

Red 11

LAXUS d.o.o. u stečaju
OIB:83814101200
Drniška 18
Split

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
S P L I T
IZ RUKE
Preko pošte

27-05-2019

Predano za poštu obilno-prop: dne 27.05.2019
POŠTA DUBROVNIK 20 000 9/2 9
Broj prijema 1 1111
Telefarno 101 POTVR
D.

Dubrovnik, 23.svibnja 2019.god.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split

11.St-2138/2015-35

n/p Ane Golub Gruić, stečajne sutkinje

PREDMET: PROCJEMBENI ELABORAT

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, (Posl.br.11. St.-2138/2015-35) od 21.prosinca 2018.god. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom LAXUS d.o.o. iz Splita, Drniška 18.

Nastavno na prijedlog za prodaju nekretnine dužnika od 17.svibnja 2019.god. elektronički dostavaljenog, u prilogu dostavljam procjembeni elaborat nekretnine izrađen od strane sudskog vještaka za graditeljstvo i procjenu nekretnina Hrvoja Balijs iz Zagreba, koji zbog opsega nije mogao biti dostavljen kao prilog.

Stečajni upravitelj:
Marko Lonac



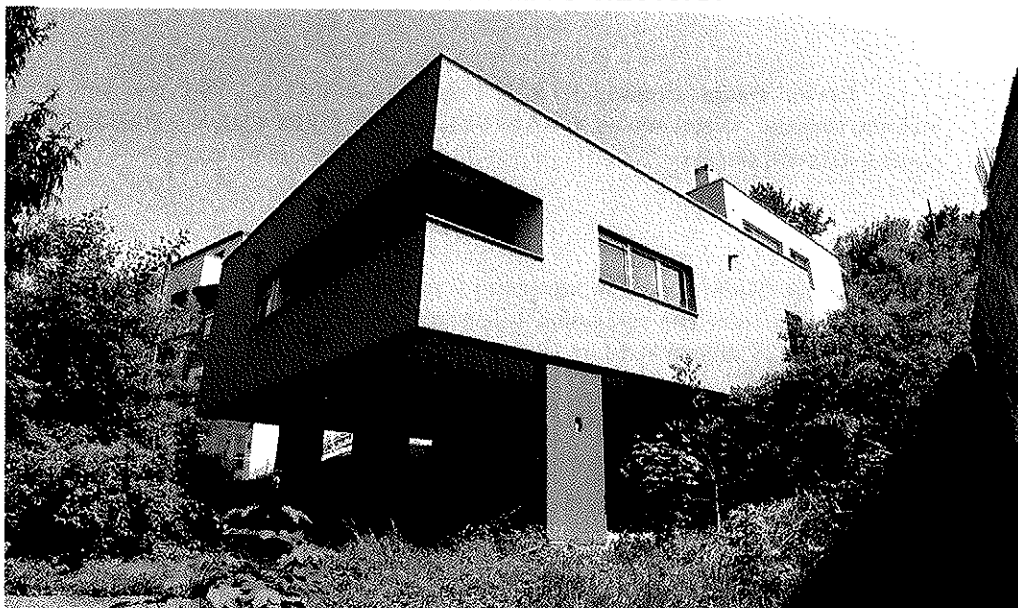
Naručitelj: LAXUS d.o.o. u stečaju
Split, Drniška 18
OIB: 83814101200

Predmet: STAMBENA ZGRADA U IZGRADNJI SA PET STANOVA S PRIPADCIMA
Zagreb, Črnomerec 40

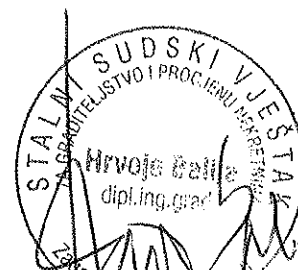
Identifikacija: k.o. Grad Zagreb
zk.ul.br. 10993
zk.č.br. 8844/17

Površine: Posebni dijelovi: KVP = 534,00 m2

**PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE PREMA STANJU I
VRIJEDNOSTIMA U V/2019.G.**



Tržišna vrijednost: 2.700.000,00 kn = 364.686,22 EUR



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

Zagreb, 14.05.2019. g.



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

Broj: 4 Su-913/18
Zagreb, 13. srpnja 2018.

RJEŠENJE

Predsjednik Županijskog suda u Zagrebu, odlučujući povodom zahtjeva Hrvoja Balije, na temelju članka 126. stavak 4. Zakona o sudovima (Narodne Novine br. 28/13, 33/15 i 82/15) u vezi s čl. 12. Pravilnika o stalnim sudskim vještacima (Narodne Novine br. 38/14, 123/15 i 23/16),

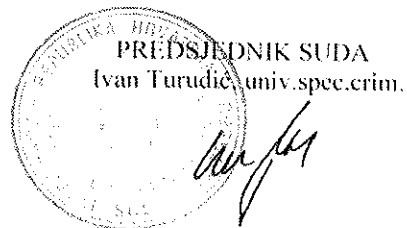
riješio je

Hrvoje Balija, dipl.ing.građ. iz Zagreba, Šestinski dol 86g, ponovno se imenuje stalnim sudskim vještakom za **GRADITELJSTVO I PROCJENU NEKRETNINA** na vrijeme od četiri godine.

Obrazloženje

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

Nakon što je utvrđeno da ne postoje zapreke iz čl. 12. st. 4. Pravilnika, riješeno je kao u izreci.



O tome obavijest:

1. Hrvoje Balija
2. Ministarstvo pravosuđa
3. U spis

1. UVODNI PODACI

1.1. Zadatak

Potpisani vještak dobio je zadatak da izradi procjenu tržišne vrijednosti nekretnine oznake:

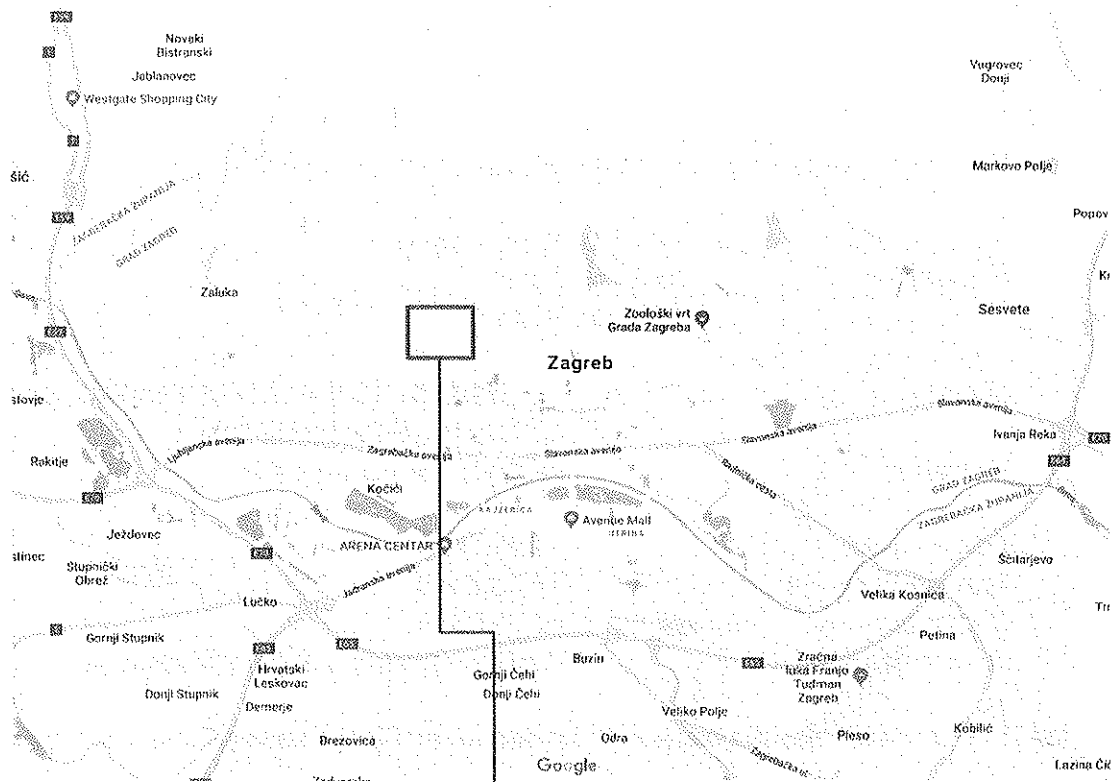
Identifikacija nekretnine:	k.o. Grad Zagreb zk.ul.br. 10993 zk.č.br. 8844/17
nekretnina:	STAMBENA ZGRADA U IZGRADNJI SA PET STANOVA S PRIPADCIMA
na lokaciji:	Zagreb, Črnomerec 40
Dan kakvoće:	14.05.2019.
Dan vrednovanja:	14.05.2019.
Datum očevida:	08.05.2019.
Očevid nekretnine:	izvršen u nazočnosti predstavnika Naručitelja elaborata

1.2. Popis primjenjenih propisa, te korištene stručne i znanstvene literature

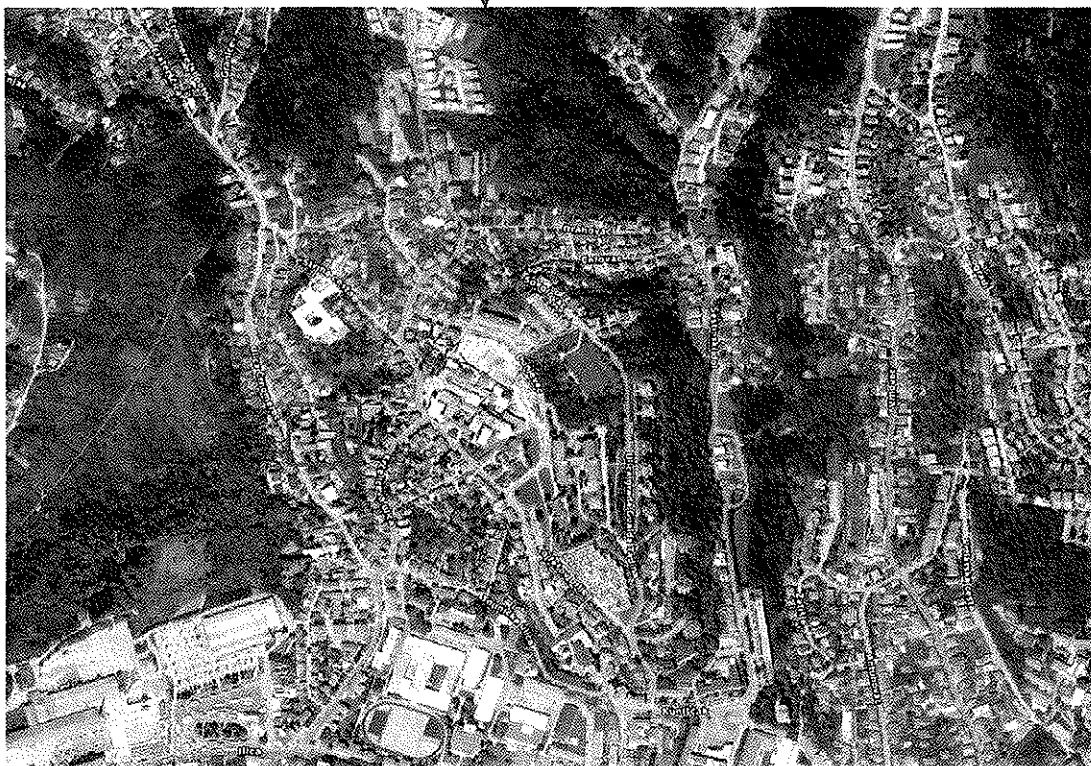
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19)
- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- Krtalić V. (2007): Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina

1.3. Opći uvjeti

- Vještak ne garantira niti snosi odgovornost za eventualnu netočnost predloženih i pribavljenih podataka korištenih za izradu ovog elaborata procjene.
- Predmet ove procjene nije geodetska, urbanistička ili imovinsko-pravna provjera, niti provjera s upravno-pravnog naslova.
- Vještak izjavljuje da ovaj elaborat izrađuje nepristrano i neovisno, primjenjujući sva svoja stručna znanja iz područja zadatka vještačenja.
- Potpisani vještak ne raspolaže podatkom je li predmetna nekretnina u sustavu PDV-a, tj. da li se prilikom isporuke nekretnina obračunava PDV ili porez na promet nekretnina. Predstavnik Naručitelja elaborata g. Marko Lonac, stečajni upravitelj, je prilikom narudžbe elaborata zatražio da vještak u elaboratu iskaže tržišnu vrijednost nekretnine bez PDV-a, stoga potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da je predmetna nekretnina u sustavu PDV-a.



ZEMLJOPISNJA KARTA



DETALJNA SITUACIJA

2. NALAZ

2.1. Identifikacija nekretnine

Identifikacija predmetnih nekretnina izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

a. Zemljišno-knjižno stanje

U pribavljenom prikazu z.k. uložka iskazano je:

k.o. Grad Zagreb		
zk.ul.br. 10993		
zk.č.br. 8844/17	kuća br. 40	91 m2
	kuća br. 40/1	103 m2
	zgrada	15 m2
	dvorište	500 m2
	voćnjak	249 m2
	Ukupno:	958 m2

Knjižni vlasnik: **LAXUS D.O.O.** Vlasnički dio: 1/1
Split, Drniška 18
OIB: 83814101200

b. Katastarsko stanje

U pribavljenom posjedovnom listu iskazano je:

k.o. Črnomerec		
pl.br. 2276		
k.č.br. 1446/1	zgrada	15 m2
	kuća br. 40/1	103 m2
	kuća br. 40	91 m2
	dvorište	500 m2
	voćnjak	249 m2
	Ukupno:	958 m2

c. Identifikacija čestica i površina zemljišta

Identifikacija predmetnih čestica zemljišta izvršena je glede uvida u pribavljenu i predočenu dokumentaciju.

Glede uvida u pribavljene z-k. i katastarske podatke utvrđuje se da podaci su o površini zemljišta u zemljišnoj knjizi i katastarskom operatu usklađeni, odnosno:

Z-k operat:

k.o. **Grad Zagreb**
P (m2)
 zk.č.br. **8844/17** **958**

Katastarski operat:

k.o. **Črnomerec**
P (m2)
 odgovara k.č.br. **1446/1** **958**

Dakle, površina zemljišta iznosi:

P = 958 m2



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

NESLUŽBENA VERZIJA

K.o. ČRNOMEREC, 335266
k.č. br.: 1446/1

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Približno mjerilo ispisa 1:1000

Izvorno mjerilo plana 1:1000



PRIKAZ DIGITALNOG KATASTARSKOG PLANA UKLOPLJEN U DOF LOKACIJE
(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

Identifikacija z.k. čestice zemljišta u katastarskom operatu izvršena je glede uvida u podatke dostupne na Internet stranici Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave <https://oss.uredjenazemlja.hr> i geoportala zagrebačke infrastrukture prostornih podataka <https://geoportal.zagreb.hr/karta>.



REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA



Projekt "Razvoj čine staj službi podataka za ZIS općine i u zemljišnoknjižnom sustavu i usklađivanje podataka zemljišnih knjiga" sufinancira Europska unija

[Početna stranica](#)
[Ministarstvo pravosuđa](#)
[Državna geodetska uprava](#)
[Korisne informacije](#)
[Prijava](#)
[PREGLED KATASTARSKOG OPERATA](#)
[PREGLED ČESTICE](#)
[PREGLED STATUSA PREDMETA](#)
[PREGLED STATUSA DRUGOSTUPANJSKOG PREDMETA](#)
[PRET](#)

Pretraživanje po podacima o čestici

Katastarski ured*: **GRAD ZAGREB**

Katastarska općina*: **ČRNOMEREC 335266**

Broj kat. čestice*: **1446** **1**

Pretraživanje po podacima o posjedovnom listu

Broj posjedovnog lista:

Zgr	Broj k.d.	Broj PL	Broj O.L.	Adresa katastarske čestice/ Način uporabe katastarske čestice/ Način uporabe zgrade, naziv zgrade, kućni broj zgrade	Površina/m2	Pravo građenja
	1446/1	2276	24	ČRNOMEREC	968	
		2276		DVORIŠTE	500	
		2276		VOČNJAK	249	
		2276		ZGRADA	15	
		2276		KUĆA BR.40/1, Zagreb, Ulica Črnomerec 40/1	103	
		2276		KUĆA BR.40, Zagreb, Ulica Črnomerec 40	91	

14 | Str. 1 od 1

1 - 1 od 1

Broj ZK UL	Broj PL	Posebni pravni režimi	Broj zadnje promjene	Oznaka zadnjeg elaborata	Klasa zadnjeg upravnog rješenja	Pirombe/Oznake
10993	2276		279/2006		932-07/2006-05/977	

©2014-2019 - Ministarstvo pravosuđa i Državna geodetska uprava. Sva prava pridržana

Sadržaj aplikacije isključivo je odgovornost Ministarstva pravosuđa i Državne geodetske uprave i ne odražava nužno gledišta Europske unije.

(izvor: <https://oss.uredjenazemlja.hr>)

[Slojevi](#)
[Identifikacija z.k.](#)

Pretraga po: **Katastarska čestica**

Katastarska općina: **ČRNOMEREC**

Katastarska čestica: **1446** / **1**

Zemljišnoknjižni podaci za katastarsku česticu **ČRNOMEREC 1446/1**

Zemljišnoknjižna općina	Zemljišnoknjižna čestica	U dijelu
GRAD ZAGREB	8844/17	

Napomena:
Podatak o identifikaciji prema zemljišnoknjižnim česticama je samo informacija

(Izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/karta>)

2.2. Lokacija

Predmetna nekretnina nalazi se u sjeverozapadnom dijelu grada Zagreba. Na području su izgrađene višeeetažne stambene i stambeno-poslovne zgrade, te obiteljske stambene kuće. U blizini predmetne nekretnine nalaze se objekti javne, društvene i komercijalne namjene. Nekretnina je udaljena ca. 600 m od okretišta Črnomerec. Teren na lokaciji je u padu. Ulica uz nekretninu je asfaltirana i izvedena je javna rasvjeta. Duž ulice je položena sljedeća gradska komunalna infrastruktura: vodovod, kanalizacija, elektroopskrba, plinoopskrba i telefonija. Javni gradski prijevoz - autobus, prolazi neposredno uz predmetnu nekretninu.

2.3. Opisi

2.3.1. Parcela

Predmetna parcela je nepravilnog oblika. Djelomice je ograđena. Teren je u padu. Na istočnom dijelu parcele nastao je odron zemlje / klizište koje je doseglo do zgrade.

2.3.2. Stambena zgrada

Godina gradnje :	zgrada u izgradnji - početak gradnje: 2009.g.
Vrsta zgrade:	samostojeća
Katnost :	prizemlje + 1 kat + potkrovlje
Konstruktivni elementi :	armirani beton
Temelji i nadtemelji :	armirano betonski
Nosiva konstrukcija:	armirano betonski zidovi, stupovi, grede i međukatne konstrukcije
Krovnna konstrukcija:	armirano betonska
Krovište i pokrov:	ravno
Limarija:	izvedena
Fasada :	ETICS, na dijelu oronula žbuka
Instalacije:	-
Pregradni zidovi:	pregradna opeka
Obrada podova :	betonski pod bez završne obrade
Obrada zidova i stropova:	nije završno obrađeno
Vanjska stolarija:	alumijska ostakljena izo staklom
Unutarnja stolarija:	nije izvedena
Grijanje i priprema PTV:	nije izvedeno
Klimatizacija:	u dijelu su izvedene pripremne instalacije za klimatizacijski sustav tipa "split" sistem
Sanitarna oprema :	nije izvedena
Brojila:	nisu izvedena
Održavanje i opće stanje:	zgrada je u izgradnji
Parkiranje:	predviđena vanjska natkrivena i nenatkrivena parkirna mjesta

2.4. Površine

Površine zgrade utvrđuju se glede uvida u predloženi digitalni prikaz arhitektonskog izvedbenog projekta br. 68/06 izrađenog u 03/2009.g. po t.d. LUI I CRNIĆ d.o.o. i kontrolnog pregleda na terenu.

2.4.1. Neto građevinska površina i korisna vrijednost površine

a. Posebni dijelovi zgrade

STAN BR. 1 U PRIZEMLJU	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Ulaz	7,98	1,00	7,98
Predsooblje	9,00	1,00	9,00
Spremište	2,36	1,00	2,36
WC	1,98	1,00	1,98
Soba 1	11,80	1,00	11,80
Kupaona	10,23	1,00	10,23
Soba 2	15,96	1,00	15,96
Soba 3	10,26	1,00	10,26
Dnevni boravak i blagovaona	24,10	1,00	24,10
Kuhinja	7,82	1,00	7,82
Terasa	13,42	0,50	6,71
Ukupno:	114,91		108,20

STAN BR. 2 NA 1. KATU	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Predsooblje	14,17	1,00	14,17
Kupaona	6,26	1,00	6,26
Soba 1	12,70	1,00	12,70
Soba 2	16,85	1,00	16,85
Kuhinja	13,14	1,00	13,14
Degažman	3,28	1,00	3,28
WC	3,49	1,00	3,49
Soba 3	12,92	1,00	12,92
Dnevni boravak i blagovaona	24,36	1,00	24,36
Natkrivena terasa	11,21	0,50	5,61
Ukupno:	118,38		112,78

STAN BR. 3 NA 1. KATU	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Ulaz	7,98	1,00	7,98
Predsooblje	9,00	1,00	9,00
Spremište	2,36	1,00	2,36
WC	1,98	1,00	1,98
Soba 1	11,80	1,00	11,80
Kupaona	10,23	1,00	10,23
Soba 2	15,96	1,00	15,96
Soba 3	10,26	1,00	10,26
Dnevni boravak i blagovaona	24,10	1,00	24,10
Kuhinja	7,82	1,00	7,82
Balkon	12,18	0,50	6,09
Ukupno:	113,67		107,58

STAN BR. 4 U POTKROVLJU	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Ulaz	3,68	1,00	3,68
Degažman	3,36	1,00	3,36
Kupaona	6,20	1,00	6,20
Soba 1	13,53	1,00	13,53
Dnevni boravak i blagovaona	23,38	1,00	23,38
Kuhinja	8,00	1,00	8,00
Terasa	5,86	0,75	4,40
	54,28	0,25	13,57
Ukupno:	118,29		76,12

STAN BR. 5 U POTKROVLJU	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Ulaz	6,88	1,00	6,88
Hodnik	2,56	1,00	2,56
Predsooblje	4,00	1,00	4,00
Soba 1	7,13	1,00	7,13
Soba 2	13,02	1,00	13,02
Dnevni boravak, blagovaona i kuhinja	34,74	1,00	34,74
Kupaona	4,73	1,00	4,73
Terasa	38,50	0,25	9,63
Ukupno:	111,56		82,69

SPREMIŠTA U PRIZEMLJU I VANJSKA PARKIRNA MJESTA	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Spremište 1	3,91	0,50	1,96
Spremište 2	3,03	0,50	1,52
Spremište 3	3,12	0,50	1,56
Spremište 4	3,12	0,50	1,56
Spremište 5	6,73	0,50	3,37
VPM 1	11,00	0,20	2,20
VPM 2	11,00	0,20	2,20
VPM 3	11,00	0,20	2,20
VPM 4	11,50	0,20	2,30
VPM 5	11,61	0,20	2,32
VPM 6	11,78	0,50	5,89
VPM 7	11,50	0,50	5,75
VPM 8	11,52	0,50	5,76
VPM 9	11,48	0,50	5,74
VPM 10	11,50	0,20	2,30
Ukupno:	133,80		46,63

b. Zajednički dijelovi zgrade

STAN BR. 5 NA UVUČENOM KATU	NGP (m2)	k	KVP (m2)
Prizemlje			
Vjetrobram	4,00	1,00	4,00
Stubišni prostor	16,20	1,00	16,20
Ukupno:	20,20		20,20
1. Kat			
Stubište	12,36	1,00	12,36
Ukupno:	12,36		12,36
Potkrovlje			
Stubište	4,53	1,00	4,53
Ukupno:	4,53		4,53
Sveukupno:	37,09		37,09

c. Rekapitulacija

	NGP (m²)	KVP (m²)
Posebni dijelovi zgrade		
Stan 1	114,91	108,20
Stan 2	118,38	112,78
Stan 3	113,67	107,58
Stan 4	118,29	76,12
Stan 5	111,56	82,69
Spremište 1	3,91	1,96
Spremište 2	3,03	1,52
Spremište 3	3,12	1,56
Spremište 4	3,12	1,56
Spremište 5	6,73	3,37
VPM 1	11,00	2,20
VPM 2	11,00	2,20
VPM 3	11,00	2,20
VPM 4	11,50	2,30
VPM 5	11,61	2,32
VPM 6	11,78	5,89
VPM 7	11,50	5,75
VPM 8	11,52	5,76
VPM 9	11,48	5,74
VPM 10	11,50	2,30
Ukupno:	710,61	534,00
Zajednički dijelovi zgrade	37,09	37,09
Ukupno:	747,70	571,09

2.4.2. Građevinska bruto površina i bruto obujam

Građevinska bruto površina

GBP = 596,77 m²

Bruto obujam

BO = 1.958,17 m³

2.5. Legalitet

Uvidom u pribavljeni prikaz z.k. uložka evidentirana je zabilježba iz 2006.g. da je zgrada izgrađena na č.k.br. 8844/17 upisana bez građevinske i uporabne dozvole.

Vještaku je predložena sljedeća dokumentacija:

- Preslik potvrde glavnog projekta od 19.01.2009.g. za izgradnju zamjenske stambene građevine na k.č.br. 1446/1 k.o. Črnomerec (zk.č.br. 8844/17 k.o. Grad Zagreb) u Zagrebu, Črnomerec 40
- Izvodi u digitalnom obliku (tlocrti) iz strojarskog projekta br. 178/2008 izrađen po t.d. EKSPERTEM d.o.o. u travnju 2008.g.
- Digitalni prikaz arhitektonskog izvedbenog projekta br. 68/06 izrađen po t.d. LUI I CRNIĆ d.o.o. u ožujku 2009.g.

Glede prethodno navedenog, potpisani vještak je mišljenja da je predmetna zgrada, do stupnja dovršenosti zatečenog tijekom očevida, izgrađena u skladu s predloženim aktima za građenje i pripadajućom tehničkom dokumentacijom, uz uočena manja odstupanja koja su zanemarena. Potpisani vještak izrađuje ovaj elaborat procjene uz pretpostavku da će po dovršetku izgradnje za predmetnu zgradu biti ishodišni akti za uporabu.

3. NAČELA ZA UTVRĐIVANJE TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

3.1. Prikaz općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina

Gospodarsko stanje RH

Hrvatsko gospodarstvo vrlo se teško oporavlja od posljedica globalne krize. To je rezultat slabe konkurentnosti na europskom i svjetskom tržištu, te neuravnoteženja naslijeđenih iz prijašnjih razdoblja, kada se rast temeljio na ekspanziji potrošnje i investicija u sektorima koji ne sudjeluju u međunarodnoj razmjeni.

Prema aktualnim makroekonomskim prognozama za Hrvatsku (www.hnb.hr i dr.), za 2019. g. prognozira se blagi oporavak ekonomije i rast BDP-a od ca. 2,5%

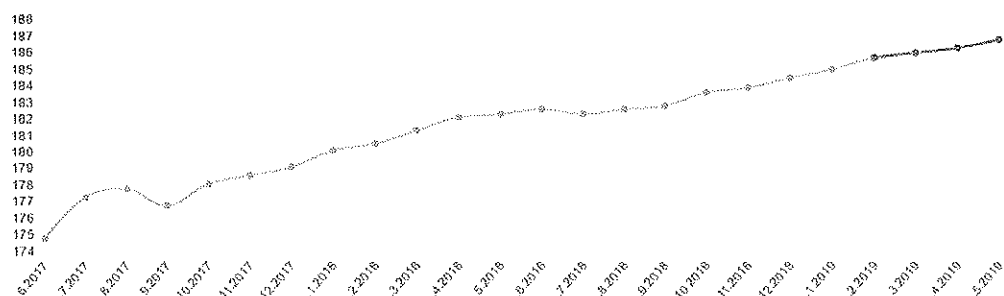
Tržište nekretnina

S obzirom na lokaciju i vrstu nekretnine koja je predmet vještačenja, vještak prikazuje statističke podatke o kretanjima na tržištu nekretnina.

Podaci su preuzeti s web stranice: <http://www.burza-nekretnina.com>

BN Index

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



BN indeks 02/2019

185.7

Promjena u odnosu na prošli mjesec

0.27%

Promjena u odnosu na godinu dana

2.86%

U odnosu na početak godine

0.61%

4. PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI NEKRETNINE

4.1. Odabir metode

Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) predviđa sljedeće metode za procjenu vrijednosti nekretnina:

- poredbena metoda
- prihodovna metoda
- dohodovna metoda

ovisno o vrsti nekretnine i njezinim specifičnostima.

POREDBENA METODA – primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćne građevine, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora. Poredbenom metodom tržišna se vrijednost određuje iz najmanje tri kupoprodajne cijene (transakcije) poredbenih nekretnina.

PRIHODOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih katastarskih čestica na kojima se nalaze najamne nekretnine, gospodarske i druge nekretnine svrha kojih je stvaranje prihoda.

TROŠKOVNA METODA - primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti izgrađenih građevnih čestica na kojima se nalaze zgrade javne namjene i druge građevine koje svojim oblikovanjem nisu izgrađene sa svrhom stvaranja prihoda, a posebno samostojeće, poluugrađene i ugrađene obiteljske kuće koje prema svojim obilježjima nisu usporedive. Troškovna metoda primjerena je i pri procjeni vrijednosti šteta i nedostataka na građevinama te naknadnih ulaganja u građevine.

Temeljem važećeg Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) i Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15), a s obzirom na veličinu, vrstu i lokaciju nekretnina, te raspoložive podatke u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>), potpisani vještak odabrao je poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti predmetnih nekretnina - stanovi s pripadcima.

