



ING-GRAD

Kalinovica 3/IV | 10000 Zagreb | HRVATSKA
tel.: +385(1)30 33 000 | www.ing-grad.hr

Tvrtka i sjedište izdavatelja: ING-GRAD d.d., Kalinovica 3/IV, 10 000 Zagreb

OIB: 93245284305

Burzovna oznaka: IG

Oznaka vrijednosnog papira: IG-R-A

Uređeno tržište: Zagrebačka burza

Segment tržišta: Službeno tržište

LEI izdavatelja: 747800V0634Q77II6N67

ISIN: HRIG00RA0009

Zagrebačka burza d.d.

Ivana Lučića 2a

10000 Zagreb

**Hrvatska agencija za nadzor
financijskih usluga**

Franje Račkoga 6

10000 Zagreb

HINA

ots@hina.hr

**PREDMET: Obavijest o sklopljenom Ugovoru o prodaji i prijenosu poslovnog udjela u društvu
VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o.**

ING-GRAD d.d., sa sjedištem u Zagrebu, Kalinovica 3/IV, 10000 Zagreb, OIB: 93245284305 obavještava da je dana 27. ožujka 2025. godine kao prenositelj s društvom BRIMAR d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Kalinovica 3/V, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu pod matičnim brojem subjekta upisa MBS: 080738973, OIB: 66691513168 kao stjecateljem, potpisalo Ugovor o prodaji i prijenosu poslovnog udjela društva VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. Zagreb, Kalinovica 3/V, upisanog u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu, pod MBS: 080933265, OIB: 98406573444, uz naknadu u iznosu od 388.310,15 eura te predmetni ugovor isti dan dostavilo sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu na daljnje postupanje.

ING-GRAD d.d. obavještava kako je društvo VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. društvo čija je primarna svrha bila razvoj građevinskog zemljišta kojeg posjeduje, te je s obzirom da se trenutno radi o neoprativnoj tvrtki, društvo ING-GRAD d.d. odlučilo deinvestirati navedeni poslovni udio društva VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o.

Zagreb, 27. ožujka 2025.

ING-GRAD d.d.

ING-GRAD d.d.

OIB 93245284305

Trgovački sud u Zagrebu - MBS 080189931

Iznos temeljnog kapitala 3.990.000,00 €, u cijelosti uplaćen

Broj izdanih dionica: 3.990.000

Nominalni iznos dionice 1,00 €

Predsjednik Uprave

Branislav Brizar

Članovi Uprave

P. Klarić, S. Jončić, M. Zovko

Predsjednica Nadzornog odbora

N. Topić

IBAN ZABA HR9323600001101297023

IBAN ERSTE HR5324020061100826369

IBAN PBZ HR3023400091110490318

IBAN HPB HR9723900011101434968

IBAN RBA HR4724840081135245211



**Izvještaj o procjeni vrijednosti društva
VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o**



25. ožujak 2025.

Važne napomene

Ovaj Izvještaj o procjeni vrijednosti („Izvještaj“, „Procjena“ ili „Valuacija“) pripremljen je na temelju podataka dobivenih od društva ING-GRAD d.d. („Matica“ ili ING-GRAD) koji je vlasnik 100% udjela u društvu VILA-GRAD JORDANOVAC, društvo s ograničenom odgovornošću za građenje („Društvo“ ili VILA-GRAD JORDANOVAC).

Ovaj Izvještaj o procjeni vrijednosti izradilo je društvo Interkapital d.d. („Interkapital“ ili „Mi“). Procjena se temelji na sljedećim javno dostupnim podacima i dokumentaciji dostavljenoj od strane Društva:

- financijskim izvještajima Društva za 2023. i 2024. godinu; i
- procjeni vrijednosti nekretnine u svrhu prodaje od strane Zagreb Nekretnine d.o.o. („ZANE“)

Procjenu vrijednosti smo radili na tzv. „*stand-alone basis*“, što znači da smo procijenili vrijednost 100% poslovnih udjela u Društvu, bez utjecaja poslovanja povezanih društava. U ovome Izvještaju naveli smo izvore podataka koji su prezentirani. Osim gdje je posebno navedeno, nismo istraživali pouzdanost tih izvora. Međutim, nastojali smo provjeriti, što je najviše bilo moguće, konzistentnost prezentiranih podataka s podacima pribavljenim od naše strane u vrijeme pripreme ovoga Izvještaja. Sve informacije na kojima smo bazirali ovaj Izvještaj javno su dostupne ili su nam dostavljene od strane Matice. Sve dostavljene informacije smatrati će se istinitima, potpunima i točnima te ih Interkapital neće dodatno provjeravati za potrebe izrade ovog Izvještaja. Interkapital neće odgovarati ukoliko se dostavljene informacije pokazuju neistinitima, nepotpunima ili netočnima.

Iako je poduzeta sva dužna pažnja kako bi se osiguralo da su činjenice obuhvaćene ovim materijalima potpune i točne te da su mišljenja i očekivanja obuhvaćena ovim materijalima objektivna i razborita, Interkapital ne daje nikakvu izjavu ili jamstvo, bilo izričito ili implicitno, u vezi s potpunosti i točnošću bilo koje informacije ili mišljenja obuhvaćenog ovim materijalima. Nadalje, informacije dobivene od treće strane i obuhvaćene ovim materijalima dobivene su iz izvora koje Interkapital smatra pouzdanim.

Ovaj dokument je zaštićen autorskim pravima te se bez dozvole Interkapitala ne smije distribuirati ili reproducirati na bilo koji način osim za svrhu za koju je namijenjen, te je distribucija ili reprodukcija priloženog, u cijelosti ili djelomično, neovlaštena i zabranjena.

U Izvještaju su korištene sljedeće kratice i znakovi:

EUR – Euro

EqV (eng. *Equity value*) – Vrijednost vlasničkog kapitala

g. – godina

k.č.br – Broj katastarske čestice

k.o. – Katastarska općina

mil. – Milijun

m² – metar kvadratni

SADRŽAJ:

1	SAŽETAK PROCJENE VRIJEDNOSTI	4
2	PROFIL DRUŠTVA	5
2.1	Povijest i razvoj	5
2.2	Organizacijska struktura	5
2.3	Djelatnosti Društva	5
3	FINANCIJSKA ANALIZA POSLOVANJA DRUŠTVA	6
3.1	Analiza računa dobiti i gubitka	6
3.2	Analiza imovine, obveza i kapitala	6
4	PROCJENA VRIJEDNOSTI	8
5	PRILOG 1 - BILANCA I RAČUN DOBITI I GUBITKA	9
6	PRILOG 2 - PROCJEMBENI ELABORAT P-182/2025	14

1 SAŽETAK PROCJENE VRIJEDNOSTI

Interkapital se u izradi procjene vrijednosti oslanjao na javno dostupne podatke i dokumente dobivene od Matice i od ovlaštenog procjenitelja, tvrtke ZANE, u vlasništvu Zagrebačke banke d.d., koji je procijenio najvrjedniju stavku imovine Društva i koja je priložena ovoj procjeni vrijednosti.

Smatramo da nije potrebno provoditi dubinsko snimanje („*due diligence*“), obzirom da je Društvo subjekt posebne namjene („*special purpose vehicle*“) koji je osnovan s ciljem stjecanja i naknadnog razvoja građevinskog zemljišta, te nema regularnih prihoda i rashoda s osnova obavljanja bilo koje djelatnosti. S obzirom na navedenu prirodu Društva, pri kalkulaciji vrijednosti nismo koristili standardne metode procjene vrijednosti, već smo koristili likvidacijsku metodu koja uzima u obzir tržišnu vrijednost imovine umanjenu za iznos (neto) dugova. Temelj za izračun je bila procjena tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta izrađene od strane Zagreb Nekretnine d.o.o. od 7. ožujka 2025. i analiza financijskih izvještaja Društva, točnije stanje neto duga na kraju 2024. godine.

Prema procjembenom elaboratu o vrijednosti građevinskog zemljišta u Zagrebu koje čini katastarska čestica k.č.br. 3780/2 k.o. Maksimir koja odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 7829/3 k.o. Grad Zagreb površine 598 m² upisanoj u zemljišnoknjižni uložak 110163 k.o. Grad Zagreb kao oranica Dobri dol, tržišna vrijednost iste (bez troškova prodaje i poreza) na dan 7. ožujak 2025. godine iznosi EUR 439.000,00.

Finalna tržišna ili fer vrijednost Društva dobivena je uzimajući u obzir tržišnu vrijednost građevinskog zemljišta umanjenu za neto dug na 31.12.2024. koji je iznosio EUR 50.689,85.

Sumarna procjena vrijednosti vlasničkog kapitala društva („*EqV*“) **VILA-GRAD JORDANOVAC iznosi EUR 388.310,15.**

2 PROFIL DRUŠTVA

2.1 Povijest i razvoj

VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o je društvo s ograničenom odgovornošću osnovano temeljem Izjave o osnivanju od 16. rujna 2014. godine. Osnovao ga je ING-GRAD d.o.o. kao jedini član društva (osnivač preoblikovan u ING-GRAD d.d.). Osnivanje društva upisano je u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu 2014. godine pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 080933265, OIB: 98406573444. Na datum ove Procjene, temeljni kapital VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. iznosi ukupno 290.000,00 EUR. ING-GRAD d.d. je vlasnik 100% udjela u temeljnom kapitalu. Društvo VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. trenutno nema zaposlenih te ne ostvaruje prihode. Imovina društva VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. odnosi se isključivo na građevinsko zemljište površine 598 m² (k.č.br 3780/2), za koje je izdana građevinska dozvola.

2.2 Organizacijska struktura

Osnivač Društva je ING-GRAD d.o.o. specijalni radovi u graditeljstvu (osnivač preoblikovan u ING-GRAD d.d.), pod MBS: 080189931, upisan kod: Trgovački sud u Zagrebu, OIB: 93245284305, Zagreb, Kalinovica 3/IV. Osobe ovlaštene za zastupanje pojedinačno i samostalno su Branislav Brizar i Zvonimir Brizar.

Na dan 31. prosinca 2024. godine, Društvo nije imalo zaposlenih.

2.3 Djelatnosti Društva

VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. ima registrirane sljedeće djelatnosti pri Sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu:

- projektiranje i građenje građevina te stručni nadzor građenja
- energetska certificiranje, energetski pregled zgrade i redoviti pregled sustava grijanja i sustava hlađenja ili klimatizacije u zgradi
- stručni poslovi prostornog uređenja
- poslovi upravljanja nekretninom i održavanje nekretnina
- posredovanje u prometu nekretnina
- poslovanje nekretninama
- djelatnosti istraživanja tržišta i ispitivanja javnog mnijenja
- savjetovanje u vezi s poslovanjem i upravljanjem
- upravljačke djelatnosti holding-društava
- kupnja i prodaja robe
- pružanje usluga u trgovini
- obavljanje trgovačkog posredovanja na domaćem i inozemnom tržištu
- usluge informacijskog društva
- zastupanje inozemnih tvrtki
- djelatnost javnog cestovnog prijevoza putnika ili tereta u unutarnjem cestovnom prometu
- prijevoz putnika u unutarnjem cestovnom prometu
- javni prijevoz putnika u međunarodnom linijskom cestovnom prometu
- prijevoz tereta u unutarnjem i međunarodnom cestovnom prometu
- prijevoz za vlastite potrebe
- promidžba (reklama i propaganda)

3 FINANCIJSKA ANALIZA POSLOVANJA DRUŠTVA

3.1 Analiza računa dobiti i gubitka

Tablica 1. Račun dobiti i gubitka

u tis. EUR	31.12.2023.	31.12.2024.
Poslovni prihodi	0.0	0.0
Prihodi od prodaje	0.0	0.0
Ostali poslovni prihodi	0.0	0.0
Poslovni rashodi	0.0	0.0
Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda	-2.8	-13.7
Materijalni troškovi	0.7	12.7
Troškovi sirovina i materijala	0.0	0.0
Troškovi prodane robe	0.0	0.0
Ostali vanjski troškovi	0.7	12.7
Troškovi osoblja	0.0	0.0
Ostali troškovi	2.1	1.0
Vrijednosna usklađenja	0.0	0.0
Rezerviranja	0.0	0.0
Ostali poslovni rashodi	0.0	0.0
Financijski prihodi	0.0	0.0
Financijski rashodi	0.0	0.0
Dobit prije oporezivanja	0.0	0.0
Porez na dobit	0.0	0.0
Neto rezultat	0.0	0.0

Izvor: Društvo

Prihodi

Društvo u 2024. godini nije ostvarilo prihode od prodaje ili ostale poslovne prihode.

Troškovi

U 2024. godini je došlo do promjene vrijednosti zaliha proizvodnje i gotovih proizvoda u iznosu od 13.7 tis. EUR. Ostali vanjski troškovi povećali su se na 12.7 tis. EUR, dok su ostali troškovi rasli na 1.0 tis EUR.

3.2 Analiza imovine, obveza i kapitala

Tablica 2. Bilanca

u tis. EUR	31.12.2023.	31.12.2024.
Dugotrajna imovina	0.0	0.0
Nematerijalna imovina	0.0	0.0
Materijalna imovina	0.0	0.0
Dugotrajna financijska imovina	0.0	0.0
Kratkotrajna imovina	334.3	342.5

Zalihe	327.4	341.1
Potraživanja	0.7	0.8
Kratkotrajna financijska imovina	0.0	0.0
Novac u banci i blagajni	6.2	0.6
Ukupno aktiva	334.3	342.5
Kapital i rezerve	290.5	290.5
Rezerviranja	0.0	0.0
Dugoročne obveze	42.4	52.0
Kratkoročne obveze	1.4	0.0
Ukupno pasiva	334.3	342.5

Izvor: Društvo

Dugotrajna imovina

Društvo na kraju 2024. godine nije imalo dugotrajne imovine.

Kratkotrajna imovina

Kratkotrajna imovina Društva na kraju 2024. godine odnosi se na građevinsko zemljište pod stavkom proizvodnja u tijeku u iznosu od 341.1 tis. EUR, te 0.8 tis. EUR potraživanja od države i drugih institucija. Na kraju 2024. godine, Društvo je imalo 0.6 tis. EUR novca u banci i blagajni.

Kapital i rezerviranja

Temeljni (upisani) kapital iznosi 290.0 tis. EUR, a preneseni gubitak 43.3 EUR na 31.12.2024. godine. Društvo je u 100% vlasništvu Matice, te na 31.12.2024. nema rezervacija.

Obveze

Društvo na kraju 2024. godine ima obvezu za pozajmicu od g. Branslava Brizara u iznosu od 52.0 tis. EUR, te obvezu prema dobavljačima u iznosu 14.3 EUR.

Tablica 3. Analiza neto duga (novca)

<i>u mil. EUR</i>	31.12.2024.
Obveze prema financijskim institucijama (+)	0.0
Obveze za zajmove, depozite i slično (+)	52.0
Novac u banci i blagajni (-)	0.6
Potraživanja (-)	0.8
Dani dugoročni zajmovi i depoziti (-)	0.0
Dani kratkoročni zajmovi i depoziti (-)	0.0
Ukupno	50.7

Na kraju 2024. Društvo nije imalo obveze prema financijskim institucijama i najmovima. Obveze za zajmove i depozite na kraju 2024. godine iznosile su 52.0 tis. EUR. Novac i novčani ekvivalenti iznosili su 0.6 tis. EUR na kraju 2024. godine.

Stanje neto duga (novca) na kraju 2024. godine iznosilo je 50.7 tis. EUR sukladno formuli da se financijski kamatonosni dug umanjio za novac i novčane ekvivalentne, ostalu visoko likvidnu financijsku imovinu i potraživanja.

4 PROCJENA VRIJEDNOSTI

Interkapital je, na zahtjev Matice, izradio procjenu vrijednosti Društva. Uzimajući u obzir da se radi o subjektu posebne namjene koji ne ostvaruje prihode, nema zaposlenih, te se imovina Društva isključivo odnosi na građevinsko zemljište, pri procjeni *fair* vrijednosti Društva, koristili smo vrijednost iz procjene tržišne vrijednosti građevinskog zemljišta i stanje neto duga na kraju 2024. godine.

Prema procjembenom elaboratu o vrijednosti građevinskog zemljišta u Zagrebu koje čini katastarska čestica k.č.br. 3780/2 k.o. Maksimir koja odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 7829/3 k.o. Grad Zagreb površine 598 m² upisanoj u zemljišnoknjižni uložak 110163 k.o. Grad Zagreb kao oranica Dobri dol, tržišna vrijednost iste (bez troškova prodaje i poreza) na dan 7. ožujak 2025. godine iznosi EUR 439.000,00.

Prema financijskim izvještajima dobivenim od Društva, neto dug na kraju 2024. godine iznosio je EUR 50.689,85.

Sumarna valuacija Društva dobivena umanjenjem procijenjene vrijednosti građevinskog zemljišta za iznos neto duga na 31. prosinac 2024. godine.

