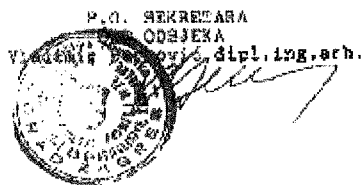
21. Potvrda o plaćenju naknade za preuzimanje naučenu poljoprivrednog zemljišta (Klasa UP/I-320-02/93-01/185 od 17.11.1993. Izdana od Gradskog sekretarijata za poljoprivredu i šumarstvo.

Nakon pregleda glavnog projekta i svih dokumenata priloženih uz zahtjev utvrđeno je da su projekti izrađeni u skladu s uvjetima uređenja prostora i da su ispunjeni uvjeti iz čl. 32. Zakona o građevni (Narodne novine br. 77/93), te je riječeno kao u karici.

PUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove građevne dozvole stećnik može izjaviti žalbu Ministarstvu građevinarstva i zaštite okoliša Zagreb, Avenija Vukovar 78, u roku od 15 dana od dana prijema ista. Žalba se predaje nepunredno ili žalje poštom ovom Sekretarijatu, a može se izjaviti i na zapisanik, sa pristajbom od 2.000,- HRD po Zbr. 5. Zakona o upravnim pristojbama.

Pristojba za ovo građevnu dozvolu po Zbr. 60. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 97/93) u iznosu od 6.465.825,- HRD uplaćena je na ra. br. 30101-840-114-3091.



DOSTAVITI:

1. 62 Ekstent Zagreb, Zagrebačka 145 b uz 2 glavnog projekta
2. Građevinsko-arhitektonička inspekcija, ovdje
3. Dokumentacija prostora, ovdje
4. Evidencija, ovdje
5. Arhiva, ovdje.

7.

Šalba se predaje napredno (11 letje počasi ovon Sekretarijatu, a tudi se izjavi) in zopetnik, se hitro od 4,00 kn po Tbr. 3. Zakona o avtoritativni pristojnosti (Uradni list RS, št. 9/1991).

Priloge so tako kot predloženo po Tbr. 67. Zakona o upravnih pristojnostih in izdanih za 150,00 kn upisane iz se re. št. 10101-840-133-3002.

SECRETARA
Vladimir Berkovič, inšp. arh.



PRILoge:

- 1. SP Ministrstva Zgodb. Zagrebška 140 0
- 2. OIP Klara Bogner Zagrebška 140 0
- 3. Crkveništvo ustanovitelna inšp. arh. arh.
- 4. Dokumentacija predstavn. arh.
- 5. Evidenčna, arh.
- 6. Arhiva, arh.

Sign

3886976

PRILOG 3

OPĆI UVJETI PROCJENE

Pregled

Napravljen je vizualni pregled nekretnine te fotografis. Nisu radene posebne izmjere nekretnine. Za potrebe procjene ove nekretnine izvešten je primjereno istraživanje te nam se kod izrade služilo (uključujući, ali ne ograničavajući se na) podacima koje nam je dostavio Naručilac.

Suglasje sa standardima procjene

Povoljnija da je Procjena napravljena u suglasju sa međunarodno priznatim standardima a posebno sa cenima i propisima RII.

Status procjenitelja

Procjenu je izradio neovisan, nebirokratski Procjenitelj koji nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, stambeničke ili slične interese na predmetnoj imovini te da nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz moguću vrijednost nekretnosti.

NEMA SUKOBA INTERESA

Pretpostavke

Kako nisu razumljivi i o procjeni pretpostavlja nema zapreka za normalna, zakonski omogućena i osigurana upotreba nekretnine osim ako je u procjeni drugačije navedeno.

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

Tržišna vrijednost i tržišni uvjeti

Vrijednost izražena u ovom Izvešću predstavlja našu objektivnu procjenu u Tržišnoj vrijednosti, skladno definiciji iste u Pejmonovici, i to na dan procjene.

Verifikacija

Savjetujemo da se prije bilo kakve finansijske transakcije, bazirane na ovoj procjeni, napravi procjena informacije te valjastost pretpostavki koje su navedene u procjeni.

Želimo Vam skrenuti pažnju na, dok smo procjenjivali nekretninu kao postojeću, tržišne uvjete, možda postoje ili se mogu pojaviti određeni rizici koji nisu osigurani te je potrebno prije bilo kakve finansijske 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 postojanje stanje kao ni vlasništvo nad nekretnošću, samo se konstatira.

Procjena pretpostavlja, ukoliko nije drugačije navedeno, da su vlasnikove ili po njemu delegiranih osoba, tvrdnje valjane, imovinska prava su čvrsta i imživa te ne postoje situacije koje se ne mogu ukloniti normalnim putem u zaklonski većer u prihvatljivom trošku (BONA FIDES).

Svi nacrti i opisi korišćeni u ovoj procjeni dobavljeni su od strane Naručitelja i nisu verifikirani od strane pravnika ili druge ovlaštane osobe.

Za ove izvještaje nisu naruženi niti su u svid s njim nikakve mašine ili ili geološke studije, te ni u stručnjaka prava ili uvjeti iskorištavanja vode, zraka, plina ugljena i i drugih podzemnih minerala.

Za potrebe ove Procjene nisu rađeno posebne kontrole statike objekta, kao i kvalitete i stanja instalacija ovim ovih koje su se mogle razlikovati običnim vizualnim pregledom.

Pretpostavljamo je da postoji puno priđžavanje popisa i odluka državne uprave i lokalne samouprave, osim ako je drugačije navedeno, definicije i razmotreno u elaboratu.