4.2. Procjena tržišne vrijednosti nekretnine

4.2.1. Kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina

Jedinična cijena stana određuje se temeljem pribavljenih podataka o kupoprodajnim cijenama nekretnina dostupnih u registru eNekretnine (<https://ispu.mgipu.hr/>).



lokacija nekretnine koja je predmet procjene



lokacije poredbenih nekretnina

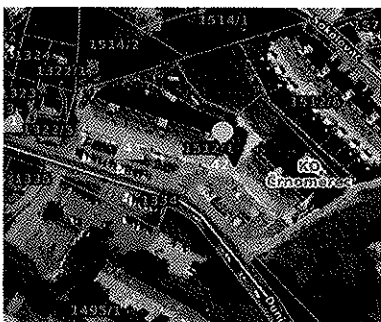
POREDBENA NEKRETNINA 1

Podaci o nekretnosti		
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		968460
Datum pregleda		13.5.2019.
Vrsta nekretnosti		ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3878121
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		78,34
Vrijednost nekretnosti (KN)		743.202,60
Datum ugovora		01.04.2018
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		SVETI DUH
Pretežita namjena cjenovnog bloka		S - STAMBENA NAMJENA

POREDBENA NEKRETNINA 2

Podaci o nekretnosti		
Stan/apartman - Zbirka kupoprodajnih cijena		
Naziv atributa		Vrijednost atributa
ID ZKC		1069118
Datum pregleda		13.5.2019.
Vrsta nekretnosti		ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)		3994051
Vrsta ugovora		KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu		86,84
Vrijednost nekretnosti (KN)		951.156,33
Datum ugovora		18.02.2019
Status podatka		PREUZETO OD PU
Cjenovni blok		UPU SVETI DUH
Pretežita namjena cjenovnog bloka		M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

POREDBENA NEKRETNINA 3



Podaci o nekretnini	
Naziv atributa	Vrijednost atributa
ID ZKC	840664
Datum pregleda	14.5.2019.
Vrsta nekretnine	ST - STAN/APARTMAN
ID PN (PU)	3595731
Vrsta ugovora	KP - KUPOPRODAJA
Površina u prometu	125,36
Vrijednost nekretnine (KN)	1.103.810,88
Datum ugovora	29.05.2017
Status podatka	PREUZETO OD PU
Cjenovni blok	UPU SVETI DUH
Pretežita namjena cjenovnog bloka	M1 - MJEŠOVITA NAMJENA - PRETEŽITO STAMBENA

Temeljem pribavljenih podataka o poredbenim nekretninama u registru eNekretnine i nakon postupka grubog čišćenja podataka, potpisani vještak je izdvojio sljedeće poredbene nekretnine čija kupoprodaja je realizirana unazad četiri godine:

Redni broj	k.o.	k.č.br.	Vrsta nekretnine	Površina (m2)
1	Črnomerec	1681/1	stan	78,34
2	Črnomerec	1512/6	stan	86,84
3	Črnomerec	1512/1	stan	125,36

Redni broj	Datum ugovora	Cijena (kn)	Jedinična cijena (kn/m2)
1	01.04.2018.	743.202,60	9.486,89
2	18.02.2019.	951.156,33	10.952,97
3	29.05.2017.	1.103.810,88	8.805,13

Napomene:

Potpisani vještak usvaja da su u podacima o kupoprodajnim cijenama poredbenih nekretnina, pribavljeni iz registra eNekretnine, iskazane korisne vrijednosti površina nekretnina.

S obzirom na podatke o poredbenim nekretninama iskazane u pribavljenim podacima o kupoprodajnim cijenama nekretnina, vještak nije mogao prikupiti, niti iskazati druge kvalitativne parametre bitne za procjenu vrijednosti predmetne nekretnine.

Potpisani vještak je mišljenja da se odabrane kupoprodajne transakcije odnose na novogradnju, tj. da iskazane cijene pribavljene iz registra eNekretnine ne uključuju PDV.

4.2.2. Međuvremensko i interkvalitativno izjednačenje

4.2.2.1. Međuvremensko izjednačenje

Međuvremensko izjednačenje izvršit će se korištenjem indeksa cijena nekretnina preuzetih s web stranice DZS-a <http://www.dzs.hr/>.

R.br.	Datum kupopr.	Jed. cijena (kn/m ²)	DZS			c1 (kn/m ²)	+/- avg. (%)
			kupopr.	sada	k		
1	01.04.2018.	9.486,89	114,51	119,82	1,046	9.926,81	-4,4%
2	18.02.2019.	10.952,97	119,82	119,82	1,000	10.952,97	5,5%
3	29.05.2017.	8.805,13	102,69	119,82	1,167	10.273,94	-1,1%
Prosječna vrijednost:						10.384,57	

		Indeks cijena nekretnosti (ICN) - kvartali							Indeks cijena nekretnosti (ICN) - godišnje						
		Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
2012.	Q1	111,38	115,41	109,59	112,52	111,29	109,89	-0,6	-0,5	-0,6	-1,0	-0,5	0,0		
	Q2	109,89	114,15	107,95	110,41	110,02	108,98	-1,3	-1,1	-1,5	-1,9	-1,1	-0,8		
	Q3	108,09	112,83	107,50	109,44	109,21	108,87	-0,7	-1,2	-0,4	-0,9	-0,7	-0,3		
	Q4	105,40	108,60	104,12	107,31	104,43	104,62	-3,4	-3,7	-3,1	-1,9	-4,4	-3,7		
2013.	Q1	105,28	110,72	102,69	105,31	105,73	103,60	-0,1	2,0	-1,4	-1,9	1,2	-1,0		
	Q2	104,63	108,07	103,19	103,16	105,24	104,96	-0,6	-2,4	0,5	-2,0	-0,5	1,3		
	Q3	104,97	109,24	103,05	103,19	106,99	101,84	0,3	1,1	-0,1	0,0	1,7	-3,0		
	Q4	103,83	107,39	102,01	102,36	104,13	104,00	-1,3	-1,7	-1,0	-0,8	-2,7	2,1		
2014.	Q1	102,94	105,29	101,96	102,04	103,26	103,24	-0,7	-2,0	0,0	-0,3	-0,8	-0,7		
	Q2	103,82	106,19	102,83	102,23	104,71	103,47	0,9	0,9	0,9	0,2	1,4	0,2		
	Q3	103,00	107,84	100,87	102,29	102,69	105,04	-0,8	1,6	-1,9	0,1	-1,9	1,5		
	Q4	102,14	106,86	100,07	102,17	102,80	99,43	-0,8	-0,9	-0,8	-0,1	0,1	-5,3		
2015.	Q1	101,05	100,87	101,12	101,62	101,00	100,20	-1,1	-5,6	1,0	-0,5	-1,8	0,8		
	Q2	99,13	98,67	99,33	99,84	98,47	100,50	-1,9	-2,2	-1,8	-1,8	-2,5	0,3		
	Q3	99,88	100,98	99,37	99,92	100,01	99,14	0,7	2,3	0,0	0,1	1,6	-1,4		
	Q4	99,06	99,48	100,18	98,02	100,51	100,16	0,1	-1,5	0,8	-1,3	0,5	1,0		
2016.	Q1	101,21	99,07	101,73	100,43	101,77	100,21	1,3	-0,4	1,5	1,8	1,3	0,0		
	Q2	100,28	95,80	101,23	99,91	100,33	100,52	-0,9	-3,3	-0,6	-0,5	-1,4	0,3		
	Q3	101,31	98,67	102,30	101,96	101,80	97,74	1,0	0,9	1,1	2,1	1,5	-2,8		
	Q4	100,76	94,84	101,97	100,56	101,39	98,26	-0,6	-1,9	-0,3	-1,4	-0,4	0,6		
2017.	Q1	100,85	92,86	102,51	100,72	102,25	95,53	0,1	-2,1	0,5	0,2	0,8	-2,8		
	Q2	104,55	96,71	106,17	102,69	108,58	100,93	3,7	4,1	3,6	2,0	4,2	5,7		
	Q3	105,13	97,76	106,65	108,45	105,46	100,20	0,6	1,1	0,5	3,7	-1,1	-0,7		
	Q4	108,45	98,73	110,46	110,46	108,67	102,26	3,2	1,0	3,6	3,6	3,0	2,1		
2018.	Q1	109,44	98,03	111,59	112,19	110,54	99,57	0,9	0,3	1,0	1,8	1,7	-2,6		
	Q2	109,26	98,51	111,47	114,51	109,33	98,94	-0,2	-0,5	-0,1	2,1	-1,1	-0,6		
	Q3	112,32	100,78	114,68	118,06	112,20	100,51	2,8	2,3	2,8	3,9	2,6	1,6		
	Q4	113,54	101,49	116,00	119,82	113,50	102,00	1,1	0,7	1,2	0,7	1,2	1,5		

INDEKS CIJENA NEKRETNOSTI - DZS

4.2.2.2. Interkvalitativno izjednačenje

Interkvalitativno izjednačenje izvršit će se korištenjem parametara propisanih Pravilnikom u Prilozima 5 do 7.

a. Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi

Koeficijent povoljnosti stambenog prostora u stambenoj zgradi dobiva se prema izrazu:

$$K_p = a * k_k + b * k_o + c * k_{gps} + d * k_{uo} + e * k_{sks}$$

k_k	koeficijent katnosti stana
k_o	koeficijent orijentacije stana
k_{gps}	koeficijent geografskog položaja (dnevnog boravka)
k_{uo}	koeficijent utjecaja okoliša (pogled na zelenilo, urbani okoliš)
k_{sks}	koeficijent utjecaja smanjenog komfora stanovanja (prolaz ispod zgrade, blizina kotlovnice, trafostanice, susjedne građevine, usjeka, zasjeka)

pri čemu postotci udjela pojedinih koeficijenata u koeficijentu K_p iznose:

$$a + b + c + d + e = 1 \text{ (100\%)}$$

S obzirom da prema raspoloživim parametrima poredbenih i predmetne nekretnine vještak ne može izdvojiti neka posebna ili značajna obilježja, K_p se izračunava korištenjem preporučenog izraza u Prilogu 5 Pravilnika, kao što slijedi:

$$K_p = 0,28 * k_k + 0,09 * k_o + 0,22 * k_{gps} + 0,27 * k_{uo} + 0,14 * k_{sks}$$

Red.br.	k _k	k _o	k _{gps}	k _{uo}	k _{sks}	k _p
	0,28	0,09	0,22	0,27	0,14	
PREDMETNI STANOVI:						
Stan 1	0,92	1,00	1,00	1,00	1,00	0,9776
Stan 2	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
Stan 3	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
Stan 4	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
Stan 5	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0000
POREDBENE NEKRETNINE:						
1	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
2	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224
3	1,08	1,00	1,00	1,00	1,00	1,0224

Napomena:

Dio parametara poredbenih nekretnina potreban za izračun koeficijenta povoljnosti nije iskazan u pribavljenim podacima o poredbenim nekretninama iz registra eNekretnine, niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje značajno nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga potpisani vještak usvaja prosječnu vrijednost tih parametara, kako za poredbene nekretnine, tako i za predmetnu nekretninu.

b. Utjecaj buke na vrijednost nekretnine

Utjecaj buke na vrijednost nekretnine ocjenjuje se korištenjem strateške karte buke za grad Zagreb.



STRATEŠKA KARTA BUKE ZA CESTOVNI PROMET - INDIKATOR BUKE DAN-VEČER-NOĆ

(izvor: <https://geoportal.zagreb.hr/Karta>)



- lokacija nekretnine koja je predmet procjene
- lokacija poredbenih nekretnina

Glede uvida u pribavljenu stratešku kartu buke za cestovni promet u režimu dan - večer - noć za predmetnu i poredbene nekretnine, potpisani vještak usvaja da je utjecaj buke:

$$K_b = 0,00$$

c. Utjecaj zagađenja zraka na vrijednost nekretnine

Temeljem podataka prikupljenih tijekom očevida, potpisani vještak nije identificirao izvore zagađenja zraka koji bi mogli imati posebnog utjecaja na tržišnu vrijednost predmetne ili poredbenih nekretnina, pa se usvaja da je utjecaj zagađenja zraka identičan za sve nekretnine:

$$K_{zz} = 0,00$$

d. Interkvalitativno izjednačenje

Izjednačene prosječne cijene stana za poredbene nekretnine izračunavaju se prema formuli:

$$c_2 = c_1 / K_{\text{ukupno}}$$

Red.br.	c1 (kn/m2)	K _p	K _b	K _{zz}	K _{ukupno}	c 2 (kn/m2)
1	9.926,81	1,0224	0,00	0,00	1,0224	9.709,32
2	10.952,97	1,0224	0,00	0,00	1,0224	10.713,00
3	10.273,94	1,0224	0,00	0,00	1,0224	10.048,85
PROSJEČNA CIJENA STANA:						10.157,06

4.2.2.3. Isključivanje neuobičajenih okolnosti

Neuobičajene okolnosti prepoznaju se ako kupoprodajne cijene značajno odstupaju od kupoprodajnih cijena i drugih podataka u usporedivim slučajevima.

U samom postupku procjene vrijednosti nekretnina značajna odstupanja odnose se na pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 30% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provođenja postupka međuvremenskog i interkvalitativnog izjednačavanja.

Red.br.	c 2 (kn/m2)	+/- avg. (%)
1	9.709,32	-4,4%
2	10.713,00	5,5%
3	10.048,85	-1,1%
10.157,06		

Glede iskazanog u prethodnoj tablici, utvrđuje se da nema značajnih odstupanja od usklađenih kupoprodajnih cijena. Sukladno navedenom, utvrđuje se da izjednačena prosječna cijena stana iznosi:

$$c = 10.157,06 \text{ kn/m2 KVP} = 1.371,90 \text{ EUR/m2 KVP}$$

4.2.3. Tržišna vrijednost nekretnina

a. Izračun korekcijskog koeficijenta za predmetne stanove

Stan	K p	K b	K zz	K ukupno
Stan 1	0,9776	0,000	0,000	0,9776
Stan 2	1,0224	0,000	0,000	1,0224
Stan 3	1,0224	0,000	0,000	1,0224
Stan 4	1,0000	0,000	0,000	1,0000
Stan 5	1,0000	0,000	0,000	1,0000

b. Jedinična cijena stanova i pripadaka (u stanju potpune dovršenosti - BUDUĆE STANJE)

$$c \text{ STAN} = K * c$$

pri čemu je:

- K** ukupni korekcijski koeficijent
c izjednačena prosječna cijena stana

Dakle, jedinična cijena predmetnih stanova prema stanju potpune dovršenosti iznosi:

Stan	K	c (kn/m ²)	Jedinična cijena	
			(kn/m ²)	(EUR/m ²)
Stan 1	0,9776	10.157,06	9.929,54	1.341,17
Stan 2	1,0224	10.157,06	10.384,58	1.402,63
Stan 3	1,0224	10.157,06	10.384,58	1.402,63
Stan 4	1,0000	10.157,06	10.157,06	1.371,90
Stan 5	1,0000	10.157,06	10.157,06	1.371,90
Prosječna jedinična cijena stana:			10.202,56	1.378,05

c. Tržišna vrijednost predmetnih nekretnina (u stanju potpune dovršenosti - BUDUĆE STANJE)

$$T_v = c \text{ STAN} * KVP$$

- c STAN** jedinična cijena predmetnog stana
KVP korisna vrijednost površine stana i pripadaka

Sukladno navedenom, izračunava se da tržišna vrijednost stanova i pripadaka u stanju potpune dovršenosti (BUDUĆE STANJE) iznosi:

c.1. Stanovi

	c STAN (kn/m2)	KVP (m2)	Tržišna vrijednost nekretnine u stanju potpune dovršenosti (bez PDV-a)	
Stan 1	9.929,54	108,20	1.074.376,43 kn	145.114,92 EUR
Stan 2	10.384,58	112,78	1.171.172,72 kn	158.189,09 EUR
Stan 3	10.384,58	107,58	1.117.172,92 kn	150.895,39 EUR
Stan 4	10.157,06	76,12	773.155,41 kn	104.429,30 EUR
Stan 5	10.157,06	82,69	839.887,29 kn	113.442,71 EUR
Ukupno:		487,37	4.975.764,77 kn	672.071,42 EUR

c.2. Spremišta

	c STAN (kn/m2)	KVP (m2)	Tržišna vrijednost nekretnine u stanju potpune dovršenosti (bez PDV-a)	
Spremište	10.202,56	1,96	19.997,02 kn	2.700,98 EUR
Spremište	10.202,56	1,52	15.507,89 kn	2.094,63 EUR
Spremište	10.202,56	1,56	15.915,99 kn	2.149,76 EUR
Spremište	10.202,56	1,56	15.915,99 kn	2.149,76 EUR
Spremište	10.202,56	3,37	34.382,63 kn	4.644,03 EUR
Ukupno:		9,97	101.719,52 kn	13.739,15 EUR

c.3. Vanjska parkirna mjesta

	c STAN (kn/m2)	KVP (m2)	Tržišna vrijednost nekretnine u stanju potpune dovršenosti (bez PDV-a)	
VPM 1	10.202,56	2,20	22.445,63 kn	3.031,71 EUR
VPM 2	10.202,56	2,20	22.445,63 kn	3.031,71 EUR
VPM 3	10.202,56	2,20	22.445,63 kn	3.031,71 EUR
VPM 4	10.202,56	2,30	23.465,89 kn	3.169,51 EUR
VPM 5	10.202,56	2,32	23.669,94 kn	3.197,07 EUR
VPM 6	10.202,56	5,89	60.093,08 kn	8.116,71 EUR
VPM 7	10.202,56	5,75	58.664,72 kn	7.923,78 EUR
VPM 8	10.202,56	5,76	58.766,75 kn	7.937,56 EUR
VPM 9	10.202,56	5,74	58.562,69 kn	7.910,00 EUR
VPM 10	10.202,56	2,30	23.465,89 kn	3.169,51 EUR
Ukupno:		36,66	374.025,85 kn	50.519,29 EUR

Sveukupno:			5.451.510,14 kn	736.329,86 EUR
-------------------	--	--	------------------------	-----------------------

4.2.3.1. Tržišna vrijednost nekretnina prema stanju dovršenosti na dan kakvoće - SADAŠNJE STANJE

a. Stupanj dovršenosti

S obzirom da je predmetne nekretnine potrebno dovršiti građevinskim radovima kako bi bile funkcionalne, potpisani vještak izvršit će korekciju jedinične cijene nekretnine stupnju dovršenosti na dan kakvoće nekretnine.