Sumarna procjena *fair* vrijednosti vlasničkog kapitala društva VILA-GRAD Jordanovac iznosi EUR 388.310,15.

5 PRILOG 1 - BILANCA I RAČUN DOBITI I GUBITKA

BILANCA			Obrazac
stanje na dan 31.12.2024.			POD-BIL
Obveznik: 98406573444; VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o.		Iznosi u eurima i centima	
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina (neto)	Tekuća godina (neto)
1	2	4	5
AKTIVA			
A) POTRAŽIVANJA ZA UPISANI A NEUPLAĆENI KAPITAL	001		
B) DUGOTRAJNA IMOVINA (AOP 003+010+020+031+036)	002	0.00	0.00
I. NEMATERIJALNA IMOVINA (AOP 004 do 009)	003	0.00	0.00
1. Izdaci za razvoj	004		
2. Koncesije, patenti, licencije, robne i uslužne marke, softver i ostala prava	005		
3. Goodwill	006		
4. Predujmovi za nabavu nematerijalne imovine	007		
5. Nematerijalna imovina u pripremi	008		
6. Ostala nematerijalna imovina	009		
II. MATERIJALNA IMOVINA (AOP 011 do 019)	010	0.00	0.00
1. Zemljište	011		
2. Građevinski objekti	012		
3. Postrojenja i oprema	013		
4. Alati, pogonski inventar i transportna imovina	014		
5. Biološka imovina	015		
6. Predujmovi za materijalnu imovinu	016		
7. Materijalna imovina u pripremi	017		
8. Ostala materijalna imovina	018		
9. Ulaganje u nekretnine	019		
III. DUGOTRAJNA FINACIJSKA IMOVINA (AOP 021 do 030)	020	0.00	0.00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	021		
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	022		
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	023		
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	024		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	025		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	026		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	027		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	028		
9. Ostala ulaganja koja se obračunavaju metodom udjela	029		
10. Ostala dugotrajna financijska imovina	030		
IV. POTRAŽIVANJA (AOP 032 do 035)	031	0.00	0.00
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	032		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	033		
3. Potraživanja od kupaca	034		
4. Ostala potraživanja	035		
V. ODGOBENA POREZNA IMOVINA	036		
C) KRATKOTRAJNA IMOVINA (AOP 038+046+053+063)	037	334,344.59	342,474.63
I. ZALIHE (AOP 039 do 045)	038	327,447.57	341,150.22
1. Sirovine i materijal	039		
2. Proizvodnja u tijeku	040	327,447.57	341,150.22
3. Gotovi proizvodi	041		
4. Trgovačka roba	042		
5. Predujmovi za zalihe	043		
6. Dugotrajna imovina namijenjena prodaji	044		
7. Biološka imovina	045		
II. POTRAŽIVANJA (AOP 047 do 052)	046	740.52	751.34
1. Potraživanja od poduzetnika unutar grupe	047		
2. Potraživanja od društava povezanih sudjelujućim interesom	048		
3. Potraživanja od kupaca	049		
4. Potraživanja od zaposlenika i članova poduzetnika	050		
5. Potraživanja od države i drugih institucija	051	740.52	751.34
6. Ostala potraživanja	052		

III. KRATKOTRAJNA FINANCIJSKA IMOVINA (AOP 054 do 062)	053	0.00	0.00
1. Ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	054		
2. Ulaganja u ostale vrijednosne papire poduzetnika unutar grupe	055		
3. Dani zajmovi, depoziti i slično poduzetnicima unutar grupe	056		
4. Ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesom	057		
5. Ulaganja u ostale vrijednosne papire društava povezanih sudjelujućim interesom	058		
6. Dani zajmovi, depoziti i slično društvima povezanim sudjelujućim interesom	059		
7. Ulaganja u vrijednosne papire	060		
8. Dani zajmovi, depoziti i slično	061		
9. Ostala financijska imovina	062		
IV. NOVAC U BANC I BLAGAJNI	063	6,156.50	573.07
D) PLAĆENI TROŠKOVI BUDUĆEG RAZDOBLJA I OBRAČUNATI PRIHODI	064		
E) UKUPNO AKTIVA (AOP 001+002+037+064)	065	334,344.59	342,474.63
F) IZVANBILANČNI ZAPISI	066		
PASIVA			
A) KAPITAL I REZERVE (AOP 068 do 070+076+077+084+087+090)	067	290,460.37	290,460.37
I. TEMELJNI (UPISANI) KAPITAL	068	290,000.00	290,000.00
II. KAPITALNE REZERVE	069	503.68	503.68
III. REZERVE IZ DOBITI (AOP 071+072-073+074+075)	070	0.00	0.00
1. Zakonske rezerve	071		
2. Rezerve za vlastite dionice	072		
3. Vlastite dionice i udjeli (odbitna stavka)	073		
4. Statutarne rezerve	074		
5. Ostale rezerve	075		
IV. REVALORIZACIJSKE REZERVE	076		
V. REZERVE FER VRIJEDNOSTI I OSTALO (AOP 078 do 083)	077	0.00	0.00
1. Fer vrijednost financijske imovine kroz ostalu sveobuhvatnu dobit (odnosno raspoložive za prodaju)	078		
2. Učinkoviti dio zaštite novčanih tokova	079		
3. Učinkoviti dio zaštite neto ulaganja u inozemstvu	080		
4. Ostale rezerve fer vrijednosti	081		
5. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja (konsolidacija)	082		
6. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	083		
VI. ZADRŽANA DOBIT ILI PRENESENI GUBITAK (AOP 085-086)	084	-43.31	-43.31
1. Zadržana dobit	085		
2. Preneseni gubitak	086	43.31	43.31
VII. DOBIT ILI GUBITAK POSLOVNE GODINE (AOP 088-089)	087	0.00	0.00
1. Dobit poslovne godine	088		
2. Gubitak poslovne godine	089		
VIII. MANJINSKI (NEKONTROLIRAJUĆI) INTERES	090		
B) REZERVIRANJA (AOP 092 do 097)	091	0.00	0.00
1. Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	092		
2. Rezerviranja za porezne obveze	093		
3. Rezerviranja za započete sudske sporove	094		
4. Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	095		
5. Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	096		
6. Druga rezerviranja	097		
C) DUGOROČNE OBVEZE (AOP 099 do 109)	098	42,471.30	52,000.00
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	099		
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	100	42,471.30	52,000.00
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	101		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	102		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	103		
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	104		
7. Obveze za predujmove	105		
8. Obveze prema dobavljačima	106		
9. Obveze po vrijednosnim papirima	107		
10. Ostale dugoročne obveze	108		
11. Odgođena porezna obveza	109		

D) KRATKOROČNE OBVEZE (AOP 111 do 124)	110	1,412.94	14.26
1. Obveze prema poduzetnicima unutar grupe	111	1,380.32	
2. Obveze za zajmove, depozite i slično poduzetnika unutar grupe	112		
3. Obveze prema društvima povezanim sudjelujućim interesom	113		
4. Obveze za zajmove, depozite i slično društava povezanih sudjelujućim interesom	114		
5. Obveze za zajmove, depozite i slično	115		
6. Obveze prema bankama i drugim financijskim institucijama	116		
7. Obveze za predujmove	117		
8. Obveze prema dobavljačima	118	32.62	14.26
9. Obveze po vrijednosnim papirima	119		
10. Obveze prema zaposlenicima	120		
11. Obveze za poreze, doprinose i slična davanja	121		
12. Obveze s osnove udjela u rezultatu	122		
13. Obveze po osnovi dugotrajne imovine namijenjene prodaji	123		
14. Ostale kratkoročne obveze	124		
E) ODGOĐENO PLAĆANJE TROŠKOVA I PRIHOD BUDUĆEGA RAZDOBLJA	125		
F) UKUPNO – PASIVA (AOP 067+091+098+110+125)	126	334,344.61	342,474.63
G) IZVANBILANČNI ZAPISI	127		

RAČUN DOBITI I GUBITKA za razdoblje 01.01.2024. do 31.12.2024.				Obrazac POD-RDG
Obveznik: 98406573444; VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o.		Iznosi u eurima i centima		
Naziv pozicije	AOP oznaka	Prethodna godina	Tekuća godina	
1	2	4	5	
I. POSLOVNI PRIHODI (AOP 129 do 133)	128	0.00	0.00	
1. Prihodi od prodaje s poduzetnicima unutar grupe	129			
2. Prihodi od prodaje (izvan grupe)	130			
3. Prihodi na temelju upotrebe vlastitih proizvoda, robe i usluga	131			
4. Ostali poslovni prihodi s poduzetnicima unutar grupe	132			
5. Ostali poslovni prihodi (izvan grupe)	133			
II. POSLOVNI RASHODI (AOP 135+136+140+144 do 146+149+156)	134	0.00	0.00	
1. Promjene vrijednosti zaliha proizvodnje u tijeku i gotovih proizvoda	135	-2,840.31	-13,702.65	
2. Materijalni troškovi (AOP 137 do 139)	136	670.99	12,730.00	
a) Troškovi sirovina i materijala	137			
b) Troškovi prodane robe	138			
c) Ostali vanjski troškovi	139	670.99	12,730.00	
3. Troškovi osoblja (AOP 141 do 143)	140	0.00	0.00	
a) Neto plaće i nadnice	141			
b) Troškovi poreza i doprinosa iz plaća	142			
c) Doprinosi na plaće	143			
4. Amortizacija	144			
5. Ostali troškovi	145	2,169.32	972.65	
6. Vrijednosna usklađenja (AOP 147+148)	146	0.00	0.00	
a) dugotrajne imovine osim financijske imovine	147			
b) kratkotrajne imovine osim financijske imovine	148			
7. Rezerviranja (AOP 150 do 155)	149	0.00	0.00	
a) Rezerviranja za mirovine, otpremnine i slične obveze	150			
b) Rezerviranja za porezne obveze	151			
c) Rezerviranja za započete sudske sporove	152			
d) Rezerviranja za troškove obnavljanja prirodnih bogatstava	153			
e) Rezerviranja za troškove u jamstvenim rokovima	154			
f) Druga rezerviranja	155			
8. Ostali poslovni rashodi	156			
III. FINANIJSKI PRIHODI (AOP 158 do 167)	157	0.00	0.00	
1. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) poduzetnika unutar grupe	158			
2. Prihodi od ulaganja u udjele (dionice) društava povezanih sudjelujućim interesima	159			
3. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova poduzetnicima unutar grupe	160			
4. Ostali prihodi s osnove kamata iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	161			
5. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi iz odnosa s poduzetnicima unutar grupe	162			
6. Prihodi od ostalih dugotrajnih financijskih ulaganja i zajmova	163			
7. Ostali prihodi s osnove kamata	164			
8. Tečajne razlike i ostali financijski prihodi	165			
9. Nerealizirani dobici (prihodi) od financijske imovine	166			
10. Ostali financijski prihodi	167			
IV. FINANIJSKI RASHODI (AOP 169 do 175)	168	0.00	0.00	
1. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi s poduzetnicima unutar grupe	169			
2. Tečajne razlike i drugi rashodi s poduzetnicima unutar grupe	170			
3. Rashodi s osnove kamata i slični rashodi	171			
4. Tečajne razlike i drugi rashodi	172			
5. Nerealizirani gubici (rashodi) od financijske imovine	173			
6. Vrijednosna usklađenja financijske imovine (neto)	174			
7. Ostali financijski rashodi	175			
V. UDIO U DOBITI OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	176			
VI. UDIO U DOBITI OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	177			
VII. UDIO U GUBITKU OD DRUŠTAVA POVEZANIH SUDJELUJUĆIM INTERESOM	178			
VIII. UDIO U GUBITKU OD ZAJEDNIČKIH POTHVATA	179			

IX. UKUPNI PRIHODI (AOP 128+157+176 + 177)	180	0.00	0.00
X. UKUPNI RASHODI (AOP 134+168+178 + 179)	181	0.00	0.00
XI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 180-181)	182	0.00	0.00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 180-181)	183	0.00	0.00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 181-180)	184	0.00	0.00
XII. POREZ NA DOBIT	185		
XIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 182-185)	186	0.00	0.00
1. Dobit razdoblja (AOP 182-185)	187	0.00	0.00
2. Gubitak razdoblja (AOP 185-182)	188	0.00	0.00
PREKINUTO POSLOVANJE (popunjavanje poduzetnik obveznika MSFI-a samo ako ima prekinuto poslovanje)			
XIV. DOBIT ILI GUBITAK PREKINUTOG POSLOVANJA PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 190-191)	189	0.00	0.00
1. Dobit prekinutog poslovanja prije oporezivanja	190		
2. Gubitak prekinutog poslovanja prije oporezivanja	191		
XV. POREZ NA DOBIT PREKINUTOG POSLOVANJA	192		
1. Dobit prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 189-192)	193	0.00	0.00
2. Gubitak prekinutog poslovanja za razdoblje (AOP 192-189)	194	0.00	0.00
UKUPNO POSLOVANJE (popunjavanje samo poduzetnik obveznik MSFI-a koji ima prekinuto poslovanje)			
XVI. DOBIT ILI GUBITAK PRIJE OPOREZIVANJA (AOP 182+189)	195	0.00	0.00
1. Dobit prije oporezivanja (AOP 195)	196	0.00	0.00
2. Gubitak prije oporezivanja (AOP 195)	197	0.00	0.00
XVII. POREZ NA DOBIT (AOP 185+192)	198	0.00	0.00
XVIII. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 195-198)	199	0.00	0.00
1. Dobit razdoblja (AOP 195-198)	200	0.00	0.00
2. Gubitak razdoblja (AOP 198-195)	201	0.00	0.00
DODATAK RDG-u (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani godišnji financijski izvještaj)			
XIX. DOBIT ILI GUBITAK RAZDOBLJA (AOP 203+204)	202	0.00	0.00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	203		
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	204		
IZVJEŠTAJ O OSTALOJ SVEOBUHVAATNOJ DOBITI (popunjavanje poduzetnik obveznik primjene MSFI-a)			
I. Dobit ili gubitak razdoblja	205		
II. Ostala sveobuhvatna dobit / gubitak prije poreza (AOP 208 do 212 + 215 do 223)	206	0.00	0.00
III. Stavke koje neće biti reklasificirane u dobit ili gubitak (AOP 208 do 213)	207	0.00	0.00
1. Promjene revalorizacijskih rezervi dugotrajne materijalne i nematerijalne imovine	208		
2. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja vlasničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu	209		
3. Promjene fer vrijednosti financijske obveze po fer vrijednosti kroz račun	210		
4. Aktuarski dobici/gubici po planovima definiranih primanja	211		
5. Ostale stavke koje neće biti reklasificirane	212		
6. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje neće biti reklasificirane	213		
IV. Stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak (AOP 215 do 224)	214	0.00	0.00
1. Tečajne razlike iz preračuna inozemnog poslovanja	215		
2. Tečajne razlike zbog preračuna u prezentacijsku valutu	216		
3. Dobitak ili gubitak s osnove naknadnog vrednovanja dužničkih vrijednosnih papira po fer vrijednosti kroz ostalu sveobuhvatnu	217		
4. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite novčanih tokova	218		
5. Dobit ili gubitak s osnove učinkovite zaštite neto ulaganja u inozemstvu	219		
6. Udio u ostaloj sveobuhvatnoj dobiti/gubitku društava povezanih sudjelujućim interesom	220		
7. Promjene fer vrijednosti vremenske vrijednosti opcije	221		
8. Promjene fer vrijednosti terminskih elemenata terminskih ugovora	222		
9. Ostale stavke koje je moguće reklasificirati u dobit ili gubitak	223		
10. Porez na dobit koji se odnosi na stavke koje je moguće reklasificirati	224		
V. Neto ostala sveobuhvatna dobit ili gubitak (AOP 207+214)	225	0.00	0.00
VI. Ukupna sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 205+225)	226	0.00	0.00
DODATAK Izvještaju o ostaloj sveobuhvatnoj dobiti (popunjavanje poduzetnik koji sastavlja konsolidirani izvještaj)			
VI. Sveobuhvatna dobit ili gubitak razdoblja (AOP 228+229)	227	0.00	0.00
1. Pripisana imateljima kapitala matice	228		
2. Pripisana manjinskom (nekontrolirajućem) interesu	229		

6 PRILOG 2 - PROCJEMBENI ELABORAT P-182/2025

P-182/2025

NEKRETNINA

ZEMLJIŠTE, Zagreb, Dobri dol, k.č.br. 3780/2 k.o. Maksimir;
zk.č.br. 7829/3 k.o. Grad Zagreb

NARUČITELJ

ING GRAD d.d.