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

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

Porezi i troškovi kod kupoprodaje

Nisu uključeni u procjenu.

Povjerljivost

Informacije sadržane u ovom elaboratu su povjerljive i povjerljive te predstavljaju intelektualno vlasništvo Procjenitelja. Namijenjene su za upotrebu samo osimena i vrtikarna navedenom 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 elaborata sa strogo je zabranjeno bez pismenog odobrenja od strane Procjenitelja.

Poprane Izjave, pretpostavke i ograničenja sadržani su, dio ovog elaborata. Procjenitelj nije osudio relevantnog sticlog ili djelotvornog elaborata izvan dostavljenih primjeraka.

„*U transakciji na tržištu nekretnosti*“ (engl. *market realty transaction*) je pravni pojam koji označava prosječne transakcije na tržištu a prije svega predstavlja situaciju da se kupac i prodavatelj ne poznaju, da nisu u nekom poslovnom (npr. Naimeprimno: i najmodavač) i i nikakvom odnosu, da nisu prisiljeni kupiti ili prodati i sl.

„*način prikazivanja oglašavanja*“ znači da se i kupce i prodavatelj ulažu neka sredstva u oglašavanje i objavu svojih potreba te da će obveštati bez asterika na tržištu BIF u tome obliku kako bi se postigla razumna predstavljena vrijednost. Uobičajeno se smatra da je to period od oko 12 mjeseci.

„*pri čemu je svaka strana postupala opušteno*“ znači da se, suprot i procenatij aktivni sudjelnici na tržištu, da poznaju, stanje i zbog kao i važnosti regulativu te posebnim danu upozorni sa fizičkim i pravnim stanjem nekretnine.

„*neoborno i bez pristrane*“ znači da su i kupac i prodavatelj djelovali u svom najboljem interesu, postupaju i kao dobri gospodarski ljudi te poslovati bez ikakve pristrane kako obaveze suprotne tako i tako, u kojem se mora obaviti.

Klasifikacija imovine za potrebe zasnivanja kolaterala

1. Investicijska nekretnost
2. Nekretnina koju koristi fizička osoba
3. Nekretnina u razvoju
4. Nekretnina koja se obično vrednuje iz poslovanja koje je vezana za tuju
5. Imovina koja se traži (sudnici, naplaćuju materala i sl)

Klasifikacija imovine za potrebe financijskog izvješćivanja

- A. Od vlasnika zadržano nekretnine za potrebe poslovanja, specijalnog ili općeg
- B. Ulaganja u svoju stvaranja prihoda ili kapitalne dobiti
- C. Vrijeća postojeće poslovne upotrebe
- D. Zaliha za prodaju, označena kao kratkotrajna imovina
- E. Numovi

ZAKONI

- * Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96; 98/98; 114/01; 79/06; 141/06; 146/08; 33/09; 153/09; 143/12)
- * Zakon o gradnji (NN 153/13)
- * Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13)
- * Zakon o građevinskoj inspekciji (153/13)
- * Zakon o azil i bion: klijinama (NN 91/96; 68/98; 137/99; 114/01; 100/04; 108/07; 152/08)
- * Zakon o državnim iznajmi i katestru nekretnosti (NN 16/07; 124/10; 56/13)
- * Zakon o posredovanju u promet nekretnosti (NN 137/07; 144/12)
- * Zakon o postupanje u nezakonito izgrađenim građevinama (NN 86/12)
- * Zakon o finansiranju osnovnog gospodarstva (NN 153/09; 96/11; 56/13)
- * Zakon o turističkom i ostalim građevinskim zemljišnim neprocejenim u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 92/10)
- * Zakon o nekretnosti (NN 28/13)
- * Zakon o penzionisanju (NN 158/03; 141/06; 58/09)
- * Uredba o visini visinog doprinosa (NN 73/10; 76/11; 14/12; 151/13)
- * Pravilnik o izvršavanju obujma građevine za obraditi komuna tog doprinosa (NN 136/06; 135/07; 14/11; 55/12)
- * Odluka o načinu i načinu procjene vrijednosti turističkog zemljišta, osnovne građevine i katestru, načinu ispitati kod o vline dionice, načinu izvršavanja težine dijene osnove građevinskog zemljišta za koje je na temelju posebnog propisa utvrdeno da služi za redovitu upotrebu građevine (NN 12/11)
- * Odluka o načinu postupku i pojedinim procjene vrijednosti i prodaje turističkog zemljišta u vlasništvu jedinice lokalne samouprave te načinu, postupku i uvjetima za dobivanje koncesije na prostoru turističkom zemljištu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave (NN 12/11)
- * Pravilnik o energetskom certificiranju zgrada (NN 115/08; 36/10; 135/11; 81/12; 29/13; 78/13)
- * HRN EN ISO 9816:2011 (izvađeni površina zgrada)
- * Pravilnik o izračunu JLS
- * Odluka JLS o visini komunalnog doprinosa
- * Odluka JLS o vezi komunalnog doprinosa i građevinskog zemljišta
- * Normativni PCI za građevinarstvo
- * Standardna kalkulacija (Hilber 1011)
- * Podatak o cijenama i cijeni gradnje (MCH 11)
- * European Valuation Standards (EVS) u ne hrvak 7 izdanje (TEGoVA)
- * Zakon o procjeni vrijednosti nekretnosti (NN 78/15)
- * Pravilnik (NN 99/14)