S obzirom na upotrebljene građevinske materijale i opremljenost predmetne zgrade u nastavku će se izvršiti korekcija po vrstama radova za predmetnu vrstu zgrade.

HKA I/2017		k	Učešće
Zgrada - građevinska konstrukcija			
Građevna jama	4,00%	1,00	4,00%
Temeljenje	4,80%	1,00	4,80%
Vanjski zidovi	23,60%	0,85	20,06%
Unutarnji zidovi	15,10%	0,60	9,06%
Stropovi	17,70%	0,60	10,62%
Krovovi	8,40%	0,60	5,04%
Građevinske ugradnje	1,20%	0,60	0,72%
Ostale građevinske konstrukcije	4,80%	0,60	2,88%
Instalacije			
Odvodnja, vodovod, plin	7,60%	0,05	0,38%
Grijanje	5,20%	0,00	0,00%
Instalacije za obradu zraka	0,50%	0,00	0,00%
Jaka struja	4,40%	0,00	0,00%
Telekomunikacijske instalacije	0,40%	0,00	0,00%
Transportni uređaji	2,30%	0,00	0,00%
Ukupno	100%		57,56%

Dakle, stupanj dovršenosti predmetne nekretnine na dan kakvoće iznosi:

$$k = 0,5756$$

b. Trošak komunalnog i vodnog doprinosa, komunalnih priključaka i ostalih / nepredviđenih troškova

Prema raspoloživoj dokumentaciji i usmenoj izjavi predstavnika Naručitelja, za predmetnu zgradu uplaćen je dio komunalnog i vodnog doprinosa, a priključci na komunalnu infrastrukturu nisu plaćeni.
S obzirom da zadatak ovog elaborata procjene nije upravno-pravna provjera, potpisani vještak usvaja prethodno navedeno kao vjerodostojno i mjerodavno, te će obračunati troškove komunalne infrastrukture i doprinosa u nastavku elaborata.

Komunalni doprinos

Plaćeno Kd = 11.991,75 kn

Preostalo za uplatiti

BO (m3)		kn/m3		Kd plaćeno		Preostali Kd
721,94	*	150,00	-	11.991,75	=	96.299,25 kn

Vodni doprinos

Plaćeno Kd = 7.631,68 kn

Preostalo za uplatiti

BO (m3)		kn/m3		Vd plaćeno		Preostali Vd
721,94	*	42,00	-	7.631,68	=	22.689,80 kn

Napomena:

- Iskazani bruto obujam je razlika bruto obujma predmetne (zamjenske) zgrade i ranije postojećih zgrada. Podatak je usvojen glede iskazanog u predloženoj tehničkoj dokumentaciji.

- Jedinična cijena komunalnog i vodnog doprinosa usvojena je glede Odluke o komunalnom doprinosu i Uredbe o vodnom doprinosu važećih na dan izdavanja akta za građenje predmetne zgrade.

Komunalni priključci

Električna energija	27,5 kW *	1.700,00 kn/kW =	46.750,00 kn
Vodoopskrba	1 kom *	18.000,00 =	18.000,00 kn
Odvodnja	1 kom *	13.000,00 =	13.000,00 kn
Plinoopskrba	1 kom *	21.000,00 =	21.000,00 kn

Ostali / nepredviđeni troškovi (sanacija odrona / klizišta, uređenje dvorišta zgrade i pristupnog puta, i dr.)

S obzirom na zatečeno stanje i stupanj dovršenosti nekretnine, ostale i nepredviđene troškove nije moguće točno izračunati već se isti procjenjuju na osnovi zatečenog stanja nekretnine.

5.451.510,14 kn * 4,0% = 218.060,41 kn

Ukupno: 435.799,46 kn

c. Tržišna vrijednost predmetne nekretnine (SADAŠNJE STANJE)

Dakle, tržišna vrijednost predmetne prema stanju dovršenosti na dan kakvoće iznosi:

$$Tv = Tv\ 100\% * k - u$$

pri čemu je:

Tv	Tržišna vrijednost nekretnine na dan kakvoće (SADAŠNJE STANJE)
$Tv\ 100\%$	Tržišna vrijednost nekretnine u stanju potpune dovršenosti
k	Stupanj dovršenosti nekretnine
u	Umanjenje za trošak komunalnog i vodnog doprinosa, komunalnih priključaka i ostalih / nepredviđenih troškova

Tržišna vrijednost nekretnine u stanju potpune dovršenosti bez PDV-a: **5.451.510,14 kn**

Stupanj dovršenosti: **57,56%**

Umanjenje za trošak komunalnog i vodnog doprinosa, komunalnih priključaka i ostalih / nepredviđenih troškova: **435.799,46 kn**

Dakle, tržišna vrijednost nekretnine (bez PDV-a) na dan kakvoće iznosi:

$$Tv = 5.451.510,14\ kn * 0,5756 - 435.799,46\ kn = 2.702.089,78\ kn$$

c.1. Tržišna vrijednost nekretnine (SADAŠNJE STANJE) bez PDV-a

$Tv =$	2.700.000,00 kn	$=$	364.686,22 EUR
--------	------------------------	-----	-----------------------

$$c = 5.056,18\ kn/m^2\ KVP\ posebnih\ dijelova = 682,93\ EUR/m^2\ KVP\ posebnih\ dijelova$$

c.2. Tržišna vrijednost nekretnine (SADAŠNJE STANJE) sa PDV-om

$$PDV = 2.700.000,00\ kn * 25\% = 675.000,00\ kn$$

$$Tv = 2.700.000,00\ kn + 675.000,00\ kn = 3.375.000,00\ kn$$

$Tv =$	3.375.000,00 kn	$=$	455.857,77 EUR
--------	------------------------	-----	-----------------------

$$c = 6.320,22\ kn/m^2\ KVP\ posebnih\ dijelova = 853,67\ EUR/m^2\ KVP\ posebnih\ dijelova$$

5. MIŠLJENJE I ZAKLJUČAK

5.1. Predmet procjene

nekretnina: **STAMBENA ZGRADA U IZGRADNJI SA
PET STANOVA S PRIPADCIMA**
na lokaciji: **Zagreb, Črnomerec 40**

k.o. **Grad Zagreb**
zk.ul.br. **10993**
zk.č.br. **8844/17**

5.2. Vlasnik **LAXUS D.O.O.** Vlasnički dio: 1/1
Split, Drniška 18
OIB: **83814101200**

5.2. Površina zemljišta **P = 958 m²**

5.3. Površine posebnih i zajedničkih dijelova nekretnine

	NGP (m ²)	KVP (m ²)
Posebni dijelovi zgrade	710,61	534,00
Zajednički dijelovi zgrade	37,09	37,09
Ukupno:	747,70	571,09

5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u V/2019.g. bez PDV-a (SADAŠNJE STANJE)

$$T_v = 2.700.000,00 \text{ kn} = 364.686,22 \text{ EUR}$$

$$c = 5.056,18 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP posebnih dijelova} = 682,93 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP posebnih dijelova}$$

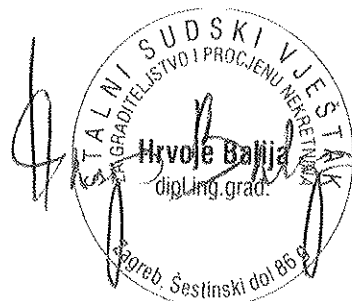
5.4. Tržišna vrijednost nekretnine prema stanju i vrijednostima u V/2019.g. sa PDV-om (SADAŠNJE STANJE)

$$T_v = 3.375.000,00 \text{ kn} = 455.857,77 \text{ EUR}$$

$$c = 6.320,22 \text{ kn/m}^2 \text{ KVP posebnih dijelova} = 853,67 \text{ EUR/m}^2 \text{ KVP posebnih dijelova}$$

Tečaj HNB: 1 EUR = 7,403625 kn

Zagreb, 14.05.2019. g.



Izradio:

HRVOJE BALIJA, dipl.ing.
Sudski vještak za graditeljstvo
i procjenu nekretnina

6. GRAFIČKI PRILOZI



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
 ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL ZAGREB
 Stanje na dan: 06.05.2019. 23:53

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak

Broj ZK uložka: 10993

Broj zadnjeg dnevnika: Z-70435/2018
 Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica
 PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	8844/17	KUĆA BR.40, KUĆA BR.40/1, ZGRADA, DVORIŠTE I VOĆNJAK			958	
		KUĆA BR.40			91	
		KUĆA BR.40/1			103	
		ZGRADA			15	
		DVORIŠTE			500	
		VOĆNJAK			249	
		UKUPNO:			958	

DRUGI ODJELJAK

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2.1	Zaprimljeno 11.12.2006. broj Z-80430/06 Zabilježuje se da je zgrada izgrađena na čkbr.8844/17 upisane bez građevinske i uporabne dozvole.	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
2. Vlasnički dio: 1/1		
	LAXUS D.O.O., OIB: 83814101200, SPLIT, DRNIŠKA 18	
3.1	Zaprimljeno 24.05.2012. broj Z-27828/12 Na temelju Rješenja o ovrsi Općinskog građanskog suda u Zagrebu, posl.br.Ovr-1517/12 od 18.svibnja 2012.godine i zaključka od 21.svibnja 2012.godine, zabilježuje se ovrha utvrđenjem vrijednosti nekretnina, njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Raiffeisenbank, St.Stefan-Jagerberg-Wolfsberg eGen, Murecker Sraße 23, St.Stefan im Rosental, Austria iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.	ZABILJEŽBA OVRHE
2.3	Zaprimljeno 28.12.2018.g. pod brojem Z-70435/2018 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U SPLITU POSL.BR. 11. ST-2138/2015-35 OD 21.12.2018	na 2 (2.2)

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE
Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Verificirani ZK uložak
Broj ZK uložka: 10993

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 25.02.2008. broj Z-11660/08 Na temelju očitovanja od 22. veljače 2008.g. javnobilježnički solemniziranog po Jakić Branku pod posl.br. OU-201/08 dana 22. veljače 2008.g. uknjižuje se pravo zalogu u iznosu od 420.000,00 EUR, te za iznos pripadajućih naknada, kamata i troškova ovrhe - za korist: RAIFFEISENBANK, ST.STEFAN-JAGERBERG-WOLFSBERG EGEN, 8083 SANKT STEFAN IM ROSENAL, AUSTRIJA	420.000,00 EUR	
1.2	Zaprimljeno 16.06.2016.g. pod brojem Z-27191/2016 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA POSL.BR. P-213/2015 30.01.2015		na 1.1
3.			
3.1	Zaprimljeno 19.05.2011. broj Z-25791/11 Temeljem rješenja o osiguranju posl. br. Ovr-1246/2011 od 02. svibnja 2011. g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja tražbine u ukupnom iznosu od 92.368,76 kn, za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587	92.368,76 KN	
3.2	Zaprimljeno 19.05.2011. broj Z-25791/11 Zabilježuje se ovršivost tražbine.		ZABILJEŽBA
4.			
4.1	Zaprimljeno 20.06.2011. broj Z-31942/11 Na temelju sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 17.lipnja 2011.godine uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 357.247,35 KN zajedno sa zakonskim zateznim kamata i troškovima ovrhe, a koje kamate teku na taj iznos od dana 11.05.2010.godine, za korist: ALDI D.O.O., OIB: 66918533489, SOLIN, DON FRANE BULIĆA 183/A	357.247,35 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 06.05.2019.



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 06.05.2019. 23:53

PRIJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: ČRNOMEREC (Mbr. 335266)

Posjedovni list: 2276

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	SEMREN PAVO, MLINOVI 62C, ZAGREB, HRVATSKA	00421491943

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
		1446/1	ČRNOMEREC	958	24		
			ZGRADA	15			
			KUĆA BR.40/1, Zagreb, Ulica Črnomerec 40/1	103			
			KUĆA BR.40, Zagreb, Ulica Črnomerec 40	91			
			DVORIŠTE	500			
			VOČNJAK	249			
Ukupna površina katastarskih čestica				958			

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



Republika Hrvatska
GRAD ZAGREB
Gradski ured za prostorno uređenje,
zaštitu okoliša, izgradnju Grada,
graditeljstvo, komunalne poslove i promet
Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo
ODJEL ZA GRADITELJSTVO
Prvi područni odsjek za graditeljstvo
Zagreb, Draškovićeva 15

KLASA: 361-03/2008-01/128
URBROJ: 251-13-22/211-09-15
Zagreb, 19.01.2009.

Gradski ured za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Prvi područni odsjek za graditeljstvo, na temelju čl. 212. st 1 i čl. 209. st 4 Zakona o prostornom uređenju i gradnji (Narodne novine 76/07), rješavajući po zahtjevu tvrtke „LAXUS“ d.o.o., Split, Drniška 18, radi izdavanja potvrde glavnog projekta, izdaje

POTVRDU GLAVNOG PROJEKTA

1. Potvrđuje se da je glavni projekt zajedničke oznake:68/06 za izgradnju zamjenske stambene građevine sa pet stanova, bruto razvijene površine (BRP) 596,30 m², visine prizemlje, kat i potkrovlje oblikovano ravnim krovom, na k.č.br. 1446/1 k.o. Črnomerec (z.k.č.br. 8844/17 k.o. Grad Zagreb) u Zagrebu, ulica Črnomerec 40, izrađen u skladu s lokacijskom dozvolom ovog ureda klasa:UP/I-350-05/06-01/670 urbroj:251-13-21/211-07 od 13.03.2007. godine i odredbama Zakona o prostornom uređenju i gradnji.