PROCJENITELJ

ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb



07.03. 2025

PROCJEMBENI ELABORAT

Procjena vrijednosti nekretnina u svrhu prodaje

REKAPITULACIJA I ZAKLJUČAK

Zahtjev			
Naručitelj	ING-GRAD d.d.		
Adresa naručitelja	Kalinovica 3/IV, Zagreb, 10000		
Klijent			
NEKRETNINA			
Tip nekretnine	zemljište	Adresa	Zagreb 10000
Vrsta nekretnine	stambena		Dobri dol,
VLASNIČKA DOKUMENTACIJA			
ZEMLJIŠNOKNJŽNI IZVADAK		POSJEDOVNI LIST	
Općinski sud/ZK odjel	ZAGREB	Katastarski ured	ZAGREB
Katastarska općina	GRAD ZAGREB	Katastarska općina	MAKSIMIR
Broj ZK uložka/podul.	110163	Broj posjedovnog lista	5024
Broj čestice	7829/3	k.č.br.	3780/2
STATUS	upisana		
VLASNIŠTVO	VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o.		
Udio vlasništva	1/1	Omjer etažnog vlasništva	
Prava i tereti			
STATUS ZAKONITOSTI		Zabilježba	
Pristup na JPP	Osiguran – direktan		
Napomena			
Dan kakvoće 06.03.2025.			
Dan vrednovanja 31.01.2025.			
TRŽIŠNA VRIJEDNOST NEKRETNINE			
Zaključak			439.000 EUR
Tržišna vrijednost je iskazana bez troškova prodaje i poreza kojim je reguliran promet nekretnina			

IZRADA

Zagreb, 07.03.2025.

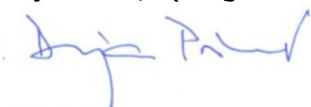
ZANE d.o.o. Samoborska cesta 145, Zagreb

Procjene poslovnih nekretnina i Konzalting

Vodeća specijalistica za procjene

Lada Butković, dipl.ing.arh.


Direktorica Procjena poslovnih nekretnina i Konzaltinga

Dunja Primer, dipl.ing.arh.



ZADATAK**PREDMET PROCJENE**

Građevinsko zemljište u Zagrebu koje čini katastarska čestica k.č.br. 3780/2 k.o. Maksimir koja odgovara zemljišnoknjižnoj čestici 7829/3 k.o. Grad Zagreb površine 598 m² upisanoj u zemljišnoknjižni uložak 110163 k.o. Grad Zagreb kao oranica Dobri dol, prema kopiji izvadka iz zemljišne knjige, katastarskog plana i posjedovnog lista, te građevinske dozvole u prilogu elaborata.

POSEBNE NAPOMENE**Vlasnička dokumentacija**

-

Zakovitost nekretnine

-

Preporuka

-

PRETPOSTAVKE I OGRANIČENJA

Opće pretpostavke

Predmet ovog procjemenog elaborata (u daljnjem tekstu "Elaborat") nije imovinsko-pravna provjera, provjera s upravno-pravnog naslova niti provjera poreznih i drugih financijskih obveza vlasnika. Ovim Elaboratom ne utvrđuje se posjedovno stanje kao ni vlasništvo nad nekretninom. Informacija o vlasništvu iskazana je temeljem dostupne vlasničke dokumentacije u trenutku izrade procjene.

Činjenice u ovom Elaboratu iznesene su u dobroj vjeri, na temelju očevida na terenu, informacija dobivenih od Naručitelja te na temelju dostupne dokumentacije.

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

Očevidom na terenu izvršen je primarno vizualni pregled nekretnine bez obavljenih strukturalnih ispitivanja i istražnih radova. Na temelju utvrđenih činjenica i ocjene kvalitete sa lica mjesta izrađen je ovaj Elaborat. Za potrebe ovog Elaborata nisu naručene i nisu izrađene analize tla, geološke studije, studije o okolišu, posebne analize kvalitete ugrađenih materijala, ispravnosti konstrukcije, instalacija i ugrađenih sustava.

Procjena fizičkih rizika izrađena u ovom Elaboratu predstavlja kategorizaciju rizika prema razini oštećenosti nekretnine koju bi uzrokovao određeni klimatski događaj obzirom na vjerojatnost i intenzitet pojave tog događaja. Utjecaj fizičkih rizika na vrijednost nekretnine nije predmet ove procjene.

Tehnička oprema i pokretnine nisu predmet ove procjene, izuzev ako nije drugačije navedeno.

Provjera zakonitosti nekretnine koja je predmetom procjene ovog Elaborata izvršena je temeljem vizualnog pregleda nekretnine i uvida u dostupnu dokumentaciju, isključivo je internog karaktera i služi provjeri usklađenosti stanja u naravi s dostupnom dokumentacijom i ne može se koristiti u druge svrhe. Izneseno mišljenje o zakonitosti nekretnine ne prejudicira odluke nadležnih tijela iz područja vlasništva nekretnina, ishoda akata za građenje i uporabu građevina.

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

Vrijednosti iskazane u ovom Elaboratu mogu se promatrati isključivo u kontekstu navedenih općih pretpostavki i posebnih napomena.

U slučaju bilo kakve financijske transakcije temeljene na ovoj procjeni potrebno je napraviti provjeru pravnog statusa, valjanosti korištenih informacija i pretpostavki koje su navedene u Elaboratu. Svako odstupanje od njih može značajno utjecati na tržišnu vrijednost procjenjivane nekretnine.

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

Ograničenja

Ovaj elaborat je povjerljiv i može sadržavati povlaštene informacije, izrađen je za potrebe Naručitelja i može se koristiti isključivo u svrhu koja je navedena u elaboratu.

SAŽETAK

Sažetak

ZEMLJIŠTE

Ozn. Elaborata:	P-182/2025		
PODACI O NARUČITELJU I INICIJATORU			
1	Naručitelj	ING-GRAD d.d.	
2	Adresa naručitelja	Kalinovica 3/IV, Zagreb, 10000	
3	Klijent (Naziv tvrtke/obrta/Ime i prezime)		
PODACI O NEKRETNINI			
4	Tip nekretnine	zemljište	
5	Vrsta nekretnine	stambena	
6	Opis nekretnine	GRAĐEVINSKO ZEMLJIŠTE	
7	Država u kojoj se nalazi nekretnina	Hrvatska	
8	Mjesto, adresa i kućni broj nekretnine	Zagreb Dobri dol	
9	Kvart (za određene gradove)		
PODACI O DOKUMENTACIJI			
10	Vrsta izvodka (ZK izvadak)	ZK izvadak	
11	ZK odjel	ZAGREB	
12	Katastarska općina	GRAD ZAGREB	
13	Broj ZK uloška	110163	
14	Broj čestice	7829/3	
15	Vlasništvo	VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o.	
16	Udio vlasništva	1/1	
17	Upisana prava, utjecaj na utrivost nekretnine		
18	Vrsta izvodka (posjedovni list)	posjedovni list	
19	Odjel katastra	ZAGREB	
20	Katastarska općina	MAKSIMIR	
21	Broj posjedovnog lista	5024	
22	Broj čestice	3780/2	
STATUS NEKRETNINE			
23	Status u zemljišnim knjigama	uredan upis	
23.1.	Pristup na JPP	Osiguran – direktan	
24	Status u katastarskom operatu	učetano zatečeno stanje	
25	Zakonitost izvedenih radova		
26	Preparcelacija u postupku	ne	
PRETHODNO IZRAĐENA PROCJENA			
27	Oznaka elaborata i naziv procjenitelja		
28	Napomena		
29	Zakonitost izvedenih radova		
30	Datum procjene		
31	Tržišna vrijednost		EUR
32	Tržišna vrijednost s uključenim porezom		EUR
PREDMET PROCJENE			
33	Površina zemljišta u zk (m2)	598,00	m2
34	Površina zemljišta u katastru (m2)	598,00	m2
35	Komunalni priključci		
36	Građevinski materijal koji prevladava		
37	Stanje nekretnine	gradilište bez započete izgradnje	
PROCJENA VRIJEDNOSTI			
38	Tržišna vrijednost nekretnine	439.000	EUR
39	Građevinska vrijednost za potrebe utvrđivanja troškova osiguranja		EUR
40	Metoda procjene tržišne vrijednosti	poredbena	
41	Datum vrednovanja	31.01.2025.	
42	Datum kakvoće	06.03.2025.	
43	Datum izrade	7.3.2025.	
44	Napomena		

SADRŽAJ

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA	6
IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI	7
POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA	8
OPIS NEKRETNINE	9
OPIS LOKACIJE	9
OPIS ZEMLJIŠTA	10
LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI	11
PLANIRANI ZAHVAT U PROSTORU	12
GRAFIČKI PRILOZI	13
FOTODOKUMENTACIJA	16
PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	17
PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNINA	17
OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA	22
IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI	23
PRILOZI	26

RJEŠENJE O OBAVLJANJU POSLOVA SUDSKOG VJEŠTAČENJA**REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO PRAVOSUĐA, UPRAVE
I DIGITALNE TRANSFORMACIJE**

KLASA: UP/I-710-03/24-01/178
URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05

Zagreb, 22. svibnja 2024.

Ministarstvo pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, OIB: 72910430276, na temelju članka 127.b stavka 1. Zakona o sudovima („Narodne novine“, br. 28/13., 33/15., 82/15., 82/16., 67/18., 21/22., 16/23. i 36/24.), povodom zahtjeva pravne osobe ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 15364543303, podnesenog po Anamariji Dujmović Brčić iz Zagreba, osobi ovlaštenoj za zastupanje, u postupku odobrenja obavljanja poslova sudskog vještačenja, donosi

RJEŠENJE

- I. Pravnoj osobi ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, Samoborska cesta 145, OIB: 15364543303, odobrava se obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.
- II. Danom izvršnosti ovog rješenja pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva.

Obrazloženje

Anamarija Dujmović Brčić iz Zagreba, osoba ovlaštena za zastupanje pravne osobe ZAGREB NEKRETNINE d.o.o. za poslovanje nekretninama, Zagreb, podnijela je zahtjev za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područje građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina.

Podnositeljica je zahtjevu priložila dokaz o radnom odnosu stalnih sudskih vještaka zaposlenih u pravnoj osobi i to za Zlatka Bišćevića, Rajka Krasulja, Nikšu Šarića, Lindu Andrijašević, Jasminku Markus Šutevski, Helenu Mažar, Gorana Pavlića, Errola Bečirevića, Ladu Butković, Danijelu Fekete, Zvonimira Pintarića, Dunju Pavić, Jasminu Tomašić, Dunju Primer, Ivana Magaša i Jagodu Britvić, kao i izvadak iz sudskog registra i dokaz o sklopljenom ugovoru o osiguranju za pravnu osobu.

Uvjeti za davanje odobrenja pravnoj osobi za obavljanje poslova sudskog vještačenja propisani su u članku 126.a stavku 4. Zakona o sudovima sukladno kojem poslove vještačenja mogu obavljati i pravne osobe pod uvjetom ako su u svojoj djelatnosti registrirane i za obavljanje vještačenja za određeno područje, ako su njihovi zaposlenici imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje i ako dostave zaključen ugovor o



Z7SX9yK1BUK_pZY1H5FHsw

2

osiguranju od odgovornosti za obavljanje poslova sudskog vještačenja na najnižu svotu osiguranja od 65.000,00 eura.

Uvidom u sudski registar za pravnu osobu utvrđeno je da je u svojoj djelatnosti registrirana za obavljanje poslova vještačenja za traženo područje vještačenja dok je provjerom u službenim evidencijama ovog Ministarstva utvrđeno da su zaposlenici pravne osobe imenovani stalnim sudskim vještacima za područje za koje se traži odobrenje.

U postupku davanja odobrenja za obavljanje poslova sudskog vještačenja pravnoj osobi pribavljeno je mišljenje predsjednika Županijskog suda u Zagrebu.

Slijedom navedenog, utvrđeno je da pravna osoba ispunjava uvjete iz članka 126.a stavka 4. Zakona o sudovima te je riješeno kao u izreci rješenja.

Danom izvršnosti ovog rješenja na temelju članka 127.b stavka 4. Zakona o sudovima pravna osoba će se upisati u Popis pravnih osoba kojima je dano odobrenje za obavljanje poslova vještačenja ovog Ministarstva te se obvezuje obavijestiti o svakoj promijeni podataka koji se odnose na status pravne osobe, a otisak svog pečata pohraniti u ovom Ministarstvu.

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali se može pokrenuti upravni spor pred Upravnim sudom u Zagrebu u roku od 30 dana od dana primitka ovog rješenja. Tužba se podnosi sudu neposredno u pisanom obliku, usmeno na zapisnik ili se šalje poštom, odnosno dostavlja u elektroničkom obliku putem informacijskog sustava.



IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**IZJAVA O NEPRISTRANOSTI I NEOVISNOSTI**

Ovom izjavom **ZANE d.o.o.**, OIB: 15364543303, Zagreb, Samoborska cesta 145, zastupano po Renati Možar Milković, direktorici, **pravna osoba koja ispunjava uvjete za obavljanje poslova sudskog vještačenja za područja građevinarstva i procjene vrijednosti nekretnina**, sukladno čl. 9., st. (1), Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, NN 78/2015 (u daljnjem tekstu: Zakon) i temeljem Rješenja Ministarstva pravosuđa, uprave i digitalne transformacije, KLASA: UP/I-710-03/24-01/178, URBROJ: 514-03-03-02/05-24-05 od 22. svibnja 2024., izjavljuje sukladno čl. 9., st. (2) Zakona da je ovaj procjembeni elaborat kojim se utvrđuje tržišna vrijednost procjenjivane nekretnine izrađen stručno, neovisno i nepristrano, u skladu s propisima i pravilima struke, te da ne postoje bilo kakve okolnosti koje bi dovodile u pitanje nepristranost ili mogući sukob interesa, a vezano uz procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmetom ovog procjembenog elaborata.

Potvrđujemo također da procjenitelj osobno, te potpisnik ovog elaborata (pravna osoba) nema nikakve poslovne, pravne, vlasničke, suvlasničke ili slične interese na predmetnoj nekretnini, odnosno imovini, nema nikakve osobne ili poslovne interese vezane uz iznos procijenjene vrijednosti nekretnine, kao i da naknada za izradu elaborata ne ovisi o našem zaključku o procijenjenoj vrijednosti.

Direktorica
Renata Možar Milković

Renata Možar Milković



POPIS PROPISA, LITERATURE I IZVORA PRIBAVLJENIH PODATAKA

POPIS PRIMJENJENIH PROPISA

- Zakon o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15)
- Pravilnik o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15)
- European Valuation Standards 2021 (EVS 2020)
- Zakon o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19)
- Pravilnik o jednostavnim i drugim građevinama i radovima (NN 112/17, 34/18, 26/19, 98/19, 31/20, 74/22, 155/23)
- Zakon o prostornom uređenju (NN 153/13, 65/17, 114/18, 39/19, 98/19, 67/23)
- Pravilnik o prostornim planovima (152/23)
- Zakon o građevinskoj inspekciji (NN 153/13)
- Zakon o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama (NN 86/12, 143/13, 65/17, 14/19)
- Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17)
- Zakon o komunalnom gospodarstvu (NN 68/18, 110/18, 32/20)
- Zakon o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22)
- Zakon o državnoj izmjeri i katastru nekretnina (NN 112/18, 39/22)
- Uredba o indeksu razvijenosti (NN 131/2017)
- Pravilnik o načinu obračuna površine i obujma u projektima zgrada (NN 90/10, 111/10, 55/12)
- Pravilnik o načinu utvrđivanja obujma i površine građevina u svrhu obračuna komunalnog doprinosa (NN 15/2019)
- Pravilnik o načinu izračuna građevinske (bruto) površine (NN 93/17)
- Pravilnik o informacijskom sustavu tržišta nekretnina (NN 68/20, 12/24)
- Pravilnik o energetske pregledu zgrade i energetske certificiranju zgrada (NN 88/17, 125/19, 90/20, 1/2021, 45/21)
- Zakon o sudovima (NN 28/13, 33/15, 82/15, 82/16, 67/18, 126/19, 130/20, 21/22, 60/22, 36/24)
- Pravilnik o stalnim sudskim vještacima (NN 38/14, 123/15, 29/16, 61/19, 21/22)
- Odluke o komunalnom doprinosu jedinica lokalne samouprave
- Uredba o visini vodnog doprinosa (NN 78/10 NN 76/11, 19/12, 151/13, 83/15, 42/19, 73/20)
- Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o financiranju vodnog gospodarstva (NN 36/2024)

KORIŠTENA LITERATURA I IZVOR PRIBAVLJENIH PODATAKA

- Krtalić V. (2007.) Načela procjene tržišne vrijednosti nekretnina, HDSV, Trg M. Marulića 10, Zagreb
- Uhlir Ž., Majčica B. (2016.) Priručnik za procjenu vrijednosti nekretnina, DGIZ, Berislavićeva 1, Zagreb
- Bilten standardne kalkulacije radova u visokogradnji (IGH)
- DZS - indeks cijene stambenih nekretnina
- UniCredit group – Polugodišnji pregled osnovnih pokazatelja s tržišta nekretnina
- Hrvatske vode, Karta preliminarne rizika od poplava 2018.
- Hrvatske vode, Karta Procjene potencijalnog rizika od erozije
- Climate change impacts in Europe (arccgis.com), Global and European sea-level rise
- DHMZ, Karta sezonske žestine 1989.-2018.
- DHMZ, Karta osnovne brzine vjetra - kopno

OPIS NEKRETNINE

OPIS LOKACIJE

Predmetno zemljište nalazi se u sjeveroistočnom dijelu Zagreba, u ulici Dobri dol, u blizini križanja sa ulicom I. Jordanovački odvojak; gradska četvrt Maksimir, gradsko naselje Dobri dol. Lokacija je u potpunosti komunalno opremljena.

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

Pristup predmetnoj lokaciji:

Pristup javnim prijevozom – autobusna linija broj 228, stanica “Bolnica Jordanovac” udaljena cca 100m istočno; te osobnim automobilom.

Planirane promjene u okolini/prometnim rutama:

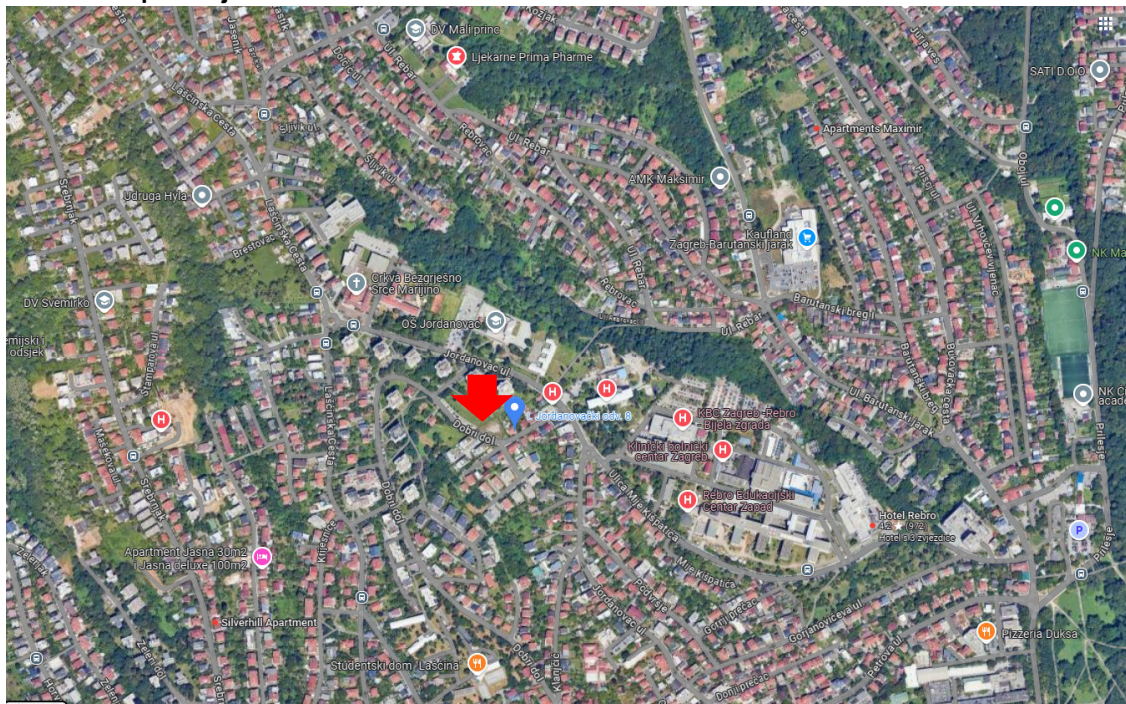
-

Opis okruženja:

Predmetno zemljište nalazi se u blizini ulica Jordanovac i I. jordanovački odvojak. Okruženo je stambenim zgradama i obiteljskim kućama, a u neposrednoj blizini su dječji vrtić, osnovna škola, srednja škola, fakultet, studentski dom Laščina, KBC Zagreb - Rebro, Crkva i Župni dvor te sav ostali potrebni sadržaj za ugodno stanovanje.



Karta – šire područje



Karta – uže područje



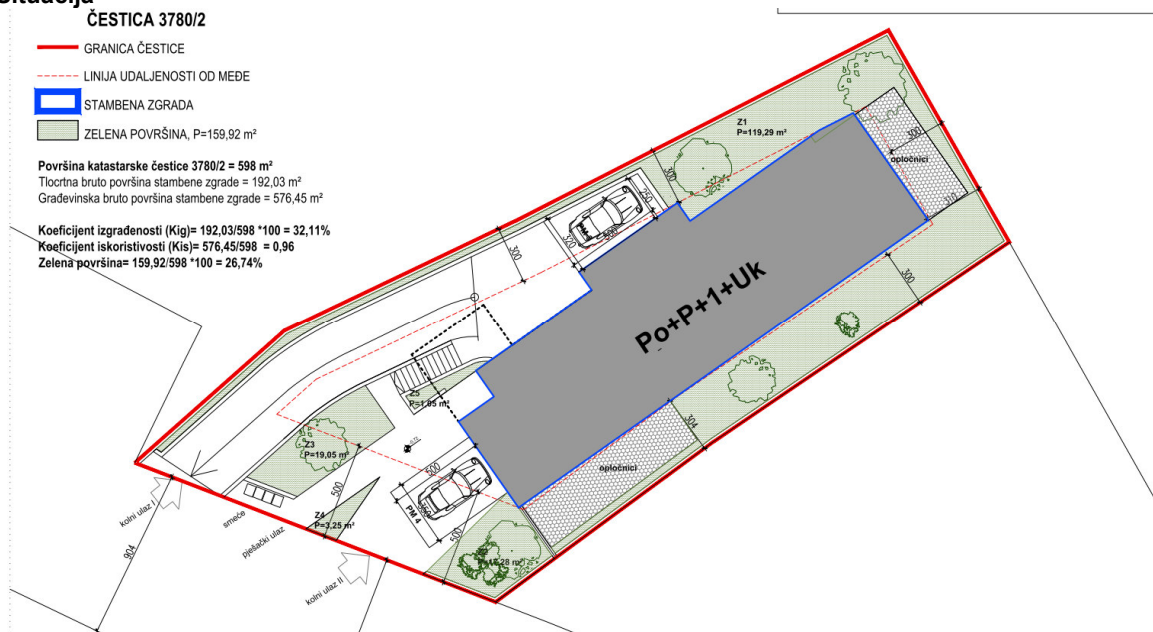
OPIS ZEMLJIŠTA

Zemljište se sastoji od jedne katastarske odnosno jedne zk čestice površine 598 m².

Čestica je nepravilnog oblika, izdužena u smjeru sjeveroistok - jugozapad. Teren zemljišta je ravan i predmetna čestica je zajedno sa susjednom k.č.br. 3780/3 k.o. Maksimir ograđena u funkciji gradilišta. Prilaz na parcelu moguć je direktno sa ulice Dobri dol.

Na čestici još nije započela izgradnja stambene građevine sa dvije stambene jedinice (iskolčenje je u tijeku).

Situacija



Površina parcele

ZEMLJIŠTE									
Zagreb, Dobri dol									
POVRŠINA ZEMLJIŠTA	zk.ul	zk.č.br.	Oznaka zemljišta	m ²	k.o.	p.l.	kat.čbr.	oznaka	m ²
k.o. Grad Zagreb	110163	7829/3	ORANICA DOBRI DOL	598,00	Maksimir	5024	3780/2	DOBRI DOL ORANICA	598,00
				598,00					598,00

Stanje nekretnine: ucrtno zatečeno stanje

Rizik zagađenja iz okoliša:

Napomena: prema podacima dostupnim procjenitelju ne postoji zagađenje tla, a geološka istraživanja nisu provedene.

Komunalna opremljenost

Lokacija je komunalno opremljena vodovima električne energije, gradskog vodovoda i kanalizacije, telefonske instalacije i plina.

Na predmetnoj parceli trenutno ne postoje priključci već samo unutar koridora ulice.

LOKACIJA U PROSTORNO PLANSKOJ DOKUMENTACIJI

Uvidom u kartografske prikaze GUP-a grada Zagreba, predmetno zemljište nalazi se prema namjeni unutar područja planske oznake S-stambena namjena; 2.3. Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja – povijesna urbana cjelina i kontaktno područje .

GUP GRADA ZAGREBA

korištenje i namjena; urbana pravila

**Iz tekstualnog dijela GUP-a grada Zagreba**

Članak 70.

Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.) - prostori: Sv. Duh, Vrhovce - Vinogradska, Šestinski dol, Štebrićak - Laščina i drugi prema grafičkom prikazu.

Opća pravila:

- zaštita i uređenje vrijednosti predjela kao cjeline, osobito vrijednih građevina, te park-šuma, parkova i pejzažnih i zaštitnih zelenih površina i komunalne opreme;
- čuvanje graditeljskog naslijeđa;
- gradnja pretežito stambenih građevina manjih gabarita s pratećim javnim i društvenim sadržajima;
- na zahvate u prostoru u zaštićenim dijelovima prirode i na kulturnim dobrima u ovom prostoru primjenjuju se i odgovarajuće odredbe iz točke 9. Mjere očuvanja i zaštite krajobraznih i prirodnih vrijednosti i nepokretnih kulturnih dobara, ove odluke

Detaljna pravila**a) u zoni stambene i mješovite namjene:**

- **gradnja** samostojnih i poluugradenih građevina, a ugrađenih isključivo kao dovršetak postojeće tipologije gradnje;
- najmanja površina građevne čestice je 600 m²;
- najveća izgrađenost građevne čestice je 30%;
- najveći GBP je 600 m² za samostojne, 450 m² za poluugradene građevine;
- najveći k₁ 1,0;
- najmanji prirodni teren je 30% površine građevne čestice i nije ga moguće planirati unutar rezervacije proširenja postojeće ulice;
- najveća visina je tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat;
- najmanje 2 PGM/1 stan, uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice, 50% u glavnoj građevini ili izdvojenoj garaži), druge namjene prema normativima;
- pomoćne građevine su iza građevnog pravca glavne građevine, iznimno, na strmom terenu garaža se može graditi na rubnoj liniji rezervacije proširenja ulice, odnosno na regulacijskoj liniji ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje;
- udaljenost građevnog pravca glavne građevine od rubne linije rezervacije proširenja ulice, odnosno od regulacijske linije ako za ulicu nije planirano ili nije potrebno osigurati proširenje, najmanje je 5,0 m, iznimno može i manje u skladu s kontinuiranim građevnim pravcem postojećih građevina;

Odlukom članka 41. Odluke o izmjenama i dopunama Odluke o donošenju Generalnoga urbanističkog plana grada Zagreba (Službeni glasnik Grada Zagreba 9/16) u stavku 3. pod podnaslovom: "a) u zoni stambene i mješovite namjene" u alineji 10. iza riječi: "najmanje" dodana je riječ: "je".

- najmanja udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je 3,0 m osim za poluugradenu građevinu;
- obvezno je uređenje predvrt zelenilom;
- rekonstrukcija građevina i gradnja novih građevina umjesto postojećih na česticama jednakim ili većim od propisanih izvodi se po pravilima za novu gradnju s tim da se postojeći parametri veći od propisanih mogu zadržati, ali bez povećanja;
- rekonstrukcija i gradnja novih građevina umjesto postojećih i interpolacija i na građevnim česticama manjim od 600 m², uz uvjet da je najveći koeficijent iskoristivosti 1,0; najveći GBP poluugradene građevine do 450 m²; najveća visina tri nadzemne etaže, pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat; udaljenost građevine od međe susjedne građevne čestice je u pravilu 3,0 m, iznimno manje, ali ne manje od 1,0 m; ako je postojeća građevina poluugradena ili ugrađena i nova građevina umjesto postojeće može biti kao postojeća najmanje 1PGM/1 stan uz obvezan smještaj vozila na građevnoj čestici u garaži (ne unutar rezervacije proširenja postojeće ulice); drugi lokacijski uvjeti nisu

OSNOVNI PARAMETRI DOPUŠTENE IZGRADNJE	
POVRŠINA OBUHVATA	598 m ²
max. izgrađenost - kig	30%
max. iskorištenost - kis	1,00
etažnost	3 nadzemne etaže (pr+1+pot – uvučeni kat)
zelenilo	30%

PLANIRANI ZAHVAT U PROSTORU

U srpnju 2024. godine izdana je Građevinska dozvola KLASA:UP/I-361-03/23-01/001855 URBROJ: 251-10059-24-0020 kojom se dozvoljava investitoru VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o. građenje zgrade stambene namjene sa 2 stana, visine Po+pr+kat+uvučeni kat na katstastarskoj čestici 3780/2 k.o. Maksimir, u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake ZOP 01/23 koja je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant Dražen Plevko, dipl.ing.arh.

U rujnu 2024. godine izdana je Potvrda o pravomoćnosti rješenja KLASA:UP/I-361-03/23-01/001855 URBROJ: 251-10-22-1/059-24-0021. (sve u prilogu elaborata)

Za potrebe procjene tržišne vrijednosti nekretnine korišten je Glavni projekt za izgradnju stambene građevine sa dvije funkcionalne cjeline – dvije stambene jedinice, TD: 01/23 ZOP: 01/23 izrađen od PLAN ČETIRI ARHITEKTURA d.o.o. za projektiranje i građenje i Glavnog projektanta Dražen Plevko, dipl.ing.arh. A2142 u rujnu/prosinu 2023. odnosno ožujku/svibnju 2024. godine.

Planira se izgradnja samostojeće stambene građevine max vanjskih dimenzija 26,07m x 8,25m sa dvije funkcionalne cjeline – 2 stana, visine 3 nadzemne etaže (pr+1+uvučeni kat) i 1 podzemne etaže – garaže sa spremištima stanara. Jedan stan nalzi se u prizemlju oznake S1, a drugi stan na dvije preostale nadzemne etaže oznake S2.

Tlocrtna površina građevine je 192,03m², a građevinska bruto površina GBP je 576,45 m².

REKAPITULACIJA GEOMETRIJSKIH PODATAKA	BP bruto površina
	m ²
PODRUM	83,89
PRIZEMLJE	188,31
1. KAT	174,56
UVUČENI KAT	129,69
UKUPNO	576,45

S1 u prizemlju sastoji se od ulaznog hodnika, wc-a, kuhinje sa blagovaonicom i dnevnim boravkom, garderobe, gospodarstva, kupaonice i 2 spavaće sobe sa kupaonicama.

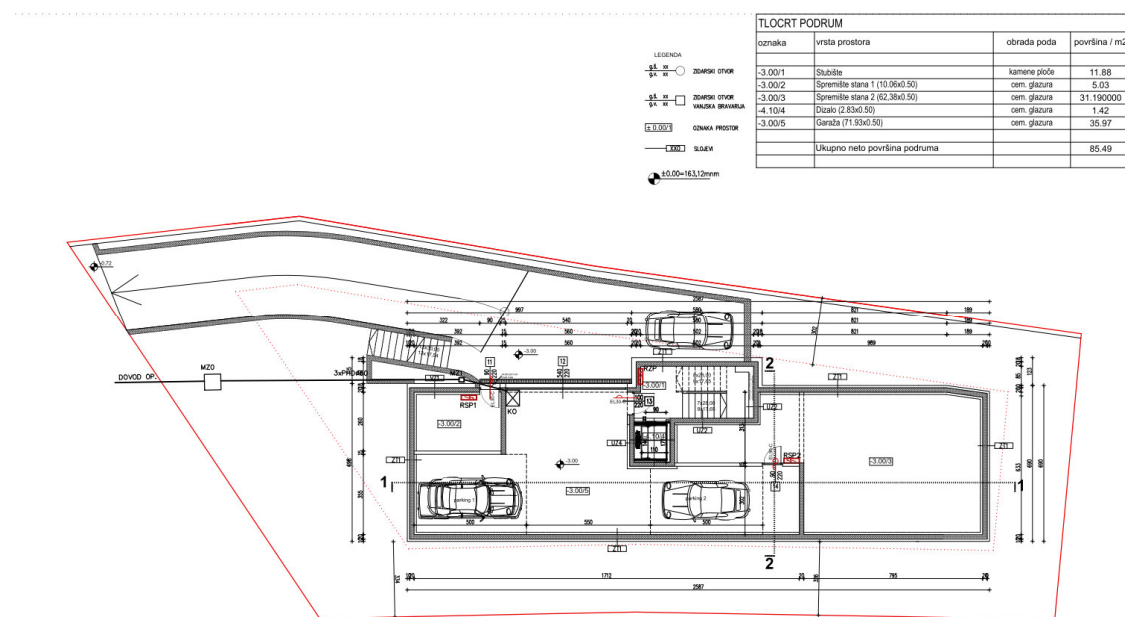
S2 sastoji se dijela prizemlja, ulaza i internog stubišta, 1. kata na kojem se nalaze ulazni prostor, 4 spavaće sobe i kupaonice, gospodarstvo, interno stubište koje povezuje 1. kat i uvučeni kat, te potkrovlje – uvučena etaža u kojem se nalazi sanitarni čvor, kuhinja s blagovaonicom i ostavom, dnevni boravak i terasa. Sve etaže stana oznake S2 i podruma građevine povezuje unutarnje stubište. U podrumskoj etaži nalaze se 2 garažna mjesta i 2 spremišta stanara.