Potvrđeni glavni projekt zajedničke oznake ZOP: 68/06 koji se sastoji se od 7 mapa i to:

1. Arhitektonski projekt broj projekta:68/06 od travnja 2008. izrađen po „lui i crnić“ d.o.o., Zagreb, III Lipovac 7, projektant Tvrtko Crnić dipl.ing.arh., ovlaštenu inženjer arhitekture (MAPA 1)
2. Postojeće stanje i projekt uklanjanja građevine broj projekta:68/06 od travnja 2008. izrađen po tvrtki „lui i crnić“ d.o.o., Zagreb, III Lipovac 7, projektant Tvrtko Crnić dipl. ing. arh., ovlaštenu inženjer arhitekture (MAPA 1.1.)
3. Projekt konstrukcije broj projekta:07/08 od travnja 2008. izrađen po Uredu ovlaštenog inženjera građevinarstva A. Christoforou-Jeličić, iz Bistre, Podgorska 115, projektant Andriani Christoforou-Jeličić dipl. ing. građ. ovlaštenu inženjer građevinarstva (MAPA 2)
4. Projekt instalacija vodovoda i kanalizacije broj projekta:395/08 od travnja 2008. izrađen po tvrtki „Hidroprojekt“, d.o.o. iz Zagreba, Pergošićeva 4, projektant Mirjana Smoljo dipl. ing. građ. ovlaštenu inženjer građevinarstva (MAPA 3)
5. Projekt elektroinstalacija broj projekta:LC-CRN-02/08 od travnja 2008. izrađen po tvrtki „ETS FARAGO“ d.o.o., Zagreb, Vrandučka 9, projektant Alen Farago dipl. ing. el. ovlaštenu inženjer elektrotehnike (MAPA 4)

6. Projekt strojarskih instalacija broj projekta:178/2008 izrađen po tvrtki „EKSPERTER“ d.o.o., Zagreb, Rapska 46a, projektant Davorin Gržan dipl. Ing. stroj. ovlaštenu inženjer strojarstva
7. Projekt zaštite građevinske jame i temeljenja građevine na AB pilotima, broj projekta:GM-39/08 izrađen po „BAGODA“ d.o.o., Zagreb, Gortanova 5, projektant Ljubomir Bakić dipl. Ing. građ. ovlaštenu inženjer građevinarstva

čini sastavni dio ove potvrde.

2. Ova potvrda izdaje se nakon što je uvidom u dokumentaciju i očevitom na licu mjesta utvrđeno da je:

2.1. Investitor zahtjevu za izdavanje potvrde glavnog projekta priložio:

- Glavni projekt iz točke 1. u tri primjerke izrađen po glavnom projektantu Tvrtko Crnić dipl. Ing. arh.
- Geotehnički elaborat broj:GM-36/08 od veljače 2008.g. izrađen po tvrtki „BAGODA“ d.o.o., Zagreb, Gortanova 5, od veljače 2008.g.
- Izvješće o izvršenoj kontroli tehničke dokumentacije glede mehaničke otpornosti i stabilnosti temelja i temeljnog tla rev.br.:D.S.22/2008 izrađeno po tvrtki „GEOEKSPET“ d.o.o., Zagreb, Brezovička cesta 21, po ovlaštenom revidentu mr.sc. Stanislav Dusparić dipl. Ing. građ.
- Izvješće o izvršenoj kontroli uklanjanja postojeće građevine T.D.:093/2008 izrađeno po ovlaštenom revidentu Milan Novković dig
- Dokaz da ima pravo graditi na građevinskoj čestici:
- zemljišno-knjižni izvadak z.k.ul.br.:10993 k.o. Grad Zagreb, izdan po Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Zagrebu od 28.08.2008.g
- pisana suglasnost Ivanke Džajić iz Zagreba, Rebar 113 kao suvlasnice k.č.br. 3410 k.o. Maksimir
- konačna suglasnost znak:611-ing.DB-br.161-26 885/2008 od 13.06.2008.g. koju je izdao „Zagrebački Holding“ d.o.o., Podružnica vodoopskrba i odvodnja, Odjel vodoopskrbe
- suglasnost broj:06/2388-b1 od 02.07.2008.g. koju je izdao „Zagrebački holding“ d.o.o., Podružnica vodoopskrba i odvodnja, Odjel odvodnje
- konačna suglasnost za priključenje objekta broj:7619/08/MP-607 od 28.05.2008.g. koju je izdala „Gradska plinara Zagreb“ d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 1

2.2. Potvrđuje se da je građevna čestica k.č.br. 1446/1 k.o. Črnomerec uređena, odnosno da je osiguran pristup s prometne površine asfaltirane ulice Črnomerec, osigurana je odvodnja otpadnih voda priključkom na javni ulični kanal, te je osiguran dovoljan broj parkirališnih mjesta (deset 10 parkirnih mjesta na parceli), u skladu s prostornim planom na temelju kojeg je izdana lokacijska dozvola.

2.3. Na građevnoj čestici iz točke 1. ove potvrde sagrađene su građevine čija legalnost je dokazana uvjerenjem Gradskog zavoda za katastar i geodetske poslove Klasa:935-08/06-02/1493 urbroj:251-15-02/1-06-2 od 23.05.2006.g.

2.4. Investitor je dostavio dokaz da je uplatio komunalni i vodni doprinos:

- Potvrda ovog Ureda, Odjela za komunalne poslove i zelenilo, Odjela za komunalne poslove Klasa:UP/I-363-02/08-08/1796 urbroj:251-13-31/100-08-4 od 22.12.2008.g. da je izvršena uplata komunalnog doprinosa u iznosu od 11.991,75 kn (iznosa doprinosa za vodu i vodoopskrbu) iznos od 11.991,75 kn

- Potvrda Hrvatskih voda, Vodnogospodarski odjel za slivno područje Grada Zagreba o uplati vodnog doprinosa Klasa: UP/I-325-08/08-01/24756 urbroj 374-25-2-08-3 od 16.12.2008.g. u iznosu od 7.631,68 kn (uplaćena 1. rata obveze)

3. Ova potvrda izdaje se investitoru „LAXUS“ d.o.o., Split, Drniška 18, radi građenja građevine iz točke 1. ove potvrde.

4. Potvrda glavnog projekta prestaje važiti ako se s radovima na građevini za koju je ista izdana, ne započne u roku od 2 (dvije) godine.

Važenje potvrde glavnog projekta može se na zahtjev investitora jednom produžiti za još dvije godine, ako se nisu promijenili uvjeti utvrđeni u skladu odredbama ovoga Zakona i drugi uvjeti u skladu s kojima je ista izdana.

5. Investitor je dužan ovom Uredu, građevinskoj inspekciji i inspekciji rada najkasnije u roku od 8 dana prije početka građenja ili nastavka izvođenja građevinskih radova nakon prekida dužeg od 3 (tri) mjeseca pisano prijaviti početak građenja, odnosno nastavak radova.

6. Graditi ili izvoditi pojedine radove na građevini može osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje djelatnosti prema posebnom propisu.

7. Investitor je dužan najkasnije do početka radova imati izvedbeni projekt i elaborat iskočenja građevine.

8. Izvođač je dužan graditi u skladu s potvrđenim glavnim projektom, radove izvoditi tako da s ispune bitni zahtjevi i drugi uvjeti za građevinu, ugrađivati građevne proizvode i opremu u skladu sa Zakonom o prostornom uređenju i gradnji, osigurati dokaze o uporabljivosti ugrađenih građevinskih proizvoda, te dokaze o sukladnosti određenih dijelova građevine, osigurati dokaze kvalitete ugrađenih materijala.

Svi radovi moraju se izvesti prema važećim tehničkim propisima, hrvatskim normativima i standardima, kao i drugim propisima koji reguliraju izvođenje predmetnih radova, te prema pravilima struke.

9. Investitor je dužan osigurati stručan nadzor građenja građevine.

10. Investitor je dužan ishoditi izmjenu i/ili dopunu potvrde glavnog projekta ako tijekom građenja namjerava na građevini za koju se izdaje potvrda učiniti izmjene kojima se mijenja usklađenost građevine s utvrđenim lokacijskim uvjetima ili se izmjenama tijekom građenja utječe na ispunjavanje bilo kojeg bitnog zahtjeva za građevinu.

11. Ako se u tijeku građenja promijeni investitor, novi investitor dužan je u roku od 30 dana od nastale promjene od tijela graditeljstva zatražiti izmjenu potvrde glavnog projekta u vezi s promjenom imena odnosno tvrtke investitora.

12. Građevina se može početi koristiti nakon što nadležno upravno tijelo koje je izdalo potvrdu glavnog projekta, izda za tu građevinu uporabnu dozvolu.

Upravna pristojba za ovu potvrdu glavnog projekta po Tbr. 1., 2. i 63. Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/97, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 116/00, 110/04, 129/06 i 117/07), u iznosu od 40,00 kn propisno je natijepljena i poništena na zahtjevu, a u iznosu od 1.418,00 kn uplaćena je na račun broj 2360000-1813300007, poziv na broj 24 5703 – JMBG – Gradske i općinske upravne pristojbe u gotovom novcu – primačac Grad Zagreb.

PO OVLAŠTENJU PROČELNIKA
UPRAVNI SAVJETNIK ZA GRADITELJSTVO



Jasenka Tomek dipl.ing.arh.

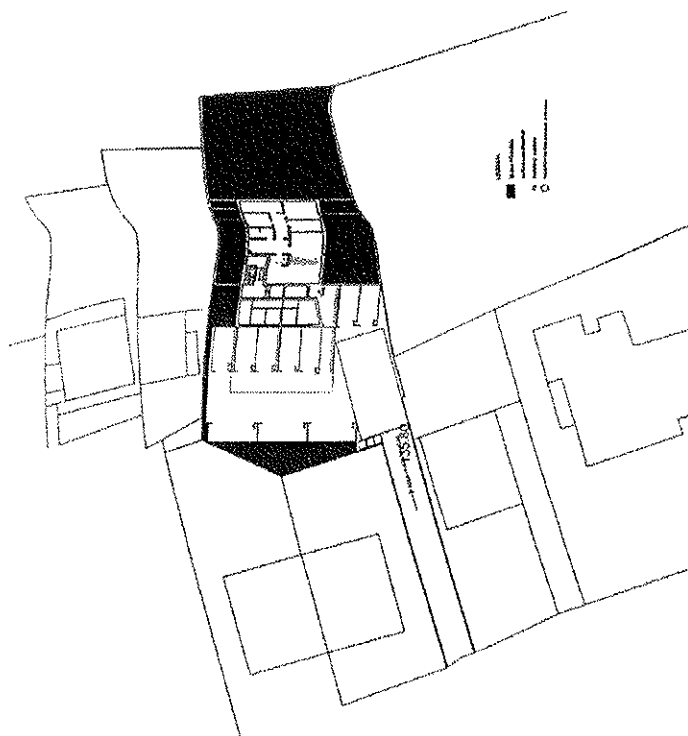
4

DOSTAVITI:

1. LAXUS d.o.o., Split, Drniška 18
(uz komplet glavnog projekta)
2. Evidencija, ovdje
3. Arhiva, ovdje

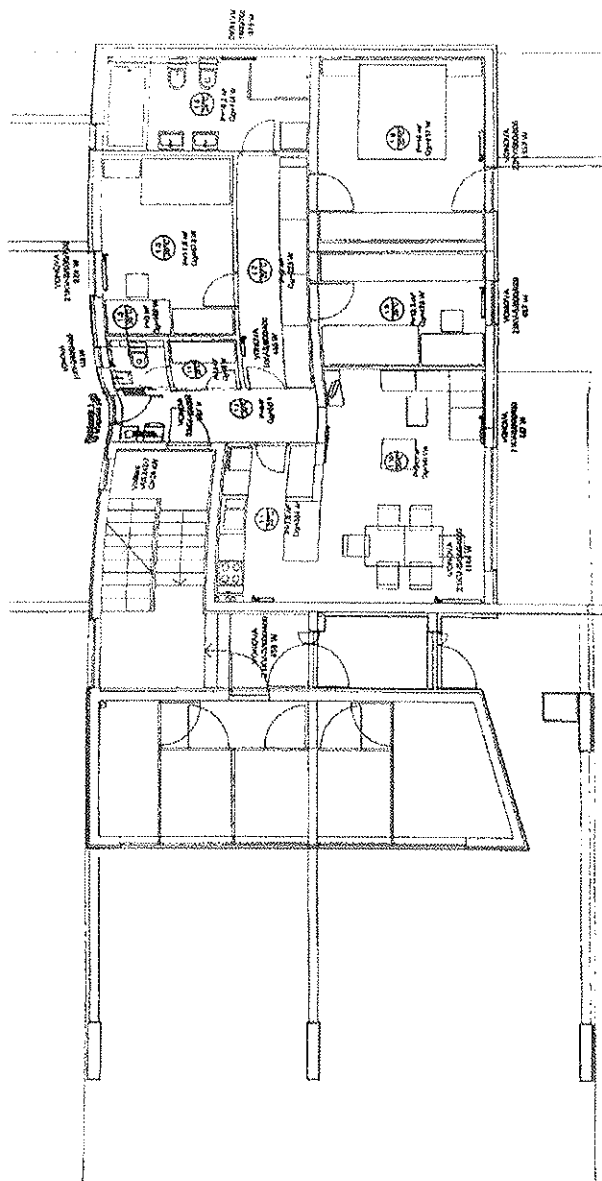
NA ZNANJE:

1. Ministarstvo zaštite okoliša,
prostornog uređenja i graditeljstva,
Uprava za inspekcijske poslove,
Zagreb, Republike Austrije 20

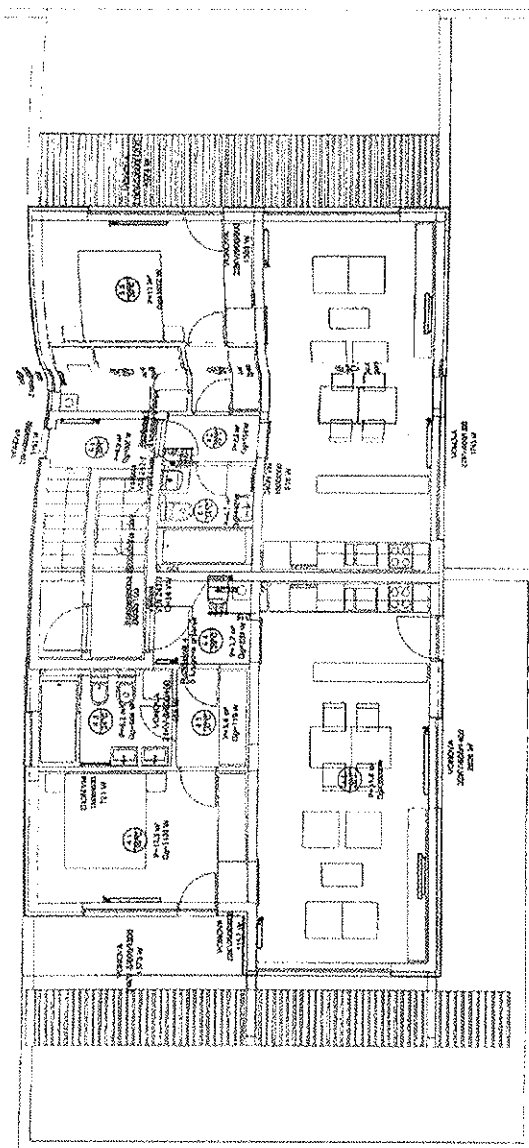


ekspertima ZAGREB, RUPČIĆA 669	OŠTARJAN ZAGREBŠKI TRGOSTARSKI SUDARIVA OŠTARJAN 40, Zagreb 1129 1440112 Zagreb 112917104	LUGOŠČA 5 DUBA 16 11900 346	USTATA PROJEKTA STROJARSKI PROJEKT	SAGORJAN 127A SITUACIJA	GLAVNI PROJEKTANT Tiskovni Centar, dijelovi arh. od 010.	PROJEKTANT ovlaštenici tvrtke strojarstva Davorin Čičan, dijelovi arh. Davorin Čičan 010 010 200 DUBROVNIK 422 DUBROVNIK 422 11900	 Sg 1736	T.D. 178/2003	Z.O.P. 68/06	Faza proj. GLAVNI	1	Lica broj	Ostala travnja 2008	1:500 Mjerilo
--	---	--------------------------------	---------------------------------------	----------------------------	---	---	---	------------------	-----------------	----------------------	---	-----------	------------------------	------------------

- vialozelen PE-X/AlPE-X i bakreni cijevi polagali u glazuru poda.
- PE-X/AlPE-X cijevi od razdjeljnika i završnika do regulatora izlazi iz Armaceil Tubosa S plus izolacijom.
- Vodu cijevi vodili naprijed i nazad po cijeloj dužini.