Kolni pristup osiguran je sa JZ strane preko javno prometne površine, ulice Dobri dol. Parkirališna mjesta predviđaju se na terenu, i to jedno u JZ dijel parcele, a drugo u SZ dijelu te 2 garažna mjesta u u podrumskoj etaži.

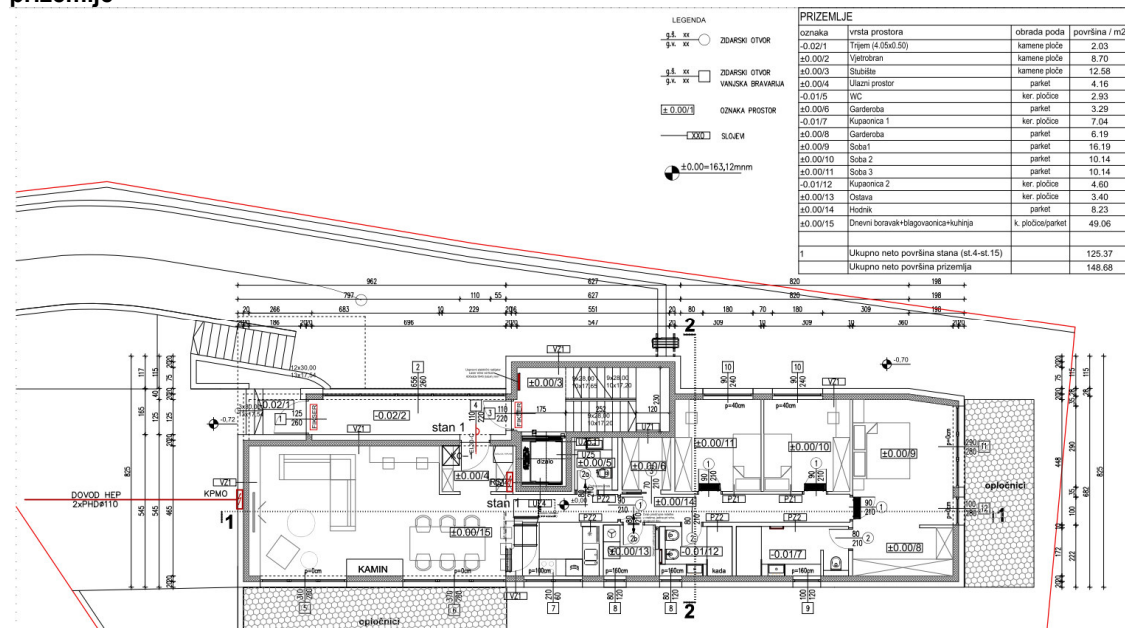
GRAFIČKI PRILOZI

Tlocrti

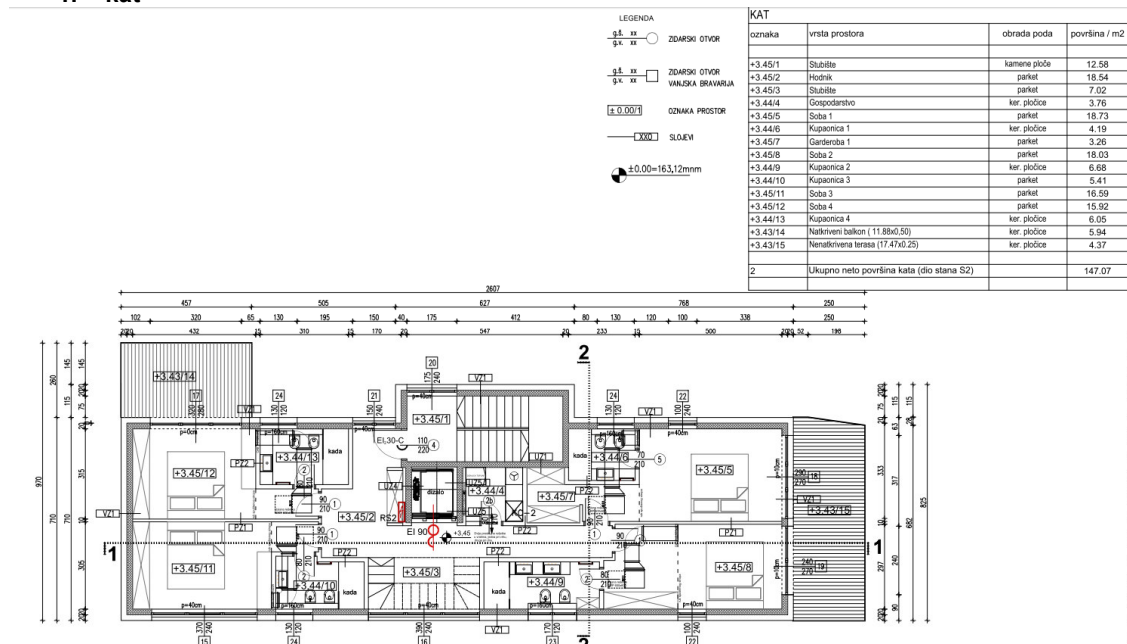
podrum



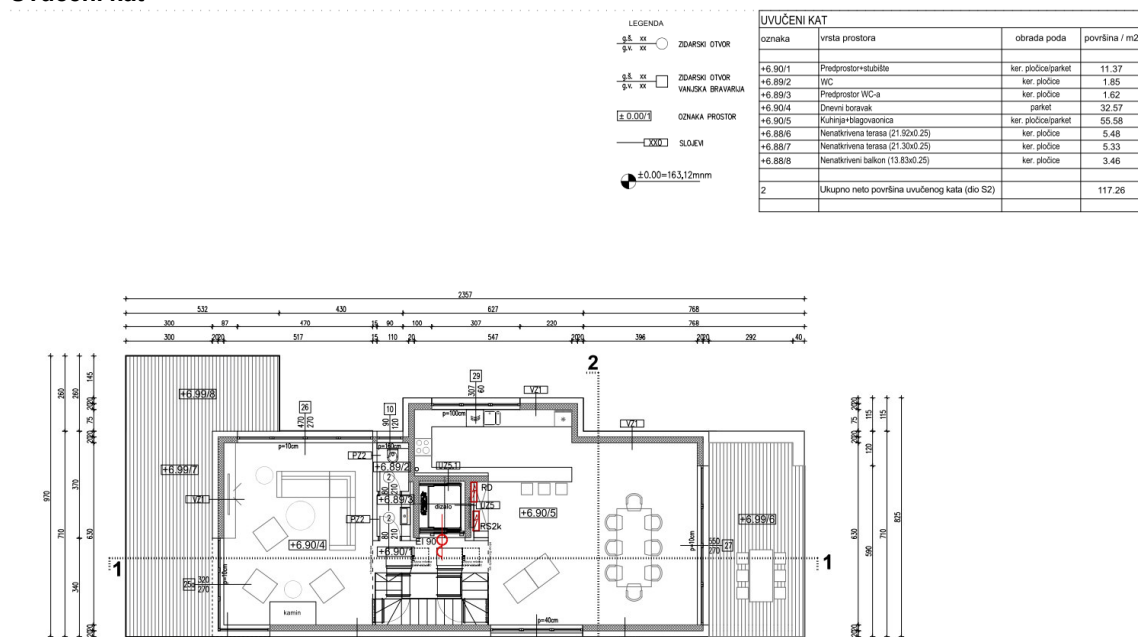
prizemlje



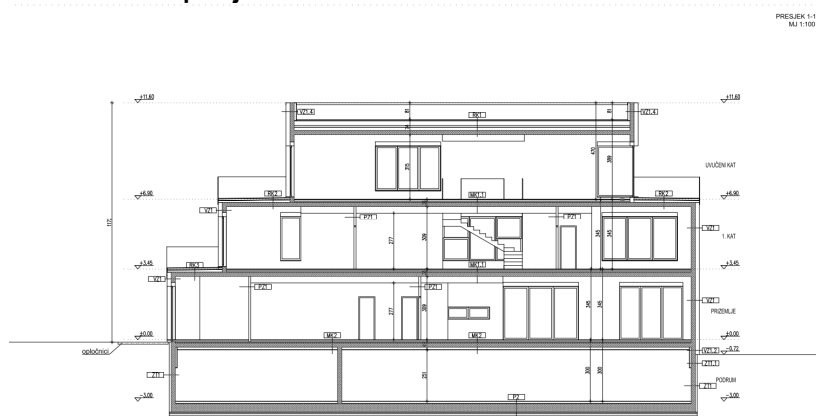
1. kat

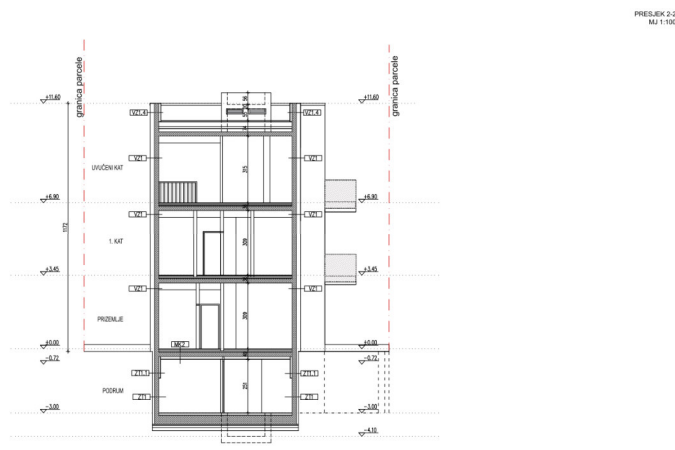


Uvučeni kat

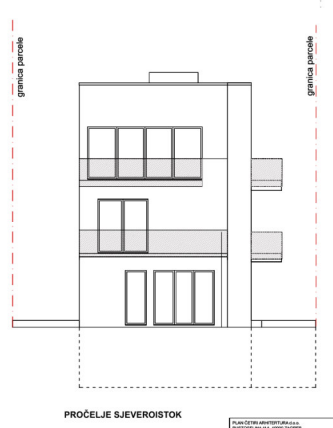


Karakteristični presjeci





pročelja



FOTODOKUMENTACIJA

Pogledi sa ulice Dobri dol na predmetno zemljište



Dobri dol



I jordanovački odvojak



Okruženje



Ulica Dobri dol

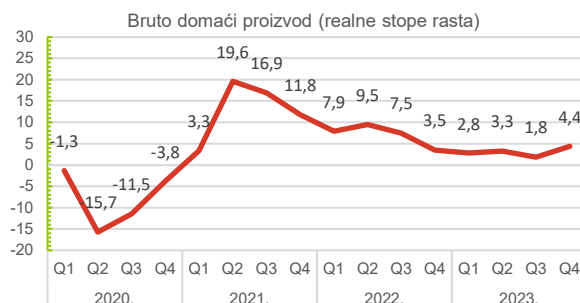


PROCJENA VRIJEDNOSTI NEKRETNOSTI

PRIKAZ I ANALIZA OPĆIH VRIJEDNOSNIH ODNOSA NA TRŽIŠTU NEKRETNOSTI

Izvori: www.dzs.hr, <https://ec.europa.eu/eurostat/>

Kretanje nacionalnog BDP-a u proteklih nekoliko godina značajno je osciliralo. Višegodišnji konstantni rast BDP-a naglo je zaustavljen tijekom 2020. zbog globalne epidemije virusa Covid-19. Uslijedio je nagli rast u Q2 2021., te se **stopa rasta BDP-a** uslijed novih makro-ekonomskih nestabilnosti uzrokovanih energetskom krizom, zastoja u distributivnim te opskrbnim kanalima, a evidentna su i geo-političke nestabilnosti koje imaju jak utjecaj na smanjivanje stope rasta BDP-a na razinu 1,8% u Q3 2023. Tijekom Q4 2023. BDP je dosegnuo rast od +4,4% u odnosu na Q4 2022 (izvor DZS), te je realna godišnja stopa BDP iznosila 2,8% (vs. 6,3% 2022.).



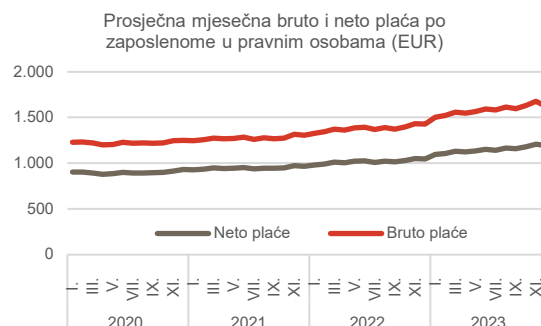
Dodatno, razdoblje od druge polovice 2021. do danas obilježeno je visokim **stopama inflacije**, na koju je značajno utjecala energetska kriza koja je započela u Q3 2021. te eskalirala u Q2 2022. s početkom rata u Ukrajini. Najviša godišnja stopa inflacije od 13% zabilježena je u studenom 2022., slijedi trend smanjenja tijekom 2023. i Q1 2024., u kojem se stopa inflacije kreće oko 4,8-4,9%, no i dalje je među najvišima u eurozoni (stopa inflacije u travnju 2024. u EU zoni iznosi 2,4%).



Stopa registrirane nezaposlenosti je u padu od 2020., dok s druge strane **prosječne mjesečne plaće po zaposlenom u pravnim osobama** bilježe kontinuirani trend rasta. **Raspoloživi dohodak kućanstava se tijekom 2022. smanjio** zbog visokih stopa inflacije, no ublažavanjem inflacije i rastom prosječnih plaća **kroz 2023. taj se efekt umanjio** te je, uz efekt promjene službene valute u euro, Hrvatska prema rastu realne potrošnje bila na 1. mjestu među zemljama EU u 2023.



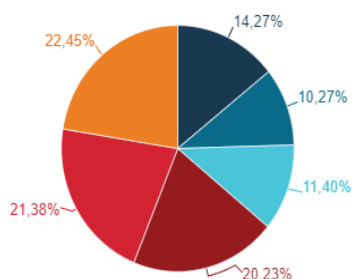
Podaci za 2020. konačni su, a ostali su privremeni.



Demografski trendovi

Izvori: www.dzs.hr

Demografski trendovi iznimno su negativni – prema rezultatima popisa stanovništva iz 2021. broj stanovnika se smanjio za 9,64% (-413 tisuća) u usporedbi s popisom iz 2011. i RH se po broju stanovnika vratila na razine iz 1953. (prosječna starost 1953./30,7 godina vs. 2021./44,3 godine).



0 - 14 15 - 24 25 - 34 35 - 49 50 - 64 65+

Na smanjene populacije najviše je utjecao negativan prirodni prirast, a zatim migracija stanovništva u druge zemlje (EU i šire), posebice mlađe, radno-aktivne populacije, koja je bitan tržišni i demografski čimbenik (zaposlenost, produktivnost i potražnju za nekretninama).

Također, prosječna starost stanovništva raste (43,83% je starije od 50 godina, a 15,24% starije od 70 godina) kao i broj samostalnih kućanstava što će neminovno imati utjecaj na ponudu i potražnju nekretnina.

Stanovništvo prema starosti, Popis 2021

Građevinski trendovi i stanje u gospodarstvu općenitoIzvori: www.hgk.hr, www.hnb.hr, www.dzs.hr.

Dugogodišnji rast gospodarstva 2020. naglo je zaustavljen pojavom pandemije virusa Covid-19, koja je uzrokovala globalne poremećaje i nove trendove. Epidemija je znatno ublažena tijekom 2022., te tijekom 2023. sistemski obuzdana, no gospodarske posljedice koje je potaknula i novi trendovi koji su se razvili tijekom Covid-19 razdoblja ostavljaju neizbrisivi trag.

Tržište nekretnina pokazalo je značajnu stabilnost, tijekom epidemijskog razdoblja (globalno i lokalno) no u 2023. tržište pokazuje prve znakove usporavanja pri čemu je posljedica nekih starih/novih okolnosti – rat u Ukrajini i cijene sirovina, distribucije i energenata, demografske posljedice na raspoloživu radnu snagu, pojava i razvoj viših te visokih stopa inflacije te posljedično promjene u monetarnoj i kreditnoj politici.

Ukupan broj izdanih građevinskih dozvola u Hrvatskoj naglo je rastao 2016. i 2017. dosegnuvši godišnju razinu od cca 9400 izdanih dozvola, koja se uz manje oscilacije zadržala do 2020. U 2021. broj izdanih građevinskih dozvola naglo je porastao (+12,2%), a u 2022. i 2023. rast je nastavljen po nešto nižim stopama (5,8%, 3,6%) dosegnuvši brojku od 11.564 izdanih dozvola u 2023.

U prva 2 mjeseca 2024. izdano je 4,8% manje građevinskih dozvola nego u istom razdoblju 2023., no istovremeno je zabilježen porast u broju stanova za koje su izdane građevinske dozvole (7,6%) te njihove površine (+12,2%).

	IZDANE GRAĐEVINSKE DOZVOLE														
	Ukupno	o/w zgrade	o/w ostale građevine	novograd nja %	novograd nja # (od zgrada)	rekonstru kcija %	Predvide na vrijedn. radova, mEUR ¹⁾	y-o-y vrijednos t radova	y-o-y broj izdanih dozvola	# stanova	korisna površina, tis m2	avg korisna površina, m2	o/w novograd nja	o/w novograd nja- korisna površina, tis m2	avg korisna površina novogr, m2
2010.	10.087	8.725	1.463	79,8	6.963	20,2	3.933	-	-	13.160	1.261	95,8	12.226	1.173	95,9
2011.	9.601	8.218	1.383	80,4	6.608	19,6	3.233	-17,8%	-4,8%	13.280	1.212	91,3	12.616	1.153	91,4
2012.	8.330	6.689	1.641	79,4	5.311	20,6	2.823	-12,7%	-13,2%	9.664	895	92,6	8.990	836	93,0
2013.	6.687	5.430	1.257	76,0	4.127	24,0	2.478	-12,2%	-19,7%	7.561	718	95,0	6.939	658	94,9
2014.	6.589	5.587	1.002	72,3	4.040	27,7	2.682	8,2%	-1,5%	7.688	700	91,1	6.759	618	91,4
2015.	6.328	5.132	1.196	68,3	3.505	31,7	2.769	3,3%	-4,0%	6.861	644	93,8	5.943	561	94,5
2016.	8.018	6.414	1.604	67,9	4.355	32,1	3.094	11,7%	26,7%	9.132	838	91,8	8.250	764	92,6
2017.	9.418	7.779	1.639	70,2	5.461	29,8	3.453	11,6%	17,5%	12.319	1.153	93,6	11.091	1.044	94,1
2018.	9.406	7.798	1.608	71,9	5.606	28,1	3.773	9,3%	-0,1%	11.586	1.120	96,7	10.456	1.019	97,5
2019.	9.932	8.194	1.738	73,7	6.039	26,3	4.900	29,9%	5,6%	15.162	1.365	90,1	14.118	1.271	90,0
2020.	9.403	7.804	1.599	75,3	5.877	24,7	3.728	-23,9%	-5,3%	13.923	1.305	93,7	12.879	1.209	93,8
2021.	10.553	8.991	1.562	76,9	6.914	23,1	4.236	13,6%	12,2%	16.586	1.547	93,3	15.401	1.443	93,7
2022.	11.165	9.714	1.451	79,9	7.761	20,1	5.735	35,4%	5,8%	18.732	1.800	96,1	17.845	1.718	96,3
2023.	11.564	10.025	1.539	78,8	7.900	21,2	7.015	22,3%	3,6%	18.718	1.813	96,9	17.759	1.725	97,1
I-II / 23.	1.949	1.672	277				1.207		-	3.087	284.320	92,1	2.958	272	92,0
I-II / 24.	1.855	1.642	213						-4,8%	3.323	319.131	96,0	3.076	299	97,1

1) Podaci o vrijednosti radova dani su na temelju troškovnika koji prilaže investitor uz zahtjev za izdavanje građevinske dozvole.

	ZAVRŠENE ZGRADE I STANOVİ										
	# stanovi	korisna površina završenih stanova, tis m2	avg korisna površina stanova, m2	#Hoteli i sl. zgrade	površina, tis. m2	#Uredske zgrade	površina, tis. m2	#Zgrade za trgovinu (veliko i malo)	površina, tis. m2	#Industrijske zgrade i skladišta	površina, tis. m2
2010.	14.972	1.324	88,4	128	162	75	100	197	652	269	286
2011.	12.390	1.120	90,4	121	128	60	169	178	244	269	229
2012.	11.792	1.017	86,2	108	82	60	164	133	416	194	272
2013.	10.090	917	90,9	116	66	44	21	132	171	167	194
2014.	7.805	739	94,7	88	45	30	48	97	113	163	170
2015.	8.059	733	91,0	101	62	36	86	98	280	171	196
2016.	7.809	740	94,8	99	102	61	100	113	122	196	304
2017.	8.496	775	91,2	129	140	52	72	108	125	279	313
2018.	10.141	920	90,7	149	125	40	29	90	212	255	311
2019.	11.726	1.065	90,8	135	201	59	164	102	132	292	346
2020.	11.957	1.114	93,2	133	122	44	40	100	156	268	256
2021.	12.514	1.187	94,9	80	104	58	67	94	99	245	269
2022.	15.875	1.462	92,1	130	127	52	27	134	210	274	426

Obujam građevinskih radova u H1 2023 rastao je u svim mjesecima u odnosu na isti mjesec prethodne godine, izuzev travnja '23 (pad od 2,1%). Pokretač rasta obujma građevinskih radova su radovi na zgradama, koji su u posljednja 36 mjeseca zabilježili jedan mjesečni pad indeksa u odnosu na isti mjesec prethodne godine, dok radovi na ostalim građevinama bilježe više oscilacija.

Zbog poremećaja u proizvodnji i distribuciji materijala potaknutih epidemijom Covid-19 te ratom u Ukrajini došlo je do **snažnog rasta cijena građevinskog materijala**. Većina cijena dosegnula je vrhunac tijekom H2 2022, cijene su se tokom 2023. i Q1 2024. stabilizirale, no građevinske tvrtke su i dalje pod pritiskom zbog cijena energenata i nedostatka radne snage, pri čemu je na lokalnom tržištu prisutan snažan trend rasta broja stranih zaposlenika.

Broj kupoprodaja nekretnina i kretanje cijena stambenih objekataIzvori: www.dzs.hr, burza-nekretnina.net.hr/statistike, ZANE istraživanja, <https://apn.hr/> Ministarstvo financija – Porezna Uprava

Prema podacima Porezne uprave, rekordni broj kupoprodaja u RH zabilježen u 2022. (137.377), u 2023. je stagnirao (137.235, -0,1%). Kretanje broja kupoprodaja po županijama bilo je vrlo neujednačeno – od 17% manjeg broja kupoprodaja u Virovitičko podravskoj županiji do 52% višeg broja u Varaždinskoj. Najviši broj kupoprodaja i dalje se odvija na području Grada Zagreba, gdje je u 2023. zabilježen 6% godišnji pad u broju kupoprodaja.

Do 24.04.2024. Porezna uprava zabilježila je 44.773 kupoprodaje u Hrvatskoj. Uz uvjet da se kupoprodaje do kraja godine nastave odvijati istim tempom, na koncu 2024. možemo očekivati blagi rast ukupnog broja kupoprodaja (3,8%) i minimalan rast u broju kupoprodaja stanova (0,8%).

U Q1 2024 u RH je uplaćeno 56,64 mEUR poreza na promet nekretnina (+13,3% u odnosu na Q1 2023.).

Prema podacima DZS-a, prosječne cijene stambenih objekata u Hrvatskoj u proteklih nekoliko godina bilježe snažan rast, koji je bio najizraženiji tokom 2022. Rast je na godišnjoj razini nastavljen i u 2023, no u usporedbi s prosjekom za 2022. s nešto nižim stopama za regije Jadran i Grad Zagreb osim „ostalo“ (objekti van zona Jadran i Grad Zagreb) čije su prosječne stope rasta veće u odnosu na 2022.

Tromjesečne stope promjene varirale su po promatranim zonama u Q4 2023. – novi stambeni objekti bilježe pad od 4,8%, a najveći rast zabilježen je za kategoriju Jadran (6,3%).

PROSJEČNE CIJENE PRODANIH NOVIH STANOVA I TROŠKOVI GRADNJA ¹⁾ po m ²	Prosječne cijene po EUR/m ²	Troškovi građenja i dobit izvođača (EUR)	Trošak građenja vs. cijena po m ² prosječne cijene (%)	Y-o-Y prosječna cijena stana	Y-o-Y troškovi građenja i dobit izvođača
2010.	1.556	944	60,6%	-	-
2011.	1.568	952	60,7%	0,7%	0,8%
2012.	1.563	937	60,0%	-0,3%	-1,5%
2013.	1.415	879	62,1%	-9,4%	-6,2%
2014.	1.481	884	59,7%	4,7%	0,6%
2015.	1.510	910	60,2%	1,9%	2,9%
2016.	1.464	900	61,5%	-3,1%	-1,1%
2017.	1.477	897	60,8%	0,9%	-0,3%
2018.	1.569	914	58,3%	6,2%	1,8%
2019.	1.664	955	57,4%	6,1%	4,5%
2020.	1.708	1.012	59,2%	2,7%	5,9%
2021.	1.837	1.107	60,2%	7,6%	9,4%
2022.	2.237	1.355	60,6%	21,7%	22,4%
2023.	2.342	1.409	60,2%	4,7%	4,0%

 DRŽAVNI ZAVOD STATISTIKU CROATIAN BUREAU OF STATISTICS	Indeksi (Ø 2015. = 100) ²⁾ <i>Indices (Ø 2015 = 100)²⁾</i>						Tromjesečne stope promjene, % (prethodno tromjesečje = 100) ³⁾ <i>Quarterly rates of change, % (previous quarter = 100)³⁾</i>					
	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo	ukupno	novi stambeni objekti	postojeći stambeni objekti	Grad Zagreb	Jadran	Ostalo
Tromjesečje												
Q1 2023.	173,56	146,93	178,82	193,34	166,65	154,22	2,0	0,9	2,2	-0,3	3,6	5,5
Q2 2023.	179,63	154,70	184,58	199,62	170,86	165,78	3,5	5,3	3,2	3,2	2,5	7,5
Q3 2023.	180,09	158,63	184,39	204,40	168,50	162,69	0,3	2,5	-0,1	2,4	-1,4	-1,9
Q4 2023.	186,24	151,09	193,11	206,63	179,04	167,17	3,4	-4,8	4,7	1,1	6,3	2,8

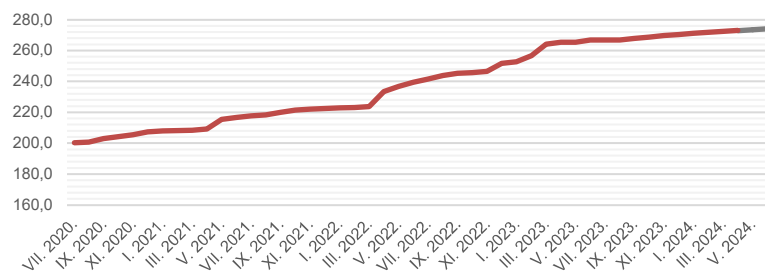
Potražnja je većinom potaknuta od strane lokalnog stanovništva u potrazi za trajnim rješenjem stambenog zbrinjavanja u Zagrebu i u kontinentalnom području, a na obali je prisutna potražnja stranaca, no zbog nepovoljnih ekonomskih kretanja u matičnim zemljama nerezidenata broj kupoprodaja nekretnina od strane inozemnih kupaca u 2023. pao je za 8,3% u odnosu na 2022. (12.227 vs. 13.333).

Na rast cijena stambenih nekretnina u razdoblju od 2017. do 2023. utjecao je i APN-ov državni program subvencioniranja stambenih kredita. Rekordni rast odobrenih APN kredita zabilježen je u 2022. (#5518, ↑19,9% y-o-y), a u 2023. održan je posljednji natječaj u sklopu programa s nešto slabijim odazivom (#5.346, ↓3,1% y-o-y).

Uz gore navedene faktore, u 2022. i 2023. potražnja je bila dodatno potaknuta postupkom uvođenja eura kao nacionalne valute te rastućom stopom inflacije. Nepovoljna ekonomska kretanja u zemlji i okruženju, stagnacija u broju kupoprodaja, rekordno visoke cijene stambenih nekretnina, rast kamatnih stopa na stambene kredite i sve manja stopa priuštivosti stambenih nekretnina prvi su pokazatelji usporavanja tržišta.

BN indeks koji prati kretanje cijena stambenih nekretnina na području RH pokazuje gotovo konstantan trend rasta prosječnih realiziranih cijena nekretnina.

Početkom 2023. zabilježen je nagli rast indeksa, a od ožujka 2023. do ožujka 2024., BN Index je porastao za 3,10%.



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

Kretanje cijena poslovnih nekretnina

Izvori: ZANE istraživanja, www.dzs.hr; Colliers International; CBRE

Uredski prostori

Tržište uredskih prostora u Zagrebu u proteklom je razdoblju bilo stabilno sa snažnom potražnjom za prvoklasnim uredima.

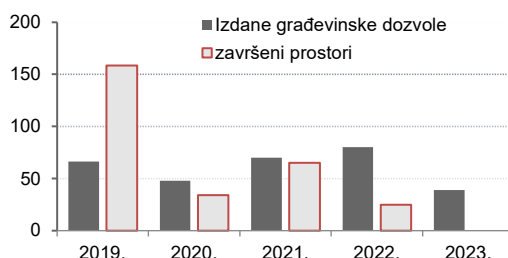
Unatoč rekordno niskim stopama nepopunjenosti i pritiscima zbog rasta troškova održavanja i drugih troškova, zakupnine su zbog cjenovne osjetljivosti zakupaca tek blago porasle.

Pojačana potražnja potaknula je tržišnu aktivnost – krajem 2023. i početkom 2024. tri veće uredske zgrade promijenile su vlasnika (Eurotower, Grand Center i Zagreb tower).

ZAGREB	
Ukupna površina	1.540.000 m ²
Stopa nepopunjenosti	3,0%
Zakupnina klase A	13-14 EUR/m ²

U najavi izgradnji je nekoliko projekata u južnoj poslovnoj zoni Buzin koji će na tržište donijeti oko 40.000 m² novih prostora, u izgradnji je jedan manji projekt u poslovnoj zoni na istoku (10.500 m²), a u pripremi su i 3 veća projekta u centralnoj poslovnoj zoni ukupne površine cca 75.000 m².

Uredski prostori u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m²)



Industrijski prostori

Nakon dugogodišnjeg perioda stagnacije, u 2021. je započeo snažan razvoj segmenta industrijskih nekretnina, a na tržištu vlada potražnja od strane svih sudionika.

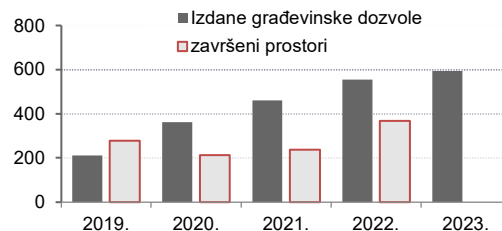
Gradnja logističkih prostora zastupljena je u industrijskim zonama diljem Hrvatske, a najpoželjnije su zone u okolici većih gradova.

ZAGREB	
Ukupna površina	1.300.000 m ²
Stopa nepopunjenosti	2,5%
Zakupnina klase A	5,5 - 6 EUR/m ²

Mikrolokacijski potražnja je najjača za nekretninama lociranim u blizini krajnjih korisnika („last mile“).

Većina novoizgrađenih prostora u Zagrebu u proteklom periodu izgrađena je za tržište i uspješno komercijalizirana prije dovršetka izgradnje. U najavi i izgradnji je nekoliko većih projekata čijim dovršetkom će značajno narasti ponuda raspoloživih prostora.

Ind. prostori i skladišta u RH – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m²)



Sektor trgovine dosegao je razinu prometa iz vremena prije Covid-19 krize, visoke stope inflacije tokom 2022. smanjile su kupovnu moć građana, no njihova stabilizacija i rast prosječnih plaća kroz 2023. povećale su optimizam potrošača.

Retail parkovi se zbog nižih troškova za developere, nižih zakupnina i blizine ciljane populacije pokazuju kao optimalan proizvod u vrijeme inflacije, pa je i dalje je aktualan trend izgradnje trgovačkih centara tog tipa u manjim gradovima diljem zemlje. U 2023. u Hrvatskoj je otvoreno više od 10 retail parkova ukupne površine oko 125.000 m².

ZAKUPNINE	
Trgovački centri (TC)	10-45 EUR/m ²
Retail parkovi (RP)	9,5-13 EUR/m ²

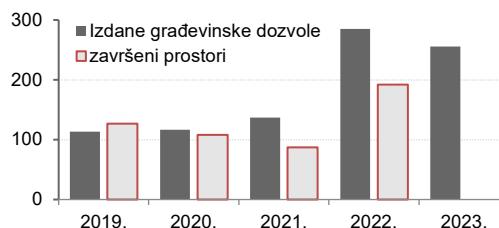
ZAGREB	
Ukupna površina trg. Centara	450.250 m ²
Stopa nepopunjenosti u najuspješnijim	3%

Trgovački prostori - Lokali

Postojeći trgovački centri nastoje poboljšati poslovanje ulaganjima u uređenje, primarno s ciljem poboljšanja energetske svojstava, te u širenje ponude na segment zabave i druženja.