[illegible]

- [illegible]

[illegible]

lulicrnicić
d.o.o. arhitektonski studio

III Lipovac 7 10000 Zagreb
tel: 385-1-2348 130
fax: 385-1-2348 247
e-mail: lulicrnici@lulicrnici.com

INVESTITOR: **LAXUS d.o.o.**
Dmiška 18, 21000 Split

GRADEVINA: **ZAMJENSKA STAMBENA GRADEVINA**

LOKACIJA: **ČRNOMEREC 40, ZAGREB**
k.č.br.1446/1, k.o. Črnomerec

PROJEKT: **ARHITEKTONSKI IZVEDBENI PROJEKT**

BROJ
PROJEKTA: **68/06**

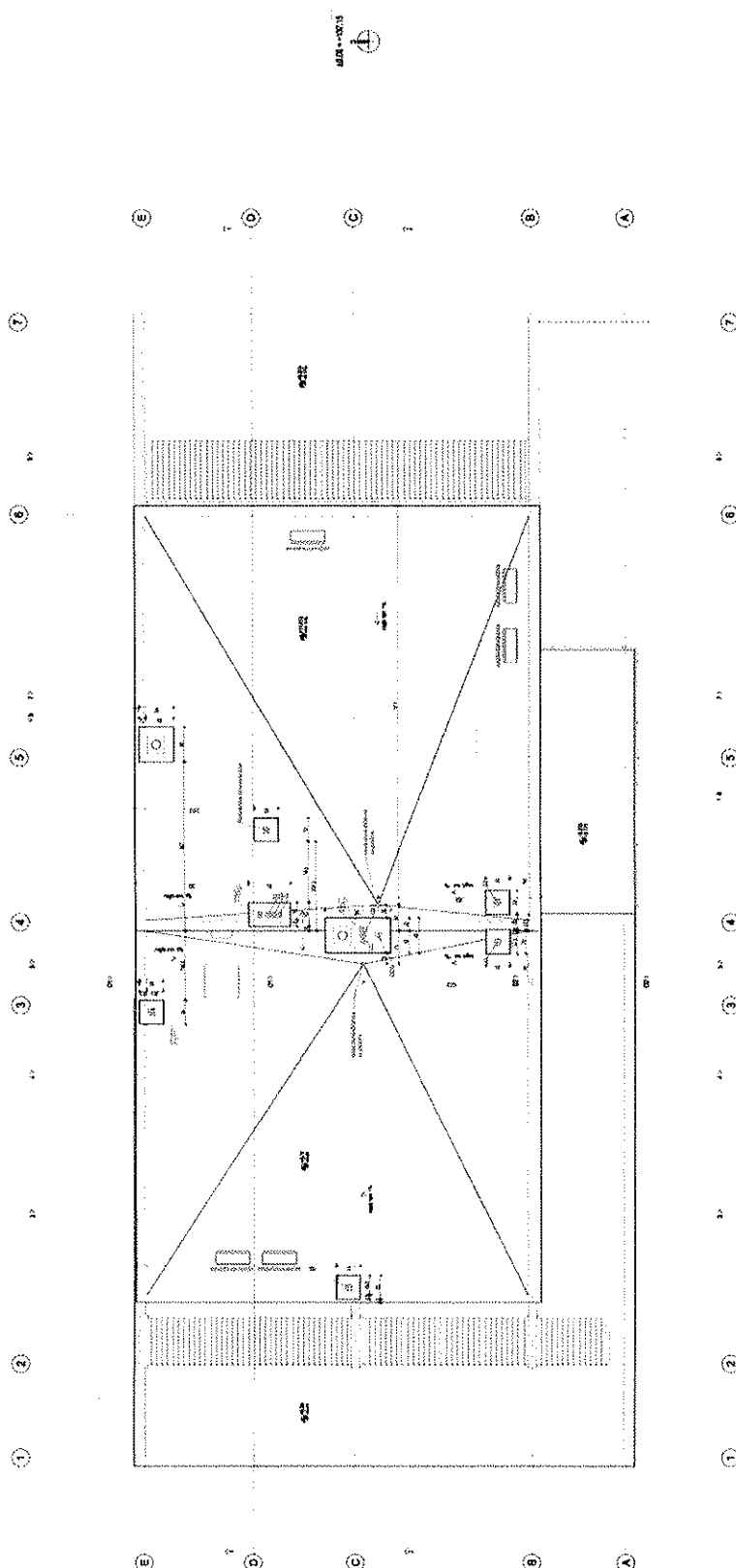
AUTORI: **TVRTKO CRNIĆ dipl. ing. arh.**
ANTE LUI dipl. ing. arh.

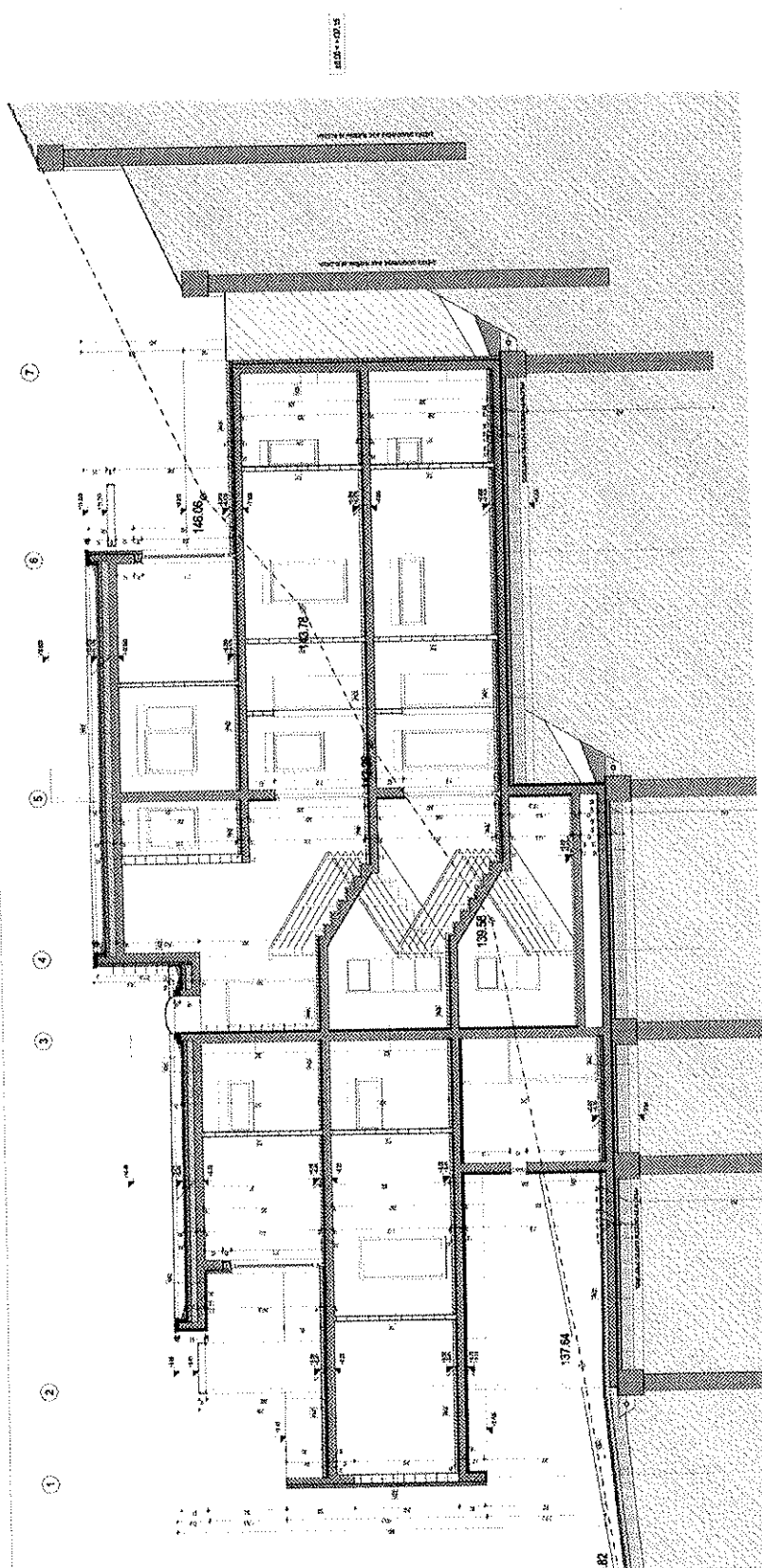
SURADNICI : **ZVONIMIR BILJAN dipl. ing. arh.**
LUCIJA CRNIĆ aps. arh.