	SC&RP	SC
GUSTOĆA		
TRGOVAČKIH	Zagreb 585	487
CENTARA (SC) I	Rijeka 772	671
RETAIL	Split 945	945
PARKOVA (RP)	Osijek 831	692
- m ² /1000	Zadar 1.420	1.222
STANOVNIKA	Pula 1.034	1.034
	Varaždin 1.222	571

Zgrade za trgovinu na veliko i malo – izdane građ. dozvole i završeni prostori (1000 m²)



Kretanje cijena građevinskog zemljišta

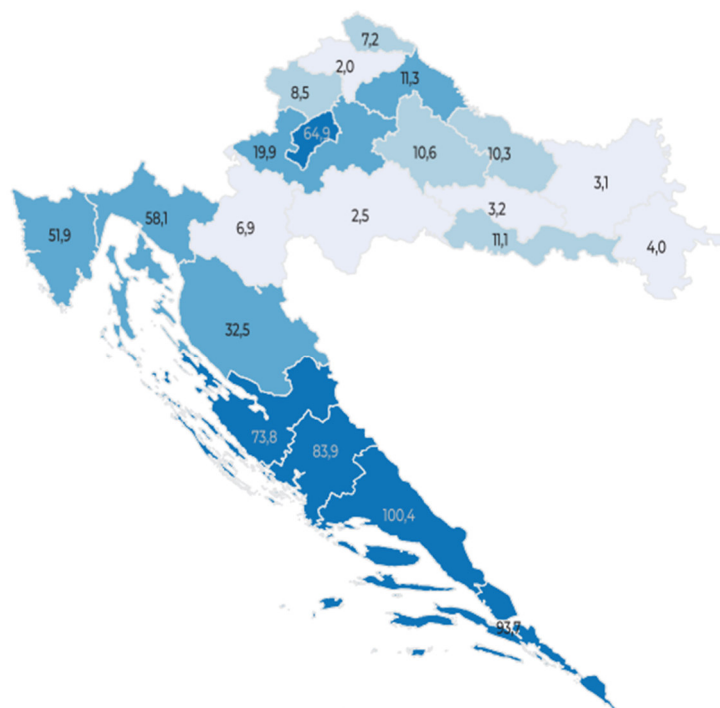
Izvori: Ministarstvo financija – Porezna uprava, Ekonomski institut Zagreb, Grad Zagreb; Primorsko-goranska županija

Prema podacima Porezne uprave, od 2018. do 2023. broj kupoprodaja građevinskog zemljišta u Republici Hrvatskoj uglavnom je rastao, uz iznimku blagog pada zabilježenog 2020. Godišnje stope rasta broja kupoprodaja značajnije su varirale, a najveće stope rasta zabilježene su 2018. (40,9%) i 2021. (30,9%). Kretanje broja kupoprodaja građevinskog zemljišta u 2023. značajno je variralo po županijama i to od godišnjeg pada od 16,4% u Požeško-slavonskoj županiji do 86,6% rasta u Varaždinskoj županiji. Broj kupoprodaja građevinskih zemljišta u prva 4 mjeseca zadržao se na podjednakim razinama.

Godišnji indeksi cijena građevinskog zemljišta na području GUP-a Grada Zagreba u 2023. bilježe najviše brojke u gotovo svim promatranim rubrikama u proteklom petogodišnjem razdoblju. Najveći godišnji porast cijena (2023. vs 2022.) prema indeksu za zemljišta stambene (S) i mješovite - pretežito stambene namjene (M1) s $k_{in}=1.0-1.7$ zabilježen je na području Dubrave (36,9%), a za zemljišta iste namjene s $k_{in}=0.5-0.7$ na području Gračani Remete (20,3%). Zemljišta mješovite namjene (M, M1 i M2) s $k_{in}=2.5-3.5$ te proizvodne namjene (I, G) s $k_{in}=1.2-2.0$ na području PPGZ-a također bilježe visoki godišnji rast od 15,2% odnosno 20,5%.

Prema godišnjim indeksima cijena građevinskog zemljišta na području Primorsko-goranske županije u 2023. godini je zabilježen snažan rast cijena zemljišta na obali (24,2%) te nešto slabiji rast u općinama i gradovima u zaleđu (14,6%) i Gorskom Kotaru (12,6%).

Medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m²) po županijama u 2022. godini



Prema analizi EIZ-a, u 2022. ostvarena vrijednost kupoprodaja građevinskog zemljišta iznosila je 1,459 milijardi EUR, što predstavlja pad od 19,61% u odnosu na 2021. Ukupna medijalna cijena građevinskih zemljišta u 2022. zadržala se na istoj razini iz 2021. i iznosila je 45 EUR/m², a medijalna cijena građevinskog zemljišta (EUR/m²) po županijama prikazana je na karti lijevo.

OBRAZLOŽENJE METODA PROCJENE VRIJEDNOSTI NEKRETNINA**TRŽIŠNA VRIJEDNOST**

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

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

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

TROŠKOVNA METODA

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

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

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

POREDBENA METODA

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

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

Poredbena metoda je u prvome redu primjerena za utvrđivanje tržišne vrijednosti neizgrađenih i izgrađenih zemljišta, a koristi se i za procjenu vrijednosti samostojećih, poluugrađenih i ugrađenih obiteljskih kuća, obiteljskih kuća u nizu, stanova, garaža kao pomoćnih građevina, garažnih parkirnih mjesta, parkirnih mjesta i poslovnih prostora.

PRIHODOVNA METODA

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

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

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

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

ODABRANA METODA

Poredbena metoda

IZRAČUN TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI

Procjena zemljišta izvršena je poredbenom metodom. Za izvođenje poredbenih cijena korištene su kupoprodajne cijene onih nekretnina koje s procjenjivanom nekretninom pokazuju dovoljna podudarna obilježja.

POREDBENA METODA - PROCJENA TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI GRAĐEVINSKOG ZEMLJIŠTA**OBIJEŽJA PROCIJENJIVANE NEKRETNINE**

Lokacija	k.o. Maksimir	Vrsta	Površina m ²	Namjena/ Urbano pravilo	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
MAKSIMIR - LAŠČINA	k.č.br. 3780/2	GRAĐEVINSK O ZEMLJIŠTE	598,00	S / 2.3.	1,0	I.

Za izvođenje poredbenih cijena korištene su realizirane kupoprodajne cijene za 3 nekretnine iz istog cjenovnog bloka.

Realizirane kupoprodaje su međuvremenski izjednačene pomoću indeksa kretanja cijena stambenih nekretnina koje prati i objavljuje DZS RH. Dio obilježja poredbenih nekretnina i predmetne nekretnine potrebnih za interkvalitativno izjednačenje nije poznat u cijelosti niti ih je moguće utvrditi bez poduzimanja mjera koje nadilaze zadatak ovog elaborata. Iz navedenog razloga za takva obilježja usvojene su prosječne vrijednosti i za poredbene i za predmetnu nekretninu.

IZVADAK IZ EVIDENCIJE KUPOPRODAJNIH CIJENA POREDBENIH NEKRETNINA

Podaci iz eNekretnina

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Površina m ²	Namjena/ Urbano pravilo	Mjera korištenja - kis	Kategorija zemljišta
1	IDZKC 1978262	28.02.2023.	602,00	747	S/ 2.3	1,0	I.
2	ID ZKC 1975829	11.5.2023	366,67	750	S/ 2.3	1,0	II.
3	IDZKC 1980614	29.07.2022.	678,00	675	S/ 2.3	1,0	I.

MEĐUVREMENSKO IZJEDNAČENJE

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

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Datum transakcije	Kupoprodajna cijena EUR/m ²	Bazni indeks na dan sklapanja kupoprodaje A	Bazni indeks na dan vrednovanja B	Korekcijski faktor B/A	Međuvremenski i izjednačena cijena EUR/m ²
1	IDZKC 1978262	28.02.2023.	602,00	193,34	220,10	1,14	685,32
2	ID ZKC 1975829	11.5.2023	366,67	199,62		1,10	404,28
3	IDZKC 1980614	29.07.2022.	678,00	182,31		1,21	818,54

INTERKVALITATIVNO IZJEDNAČENJE

Dio obilježja nekretnina nije poznat u cijelosti, stoga su za iste usvojene prosječne vrijednosti. Pretpostavljeno da na poredbenim nekretninama nema neuknjiženih tereta i posebnih obilježja.

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	SPREMNOST ZA GRADNJU Prilog 4.	MJERA GRAĐEVINSKOG KORIŠTENJA Prilog 11.	UTJECAJ SLUŽNOSTI PUTA Prilog 2.	UTJECAJ SLUŽNOSTI VODOVA Prilog 3.	UTJECAJ BUKE Prilog 6.	UTJECAJ ZAGAĐENJA ZRAKA Prilog 7.
		Kategorija zemljišta / Udjel vrijednosti	Kis / KP	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Stupanj okrnjenosti / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti	Utjecaj / Udjel vrijednosti
1	IDZKC 1978262	I.	1,00	ne postoji	ne postoji	minimalno	minimalno
		100%	1,00	100%	100%	100%	100%
	Koef. za preračunavanje Odstupanje %	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00
		0%	-3%	0%	0%	0%	0%
2	ID ZKC 1975829	II.	1,00	ne postoji	ne postoji	ne postoji	ne postoji
		60%	1,00	100%	100%	100%	100%
	Koef. za preračunavanje Odstupanje %	1,67	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00
		67%	-3%	0%	0%	0%	0%

3	IDZKC 1980614	I.	1,00	ne postoji	ne postoji	ne postoji	ne postoji
		100%	1,00	100%	100%	100%	100%
	Koef. za preračunavanje	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00	1,00
	Odstupanje %	0%	-3%	0%	0%	0%	0%
predmetna nekretnina		I.	0,95	ne postoji	ne postoji	ne postoji	ne postoji
kamatna stopa	vrijeme čekanja u godinama	100%	0,97	100%	100%	100%	100%
0,00%	0						

STATISTIČKA OBRADA

Redni broj transakcije	Poredbene nekretnine	Međuvremenski izjednačene cijene EUR/m2		Međuvremenski i interkvalitativno izjednačene cijene EUR/m2	Odstupanje od prosjeka %	Odstupanje od prosjeka (apsolutno)	Kvadrat odstupanja (apsolutnih)
1	IDZKC 1978262	685,32		668,06	5,89%	41,81	1.747,97
2	ID ZKC 1975829	404,28		663,62	6,51%	46,24	2.138,41
3	IDZKC 1980614	818,54		797,92	-12,40%	-88,05	7.753,11
	prosjeak	636,05		709,87	8,77%	62,29	

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

TRŽIŠNA VRIJEDNOST

Vrsta troška	Prosjeak EUR/m2	Površina m2	PROCIJENJENA VRIJEDNOST		
			Koeficijent za preračunavanje	EUR/m2	EUR
k.č.br. 3780/2	709,87	598,00	1,00	709,87	424.499,94
ZEMLJIŠTE		598,00		709,87	424.499,94
		j.m.	Kn/j.m.	EUR/j.m.	
Komunalni doprinos		0,00	0,00	0,00	0,00
Vodni doprinos		0,00	0,00	0,00	0,00
Priključci		0,00	0,00	0,00	0,00
					0,00
Projekti		576,45		25,00	14.411,25
Izvedeni radovi		0,00		0,00	0,00
			umanjenje	0%	14.411,25
UKUPNO					14.411,25

SVEUKUPNO		PROCIJENJENA VRIJEDNOST	TRŽIŠNA VRIJEDNOST
		EUR	EUR - zaokruženo
		438.911,19	439.000

Utvrđivanje OOVK-a i umanjenja (buduća građevina)

IZVEDENI RADOVI					14.411,25EUR
Godina procjene	2025.				Faktor korištenja FK
Godina izgradnje	2025.				A 1,0
Starost zgrade G	0 god.				B 1,0
OVK	80 god.				C 1,0
Relativna starost Rs=G/OVK	0%				1,0
OOVK 1,00	80 god.				
Zamjenska starost Gz=OVK-OVK	0 god.				Umanjenje 0%
GRAĐENJE - umanjena vrijednost					14.411,25EUR

Rekapitulacija

POREDBENA METODA pocjena vrijednosti zemljišta	TRŽIŠNA VRIJEDNOST EUR	P m ²	EUR/m ² P
zemljište	424.499,94	598	709,87
projekti	14.411,25		24,10
UKUPNO	438.911	598	733,97
ZAKLJUČAK			
	TRŽIŠNA VRIJEDNOST	P m ²	EUR/m ² P
	439.000,00 EUR	598,00	734
▪ Tržišna vrijednost je iskazana bez poreza kojima je reguliran promet nekretnine.			

PRILOZI

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>
- katastarski plan i posjedovni preuzeti sa www.katastar.hr
- kopija građevinske dozvole i potvrde o pravomoćnosti rješenja

- izvadak iz zemljišne knjige preuzet sa <https://oss.uredjenazemlja.hr>



NESLUŽBENA KOPIJA

REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski građanski sud u Zagrebu
ZEMLJIŠNOKNJŽNI ODJEL ZAGREB
Stanje na dan: 20.02.2025. 14:13

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 999901, GRAD ZAGREB

Broj ZK uložka: 110163

Broj zadnjeg dnevnika: Z-41294/2022

Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A

Posjedovnica PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	7829/3	Dobri dol ORANICA			598 598	
		UKUPNO:			598	

B

Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1.	Vlasnički dio: 1/1 VILA-GRAD JORDANOVAC D.O.O. , OIB: 98406573444, ZAGREB, KALINOVICA BR. 3	

C

Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
	Tereta nema!		

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 20.02.2025.

- katastarski plan i posjedovni list s identifikacijom čestice preuzeti sa www.katastar.hr



REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB

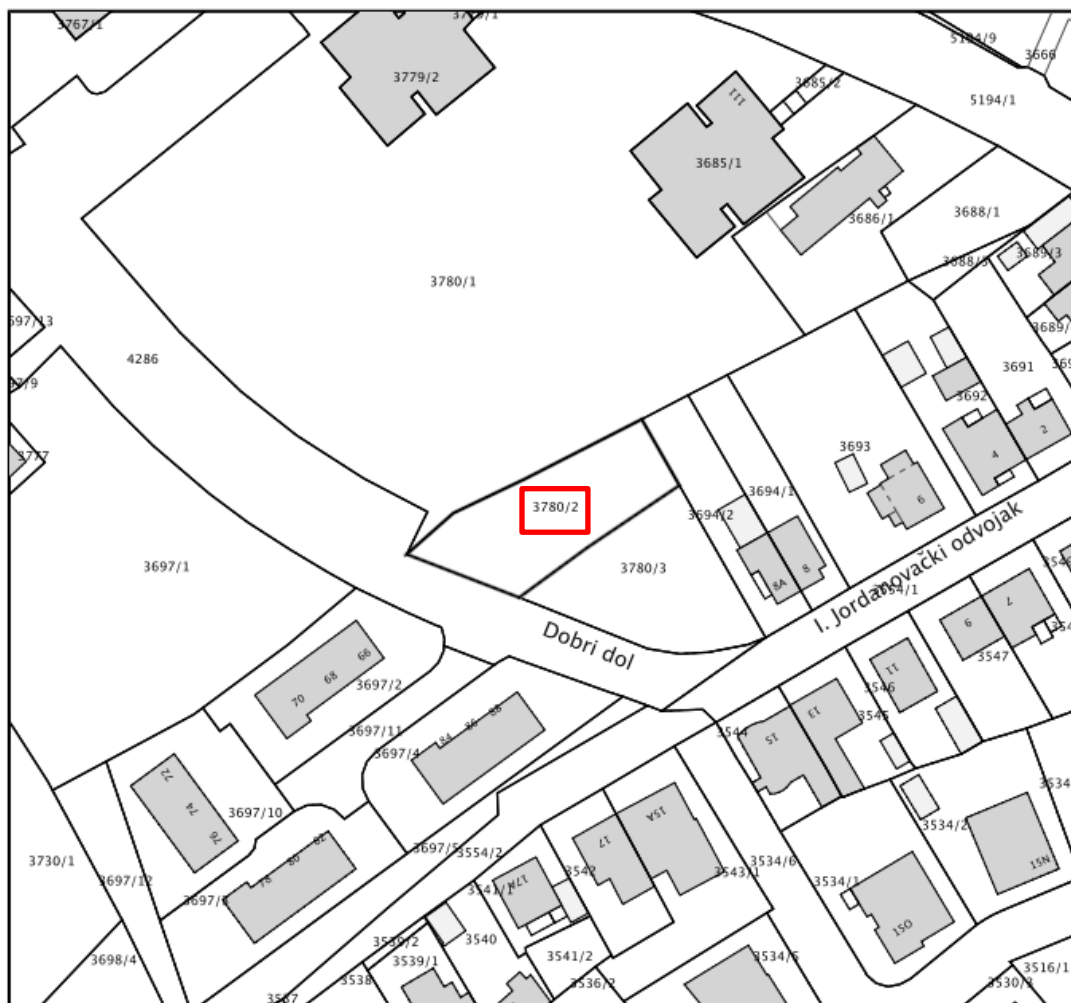
GRADSKI URED ZA KATASTAR I GEODETSKE POSLOVE

Stanje na dan: 04.03.2025.