GLAVNI
PROJEKTANT: **TVRTKO CRNIĆ dipl. ing. arh. ovlašteni arhitekt**

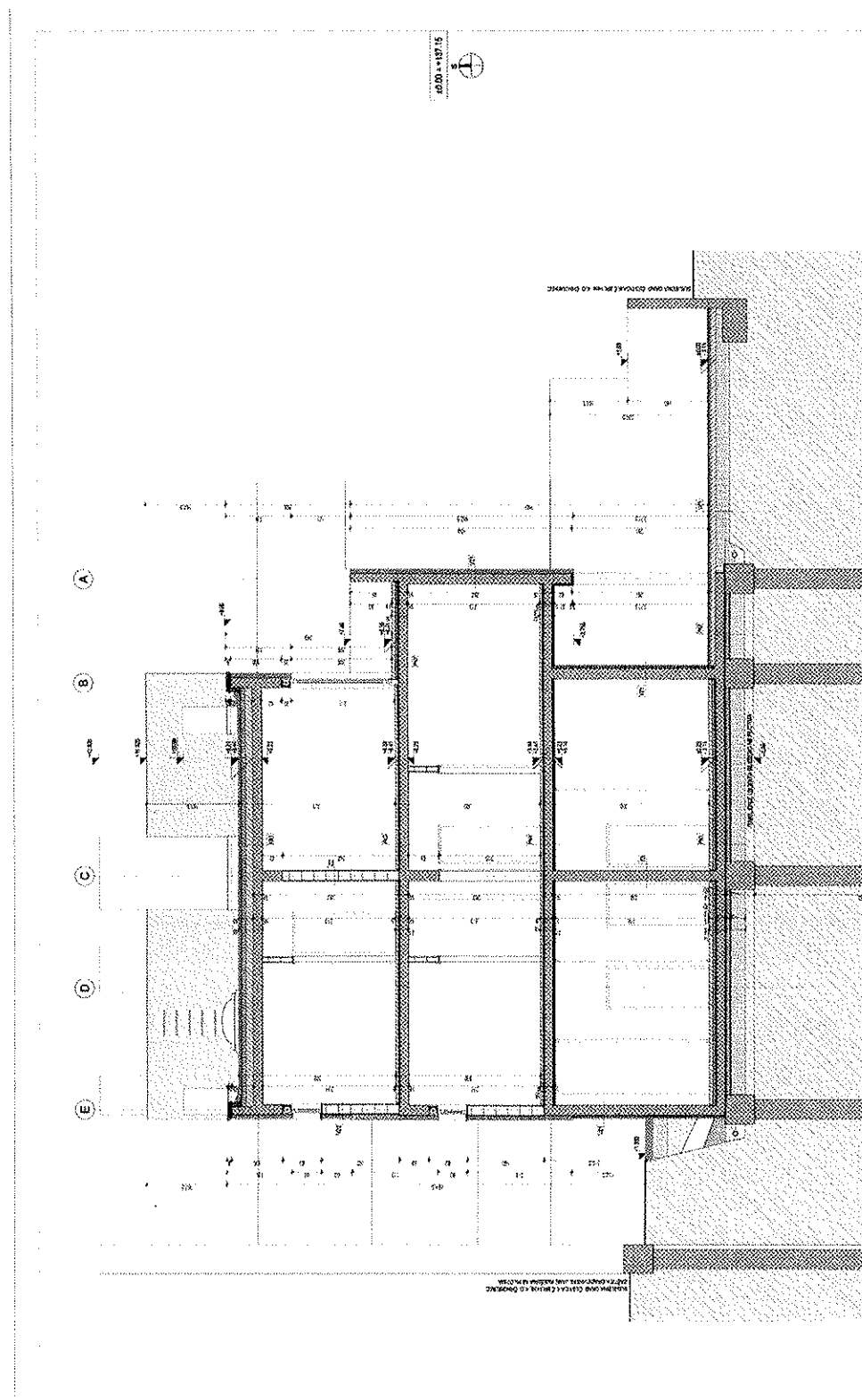
DIREKTOR: **ANTE LUI dipl. ing. arh.**

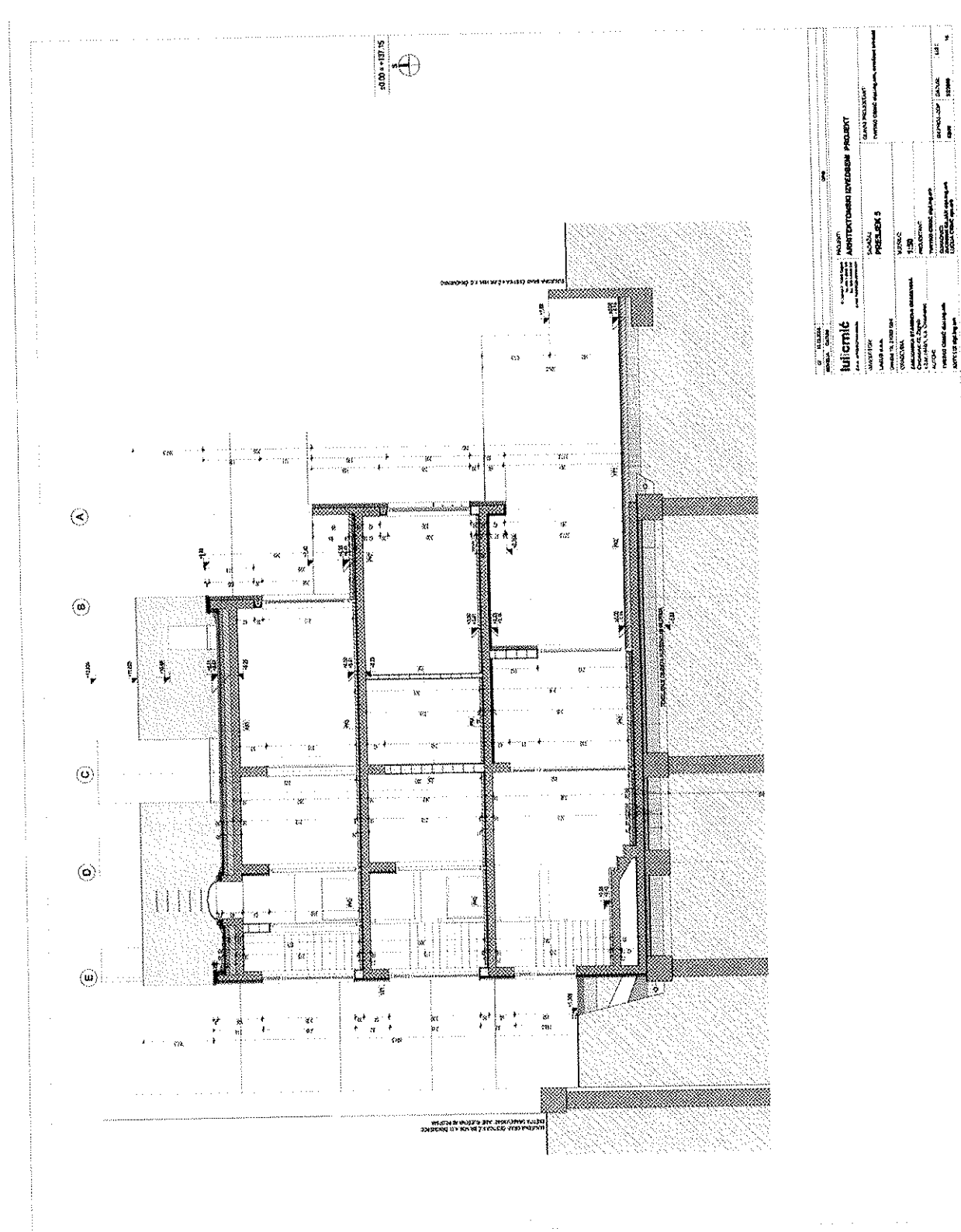
DATUM: **OŽUJAK 2009.**





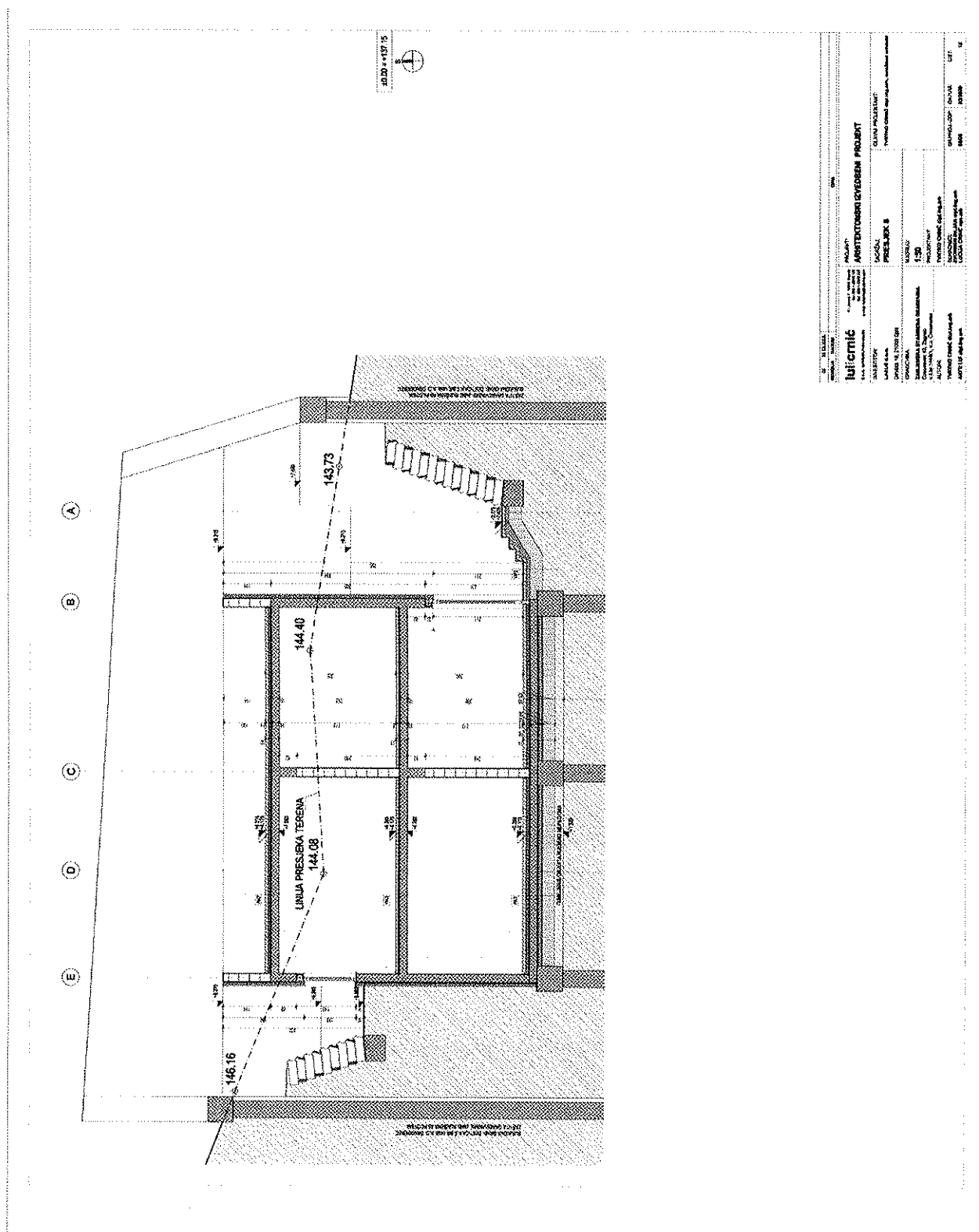
[illegible]

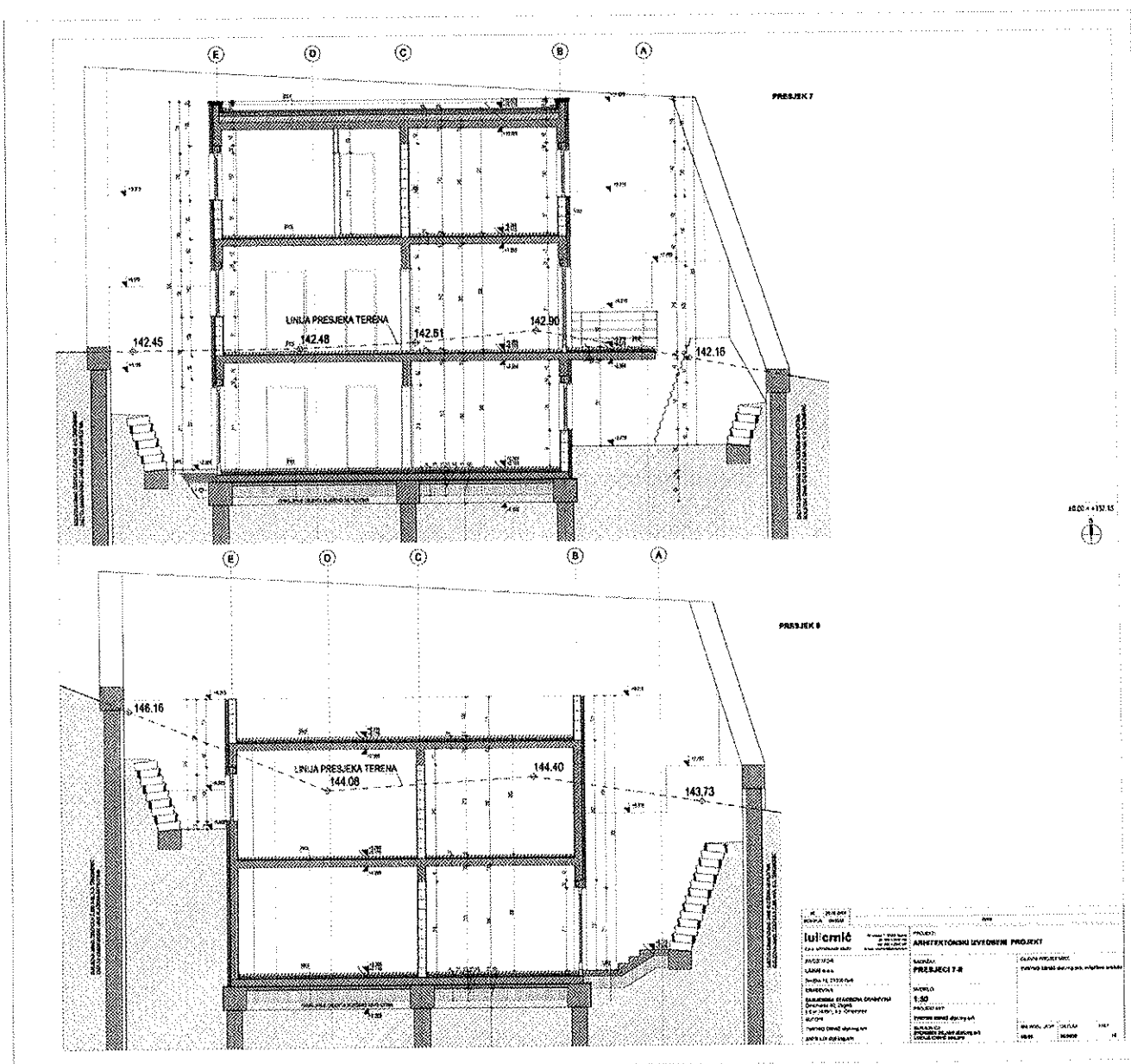




[illegible]

[illegible]





lui I crnić d.o.o.
arhitektonski studio

III Lipovac 7 10000 Zagreb
tel: 385/1/2346 130
fax: 385/1/2346 247
e-mail: luiicrnic@luiicrnic.com

POPIS MAPA

ZA GRAĐEVINU : ZAMJENSKA STAMBENA GRAĐEVINA

NA LOKACIJI : ZAGREB, ČRNOMEREC 40
k.č.br. 1446/1 k.o. Črnomerec

INVESTITOR : LAXUS d.o.o.
Dmiška 18, 21000 Split

PROJEKTANTI : TVRTKO CRNIĆ dipl. ing. arh.
ANTE LUI dipl. ing. arh.

SURADNICI : ZVONIMIR BILJAN dipl. ing. arh.
JURICA ETER dipl. ing. arh.

GLAVNI
PROJEKTANT : TVRTKO CRNIĆ dipl. ing. arh., ovlašteni arhitekt

BROJ
PROJEKTA / ZOP: 68/06

DATUM : TRAVANJ 2008.

MAPA 1 **ARHITEKTONSKI PROJEKT**
LUI I CRNIĆ d.o.o., Zagreb, III. lipovac 7
broj projekta / ZOP: 68/06
glavni projektant: Tvrtko Crnić dipl.ing.arh.

MAPA 2 **PROJEKT KONSTRUKCIJE**
URED OVL. INŽ. GRAĐ. A. CHRISTOFOROU-JELIČIĆ, Bistra, Podgorska 115
broj projekta: 07/08
projektant: Andriani Christoforou-Jeličić dipl.ing.građ.

MAPA 3 **PROJEKT INSTALACIJA VODOVODA I ODVODNJE**
HIDROPROJEKT d.o.o., Zagreb, Pergošićeva 4
broj projekta: 395/08
projektant: Mirjana Smoljo, dipl.ing.građ.

MAPA 4 **PROJEKT ELEKTROINSTALACIJA**
ETS FARAGO d.o.o., Zagreb, Vrandučka 9
broj projekta: LC-CRN-02/08
projektant: Alen Farago dipl.ing.el.

MAPA 5 **PROJEKT STROJARSKIH INSTALACIJA**
EKSPERTERM d.o.o., Zagreb, Rapska 46a
broj projekta: 178/2008
projektant: Davorin Gržan dipl.ing.stroj.

MAPA 6 **PROJEKT ZAŠTITE GRAĐEVINSKE JAME I TEMELJENJE GRAĐEVINE**
NA BUŠENIM ARMIRANO-BETONSKIM PILOTIMA
BAGODA d.o.o., Zagreb, Gortanova 5
broj projekta: GM-39/08
projektant: Ljubomir Bakić, dipl.ing.građ.

IuI I crnić d.o.o.
arhitektonski studio

III Lipovac 7 10000 Zagreb
tel: 385/1/2346 130
fax: 385/1/2346 247
e-mail: iulicrnic@iulicrnic.com

KK1 - KROVNA KONSTRUKCIJA

- nasip oblutaka 5 cm
- odvajajući sloj geotekstila
- hidroizolacija 1 cm
- odvajajući sloj geotekstila
- ekstrudirani polistiren 10 cm
- parna brana
- beton u padu 10-15 cm
- ab ploča 18 cm
- žbuka 2 cm

VP1 - VANJSKA POVRŠINA - ASFALT

- habajući sloj od asfaltbetona AB 11E 5 cm
- bitumenizirani nosivi sloj BNS 32sA 10 cm
- nosivi sloj od mehanički zbijenog drobljenog kamenog materijala 30 cm

Zagreb, travanj 2008.

Projektant:
Tvrtko Crnić, dipl.ing.arh.

lulic crnić d.o.o.
arhitektonski studio

III Lipovac 7 10000 Zagreb
tel: 385/1/2346 130
fax: 385/1/2346 247
e-mail: luliccrnic@luliccrnic.com

ISKAZ POVRŠINA

ISKAZ NETO KORISNE POVRŠINE PO PROSTORIJAMA (m²):

PRIZEMLJE	OPIS	BROJ	NAZIV PROSTORIJE		NKP (m²)
	ZAJEDNIČKI PROSTORI	001	VJETROBRAN		4,00
		002	STUBIŠTE		16,20
		003	HODNIK		5,15
		004	SPREMIŠTE 1		3,91
		005	SPREMIŠTE 2		3,03
		006	SPREMIŠTE 3		3,12
		007	SPREMIŠTE 4		3,12
		008	SPREMIŠTE 5		6,73
	STAN 1	009	ULAZNI PROSTOR	7,98	104,85
		010	PREDSOBLJE	9,00	
		011	SPREMIŠTE	2,36	
012		WC	1,98		
013		SOBA	11,80		
014		KUPAONA	10,23		
015		SOBA	15,96		
016		SOBA	10,26		
017		DNEVNI BORAVAK / BLAGOVANJE	24,10		
018		KUHINJA	7,82		
019		TERASA (13,42 x 0,25)	3,36		
PRIZEMLJE UKUPNO		150,11			
1. KAT	OPIS	BROJ	NAZIV PROSTORIJE		NKP (m²)
	ZAJ. PROSTORI	101	STUBIŠTE		16,20
	STAN 2	102	PREDSOBLJE	14,17	115,58
		103	KUPAONA	6,26	
		104	SOBA	12,70	
		105	SOBA	16,85	
		106	KUHINJA	13,14	
		107	DEGAŽMAN	3,28	
		108	TWC	3,49	
		109	SOBA	12,92	
		110	DNEVNI BORAVAK / BLAGOVANJE	24,36	
		111	LOGGIA (11,21 x 0,75)	8,41	
		STAN 3	112	ULAZNI PROSTOR	
	113		PREDSOBLJE	9,00	
	114		SPREMIŠTE	2,36	

Iul I crnić d.o.o.
arhitektonski studio

III Lipovac 7 10000 Zagreb
tel: 385/1/2346 130
fax: 385/1/2346 247
e-mail: iulicrnice@iulicrnice.com

		115	WC	1,98	107,58	
		116	SOBA	11,80		
		117	KUPAONA	10,23		
		118	SOBA	15,96		
		119	SOBA	10,26		
		120	DNEVNI BORAVAK / BLAGOVANJE	24,10		
		121	KUHINJA	7,82		
		122	BALKON (12,18 x 0,5)	6,09		
1 KAT UKUPNO		239,36				
POTKROVLJE	OPIS	BROJ	NAZIV PROSTORIJE		NKP (m²)	
	ZAJ. PROSTORI	201	STUBIŠTE		4,53	
	STAN 4	202	ULAZNI PROSTOR	3,68	76,53	
		203	DEGAŽMAN	3,36		
		204	KUPAONA	6,20		
		205	SOBA	13,53		
		206	KUHINJA / BLAGOVANJE / BORAVAK	31,58		
		207	TERASA (6,02 x 0,75 + 54,65 x 0,25)	18,18		
	STAN 5	208	ULAZNI PROSTOR	6,88		82,69
		209	HODNIK	2,56		
		210	PREDSOBLJE	4,00		
		211	SOBA	7,13		
		212	SOBA	13,02		
		213	KUHINJA / BLAGOVANJE / BORAVAK	34,74		
		214	KUPAONA	4,73		
215		TERASA (38,50 x 0,25)	9,63			
1 KAT UKUPNO		163,75				

ISKAZ NETO KORISNE POVRŠINE PO ETAŽAMA (m²):

PRIZEMLJE	150,11
1. KAT	239,36
POTKROVLJE	163,75
SVEUKUPNO NKP	553,22

ISKAZ GRAĐEVINSKE BRUTO POVRŠINE (m²):

PRIZEMLJE	175,74
1. KAT	258,52
POTKROVLJE	162,51
SVEUKUPNO GBP	596,77

lul i crnić d.o.o.
arhitektonski studio

III Lipovac 7 10000 Zagreb
tel: 385/1/2346 130
fax: 385/1/2346 247
e-mail: lulicrnic@lulicrnic.com

ISKAZ VOLUMENA ZA POSTOJEĆE GRAĐEVINE (m³):

KUĆA OZNAKE I	730,59
KUĆA OZNAKE II	463,64
ZGRADA OZNAKE III	42,00
POSTOJEĆI VOLUMEN UKUPNO	1.236,23

oznake građevina odgovaraju oznakama Uvjerjenja o evidenciji u katastarskom operatu koje je priloženo ovom projektu

ISKAZ VOLUMENA ZA ZAMJENSKU STAMBENU GRAĐEVINU (m³):

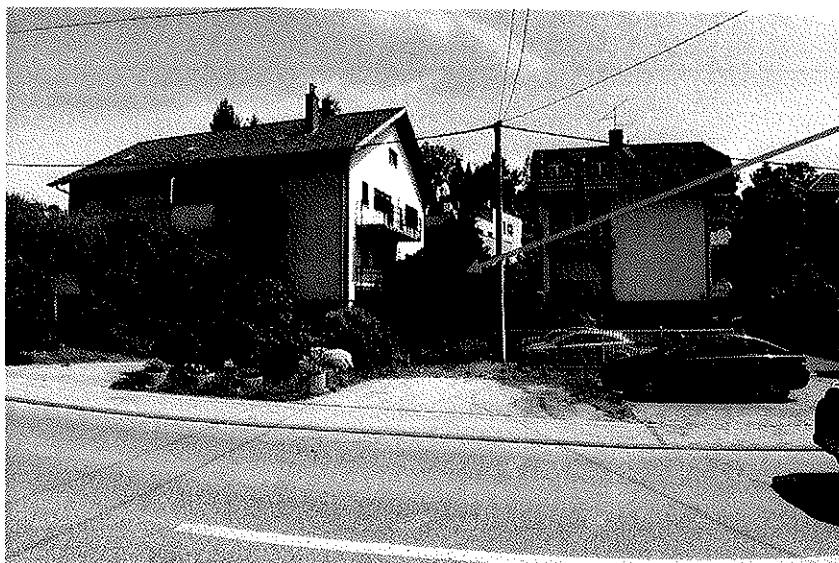
PRIZEMLJE	OTVORENI DIO	93,84 x 1,0 = 93,84
	ZATVORENI DIO	41,29 x 3,5 + 134,45 x 3,0 = 547,87
1. KAT	OTVORENI DIO	13,22 x 1,0 = 13,22
	ZATVORENI DIO	258,52 x 3,0 = 775,56
POTKROVLJE	OTVORENI DIO	6,02 x 1,0 = 6,02
	ZATVORENI DIO	162,51 x 3,21 = 521,66
NOVI VOLUMEN UKUPNO		1.958,17

RAZLIKA VOLUMENA (m³):

NOVI VOLUMEN	1.958,17
POSTOJEĆI VOLUMEN	1.236,23
RAZLIKA VOLUMENA	721,94

Zagreb, travanj 2008.

Projektant :
Tvrtko Crnić, dipl.ing.arh.



Zagreb, Črnomerec 40

Predmetna nekretnina



Predmetna nekretnina

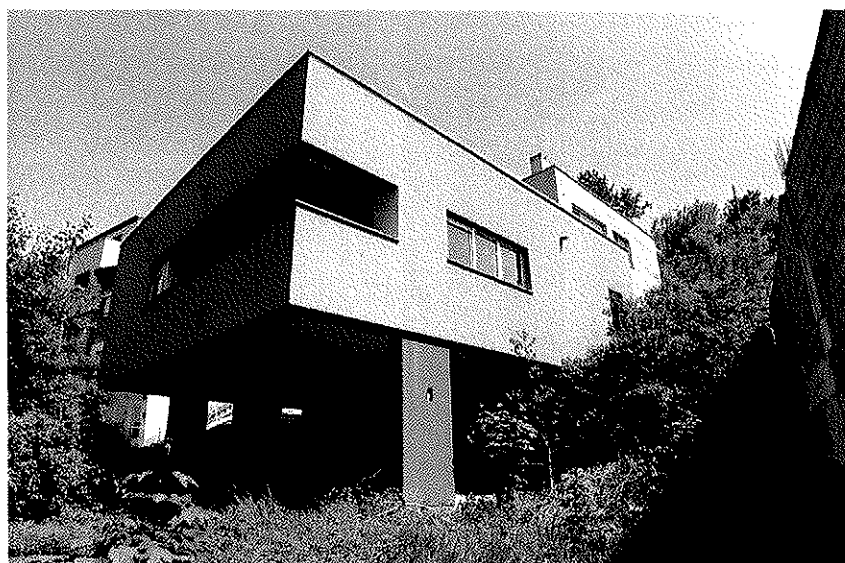
Pristupni put do predmetne
stambene zgrade



Predmetna stambena zgrada



Predmetna stambena zgrada





Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade





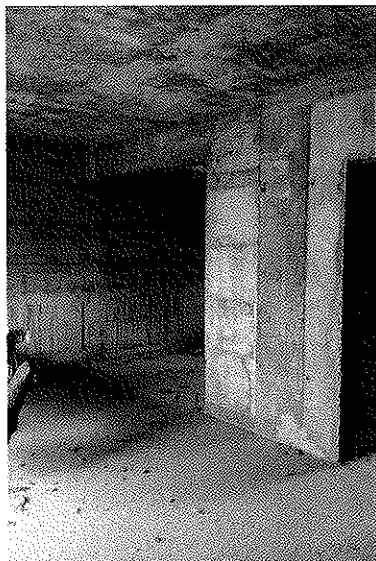
Uređenje zajedničkih dijelova
zgrade



Spremišta u prizemlju



Stan 1 u prizemlju

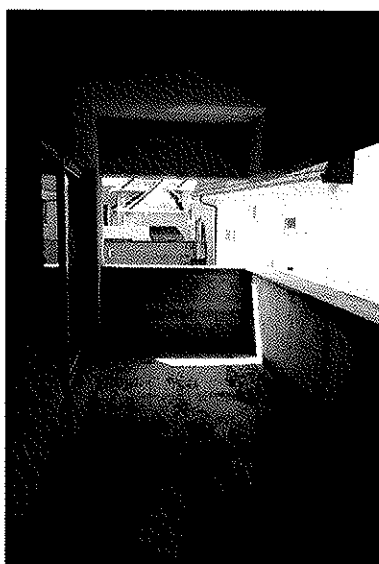
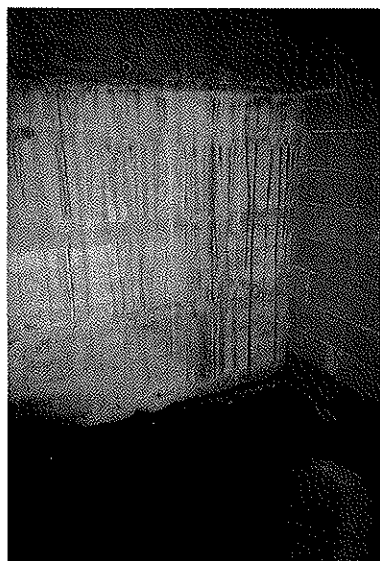


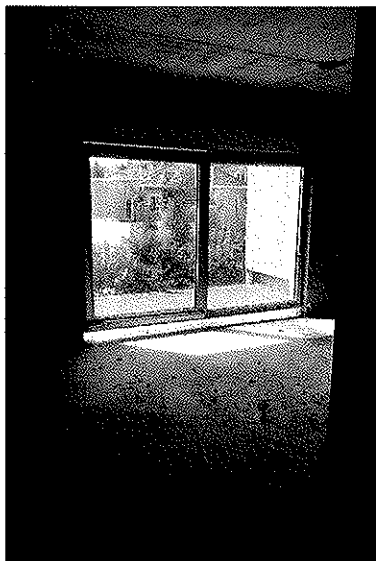
Stan 1 u prizemlju



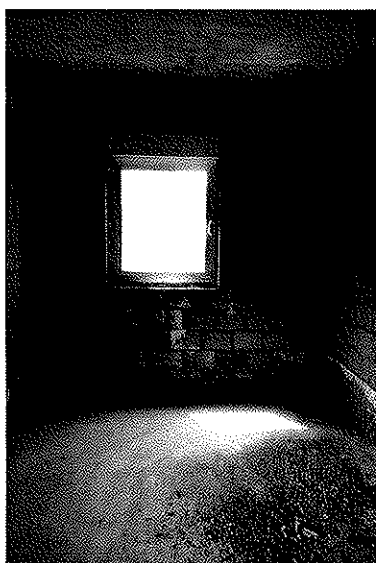


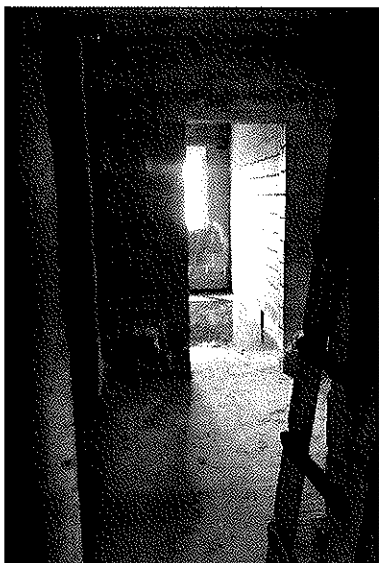
Stan 2 na 1. katu



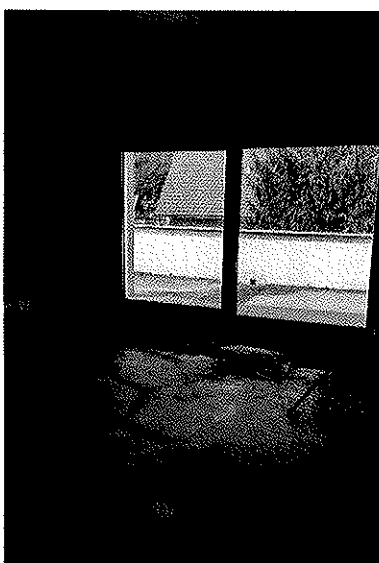


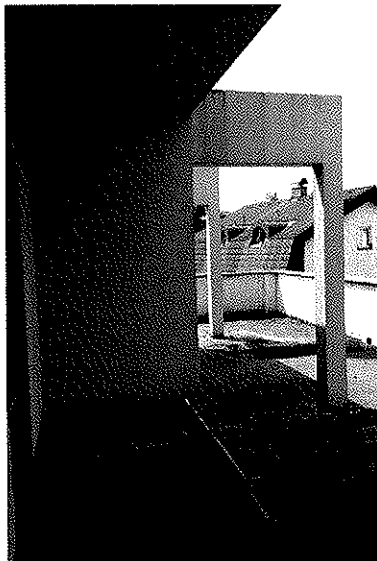
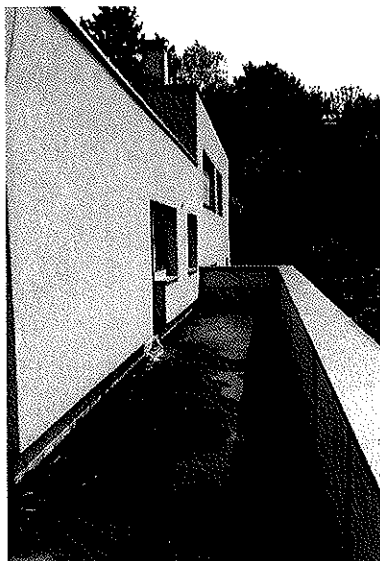
Stan 3 na 1. katu





Stan 4 u potkrovlju





Stan 4 u potkrovlju

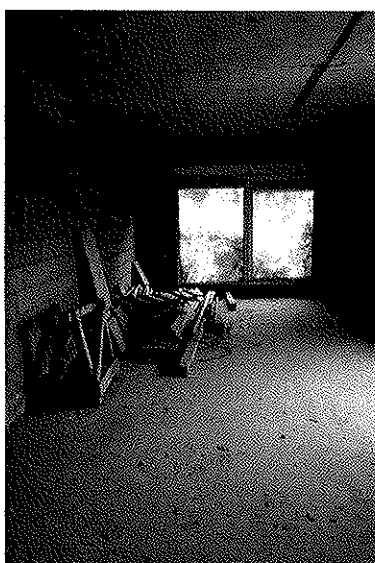
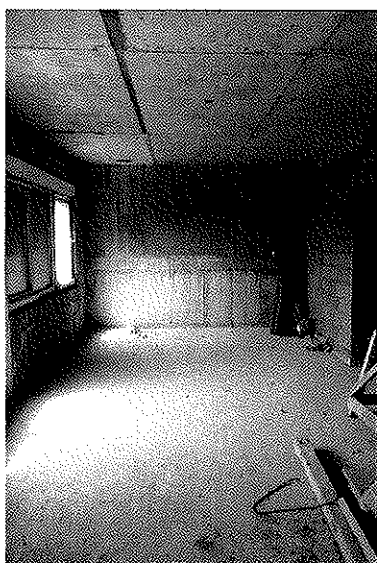


Stan 5 u potkrovlju

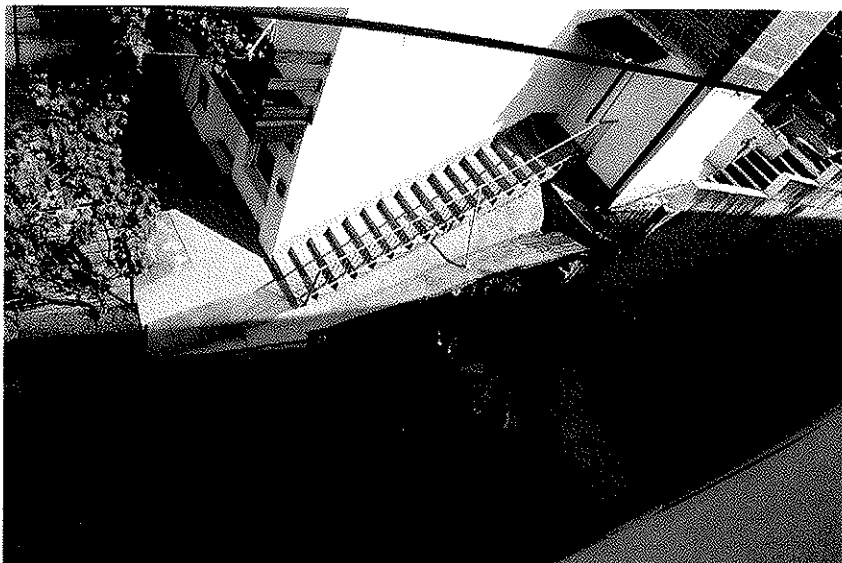




Stan 5 u potkrovlju



Odron tla / klizište sa istočne strane zgrade - zemljište doseglo do same zgrade



Vanjsko uređenje