NESLUŽBENA KOPIJA
K.o. MAKSIMIR
k.č.br.: 3780/2

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1





REPUBLIKA HRVATSKA
GRAD ZAGREB
GRADSKI URED ZA KATASTAR I
GEODETSKE POSLOVE

NESLUŽBENA KOPIJA

Stanje na dan: 04.03.2025. 12:02

PRJEPIS POSJEDOVNOG LISTA

Katastarska općina: MAKSIMIR (Mbr. 335339)

Posjedovni list: 5024

Udio	Prezime i ime odnosno tvrtka ili naziv, prebivalište odnosno sjedište upisane osobe	OIB
1/1	VILA-GRAD JORDANOVAC D.O.O., KALINOVICA 3, 10000 ZAGREB, HRVATSKA (VLASNIK)	98406573444

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/m ²	Broj D.L.	Posebni pravni režimi	Primjedba
		3780/2	Dobri dol	598	25		
			ORANICA	598			
Ukupna površina katastarskih čestica				598			

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

- **Kopija građevinske dozvole i potvrde pravomoćnosti**

ID: P20231119-1399956-Z01

**REPUBLIKA HRVATSKA****Grad Zagreb****Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove****Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo****Odjel za graditeljstvo****Središnji odsjek za graditeljstvo**

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001855

URBROJ: 251-10-22-1/059-24-0020

Zagreb, 26.07.2024.

Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove, Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo, Odjel za graditeljstvo, Središnji odsjek za graditeljstvo, na temelju članka 99. stavka 1. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/13, 20/17, 39/19 i 125/19), rješavajući po zahtjevu koji je podnio investitor VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o., HR-10000 Zagreb, Kalinovica 3V, OIB 98406573444 po opunomoćeniku DRAŽEN PLEVKO, HR-10000 Zagreb, Pustoselina 11A, OIB 36839772304, izdaje

GRAĐEVINSKU DOZVOLU

- I. Dozvoljava se investitoru VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o., HR-10000 Zagreb, Kalinovica 3V, OIB 98406573444 građenje zgrade stambene namjene s dva stana, visine Po+Pr+1 kat i uvučeni kat, na katastarskoj čestici 3780/2 k.o. Maksimir (Zagreb, Dobri dol bb), u skladu sa glavnim projektom, zajedničke oznake ZOP 01/23, koji je sastavni dio ove građevinske dozvole za koji je glavni projektant, Dražen Plevko, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2142, a sadržava:

MAPA 1

arhitektonski projekt - IZGRADNJA STAMBENE GRAĐEVINE SA DVIJE FUNKCIONALNE CJELINE – DVIJE STAMBENE JEDINICE- ispravak 3, oznake 01/23 od 05.2024. godine

- projektant: Dražen Plevko, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 2142
- projektantski ured: PLAN ČETIRI ARHITEKTURA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Pustoselina 11A, OIB 16769813419.

MAPA 2

građevinski projekt - PROJEKT KONSTRUKCIJE ispravak 3, oznake 69/23 od 05.2024. godine

- projektant: Andrej Marković, dipl.ing.građ., broj ovlaštenja G 3722
- projektantski ured: ULTRA STUDIO d.o.o., HR-10000 Zagreb, Pantovčak 27, OIB 19274387099

MAPA 3

građevinski projekt - PROJEKT VODOVODA I ODVODNJE ispravak 3, oznake 2022/1803 od 04.2024. godine

- projektant: Petar Marić, mag.ing.aedif., broj ovlaštenja G 7188
- projektantski ured: IPRO-INŽENJERING d.o.o., HR-10000 Zagreb, Trg Vladka Mačeka 6, OIB 40091675194

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001855, URBROJ:

1/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

ID: P20231119-1399956-Z01

MAPA 4

elektrotehnički projekt - ELEKTROTEHNIČKI PROJEKT - ELEKTROINSTALACIJA ispravak 3, oznake 2023/1803 od 05.2024. godine

- projektant: Salih Demirović, mag.ing.el., broj ovlaštenja E 2866
- projektantski ured: IPRO-INŽENJERING d.o.o., HR-10000 Zagreb, Trg Vladka Mačeka 6, OIB 40091675194

MAPA 5

strojarski projekt - STROJARSKI PROJEKT INSTALACIJA GRIJANJA, HLAĐENJA I VENTILACIJ ispravak 3, oznake 33-1/21 od 05.2024. godine

- projektant: Hrvoje Dermadi, struč.spec.ing.mech., broj ovlaštenja S 1993
- projektantski ured: K G H projekt d.o.o., HR-10000 Zagreb, Kalinovica 3, OIB 78695337306

MAPA 6

arhitektonski projekt - Projekt racionalne uporabe energije i toplinske zaštite zgrade i projekt zaštite od buke ispravak 2, oznake 01-08/23 od 03.2023. godine

- projektant: Darko Užarević, dipl.ing.arh., broj ovlaštenja A 3834
- projektantski ured: NEBODER IDEJA d.o.o., HR-10000 Zagreb, Čazmanska ulica 2, OIB 69804330620

MAPA 7

strojarski projekt - STROJARSKI PROJEKT - PROJEKT VERTIKALNOG TRANSPORTA ispravak 1, oznake PPN 5981/23 od 12.2023. godine

- projektant: Rok Pietri, mag.ing.nav.arch., broj ovlaštenja S 1355
- projektantski ured: PPN PROJEKT d.o.o., HR-10000 Zagreb, Ulica Gustava Krkleca 14, OIB 12444339390

- II. Građevina se, u smislu čl.4. Zakona o gradnji, s obzirom na zahtjevnost postupka u vezi s gradnjom svrstava u skupinu 2b – građevina za koju se utvrđuju posebni uvjeti, a ne provodi se postupak donošenja rješenja o potrebi procjene utjecaja na okoliš i/ili ocjene prihvatljivosti zahvata za ekološku mrežu.
- III. Ova dozvola prestaje važiti ako se ne pristupi građenju u roku od tri godine od dana pravomoćnosti iste. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.
- IV. Investitor je dužan ovom tijelu prijaviti početak građenja najkasnije osam dana prije početka građenja.
- V. Građevina iz točke I izreke može se početi koristiti, odnosno staviti u pogon, nakon što se za tu građevinu izda uporabna dozvola.

OBRAZLOŽENJE

Investitor VILA-GRAD JORDANOVAC d.o.o., HR-10000 Zagreb, Kalinovica 3V, OIB 98406573444 po opunomoćeniku DRAŽEN PLEVKO, HR-10000 Zagreb, Pustoselina 11A, OIB 36839772304, je zatražio podneskom zaprimljenim dana 19.11.2023. godine izdavanje građevinske dozvole za građenje zgrade stambene namjene, na katastarskoj čestici 3780/2 k.o. Maksimir (Zagreb, Dobri dol bb), iz točke I. izreke ove dozvole.

U spis je priložena zakonom propisana dokumentacija i to:

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001855, URBROJ:

2/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignture.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

ID: P20231119-1399956-Z01

- a) glavni projekt u elektroničkom obliku, te ovjeren ispis glavnog projekta iz točke I. izreke građevinske dozvole;
- b) kontrola glavnog projekta nije propisana Zakonom;
- c) nostrifikacija projektne dokumentacije se sukladno Zakonu ne utvrđuje;
- d) ishođeni su posebni uvjeti i uvjeti priključenja
 - HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o., Elektra Zagreb, HR-10000 Zagreb, Gundulićeva 32
 - utvrđeni uvjeti priključenja,
 - Grad Zagreb, Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Sektor za promet, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti , KLASA: 340-03/20-04/132, URBROJ: 251-13-42-2/005-20-2 od 14.04.2020. godine,**
 - VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. Zagreb, (vodoopskrba), HR-10000 Zagreb, Folnegovićeve 1
 - utvrđeni uvjeti priključenja,
 - VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o., Zagreb (odvodnja), HR-10000 Zagreb, Folnegovićeve 1
 - utvrđeni uvjeti priključenja
 - GRADSKA PLINARA ZAGREB d.o.o., HR-10000 Zagreb, Radnička cesta 1
 - utvrđeni uvjeti priključenja,
 - Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, Sektor za strategijske informacije i istraživanja, HR-10000 Zagreb, Ulica Republike Austrije 18
 - utvrđeni posebni uvjeti - **Posebni uvjeti, KLASA: 350-07/20-005/51, URBROJ: 251-05-33/002-20-2 od 11.02.2020. godine,**
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20
 - utvrđeni posebni uvjeti, -**Posebni uvjeti KLASA: 214-02/20-03/348, URBROJ: 511-01-361/1-20-2 od 11.02.2020. godine,**
 - HEP-Toplinarstvo, HR-10000 Zagreb, Miševečka 32
 - utvrđeni uvjeti priključenja;
- e) ishođene su propisane potvrde glavnog projekta javnopravnog tijela
 - Ministarstvo unutarnjih poslova, Ravnateljstvo civilne zaštite, Područni ured civilne zaštite Zagreb, Služba za inspekcijske poslove, HR-10000 Zagreb, Avenija Većeslava Holjevca 20
 - **- Potvrda glavnog projekta, KLASA: 245-02/24-04/2988, URBROJ: 511-01-361/1-24-2 od 17.05.2024. godine,**
 - Grad Zagreb, Gradski ured za mjesnu samoupravu, promet, civilnu zaštitu i sigurnost, Sektor za promet, HR-10000 Zagreb, Trg Stjepana Radića 1
 - **- Potvrda glavnog projekta, KLASA: 340-02/24-05/550, URBROJ: 251-13-52-2/001-24-02 od 27.05.2024. godine;**

KLASA: UPII-361-03/23-01/001855, URBROJ:

3/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

ID: P20231119-1399956-Z01

- f) Priložen je geotehnički elaborat oznake 022-2023 od srpnja.2023 godine, izrađen od ING-JET d.o.o. ;
- g) priložen je dokaz pravnog interesa
 - Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u ZAGREBU, Zemljišno-knjižni odjel, z.k.ul.110163, k.o. GRAD ZAGREB, od 05.08.2023. godine, pod brojem Z-41294/20;
- h) iskaznica energetske svojstva zgrade (nZEB) u elektroničkom obliku,(potpisanu elektroničkim potpisom;
- i) ispis iskaznica energetske svojstva zgrade (nZEB) ovjerena od projektanta i glavnog projektanta;
- j) punomoć za zastupanje kojom investitor opunomoćuje DRAŽEN PLEVKO, dipl.ing.arh. za zastupanje u ovom upravnom postupku, od 20.11.2023. godine.

Zahtjev je osnovan.

U postupku izdavanja građevinske dozvole utvrđeno je sljedeće:

- a) u spis je priložena zakonom propisana dokumentacija
- b) priložena je propisana potvrda glavnog projekta javnopravnog tijela
- c) uvidom u glavni projekt iz točke I. izreke ove dozvole, izrađenom po ovlaštenim osobama, utvrđeno je da je taj projekt izrađen u skladu sa odredbama sljedeće prostorno planske dokumentacije u smislu odredbe članka 110. stavka 1. točke 4. Zakona o gradnji:
 - GUP grada Zagreba - (Službeni glasnik Grada Zagreba 12/16-pročišćeni tekst).

Predmetna čestica 3780/2 k.o. Maksimir nalazi se u obuhvatu gore navedenog plana i to:

- prema kartografskom prikazu 1. „Korištenje i namjena prostora“, u zoni -STAMBENE NAMJENE (oznaka S)

- prema kartografskom prikazu 4a. - UVJETI ZA KORIŠTENJE, UREĐENJE I ZAŠTITU PROSTORA - Urbana pravila u zoni grafičke oznake 2.3. - Zaštita, uređenje i dogradnja zapadnog i istočnog dijela podsljemenskog područja - povijesna urbana cjelina i kontaktno područje (2.3.).

Prema članku 70. Odluke o donošenju Generalnog urbanističkog plana grada Zagreba (službeni glasnik Grada Zagreba 12/16-pročišćeni tekst) određeni su sljedeći uvjeti gradnje novih građevina umjesto postojećih na česticama manjim od 600 m² najveći koeficijent iskoristivosti je 1,0, najveća visina je tri nadzemne etaže pri čemu se treća etaža oblikuje kao potkrovlje ili uvučeni kat, najmanje 1PGM/1 stan na građevnoj čestici u garaži i najmanja udaljenost od međe susjedne građevne čestice je 3,00 m.

Glavnim projektom predložena je izgradnja samostojeće stambene građevine na postojećoj čestici 3780/2 k.o. Maksimir površine 598 m², 2 stambene jedinice, koeficijent iskoristivosti je 0,96 dok GBP iznosi 576.45 m², visina građevine je tri nadzemne etaže pri čemu je treća etaža oblikovana kao uvučeni kat. Udaljenost od međe susjednih građevnih čestice je veća od 3,00 m. Predviđena su ukupno 4 PM na građevnoj čestici od kojih je 50% u glavnoj građevini.

Pregledom dokumentacije utvrđeno je da je ista u pogledu lokacijskih uvjeta u skladu s važećim prostornim planom;.

KLASA: UPI-361-03/23-01/001855, URBROJ:

4/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

ID: P20231119-1399956-Z01

- d) glavni projekt izradila je ovlaštena osoba, propisano je označen, te je izrađen na način da je onemogućena promjena njegova sadržaja odnosno zamjena njegovih dijelova
- e) ne postoji obaveza izrade urbanističkog plana uređenja sukladno Zakonu o prostornom uređenju;
- f) građevna čestica, odnosno građevina je priključena na prometnu površinu (ulica Dobri dol) ;
- g) građevina se priključuje na javni sustav odvodnje otpadnih voda ;
- h) postoji mogućnost priključenja građevne čestice, odnosno građevine na niskonaponsku električnu mrežu;
- i) strankama u postupku omogućeno je osobnim pozivom i javnim pozivom da izvrše uvid u spis predmeta, te se na poziv nije odazvala niti jedna stranka. Javni poziv je izvršen za stranke na k.č.br. 3780/1, iz razloga velikog broja zemljišnoknjižnih čestica osobna dostava za navedenu česticu se smatra neprikladnom.

Slijedom iznesenoga postupalo se prema odredbi članka 110. stavak 1. Zakona o gradnji, te je odlučeno kao u izreci.

Upravna pristojba za izdavanje ove građevinske dozvole plaćena je u iznosu od 106.18 eura na račun broj HR3423600001813300007 prema tarifnom broju 20. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/2022).

Oslobođeno od plaćanja upravne pristojbe prema Tarifnom broju 1. Uredbe o tarifi upravnih pristojbi (Narodne novine, broj 156/22).

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornoga uređenja, graditeljstva i državne imovine, u roku od 15 dana od dana primitka. Žalba se predaje putem tijela koje je izdalo ovaj akt neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik.

Stranka se može odreći prava na žalbu neposredno u pisanom obliku, poštom preporučeno, elektroničkim putem ili usmeno na zapisnik, od dana primitka prvostupanjskog rješenja do dana isteka roka za izjavljivanje žalbe.

Pripremila : Tamara Mišić mag.ing.aedif.

VODITELJ ODJELA ZA GRADITELJSTVO
Gordan Ciglar, dipl.ing.arh.

KLASA: UPII-361-03/23-01/001855, URBROJ:

5/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.

ID: P20231119-1399956-Z01

DOSTAVITI:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>), te ispis elektroničke isprave putem pošte
 - DRAŽEN PLEVKO - opunomoćenik
HR-10000 Zagreb, Pustoselina 11A
- ispis elektroničke isprave ovjerene elektroničkim potpisom putem oglasne ploče nadležnog tijela,
- elektroničku ispravu ovjerenu elektroničkim potpisom putem elektroničke oglasne ploče (<https://dozvola.mgipu.hr/oglasna-ploca/akti>), za stranke u postupku koje se nisu odazvale uvidu u spis
- ispis elektroničke isprave - evidencija

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - Grad Zagreb, Upravni odjel nadležan za obračun komunalnog doprinosa
Trg Stjepana Radića 1, 10 000 Zagreb
 - Grad Zagreb, Gradski ured za katastar i geodetske poslove Grada Zagreba,
HR-10 000 Zagreb, Ulica grada Vukovara 58 a
 - Grad Zagreb, Gradski ured za gospodarstvo, ekološku održivost i strategijsko planiranje, Odjel za poljoprivredno zemljište
HR-10 000 Zagreb, Avenija Dubrovnik 12/IV

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001855, URBROJ:

6/6

Ova elektronička isprava potpisana je kvalificiranim elektroničkim potpisom sukladno EU uredbi 910/2014/EU (eIDAS Regulation), a isti je vidljiv na posljednjoj nenumeriranoj stranici. Izvor pouzdanosti je European Union Trusted Lists (<https://esignature.ec.europa.eu/efda/tl-browser/>). U potpis je ugrađen vremenski pečat.



ID: P20231119-1399956-Z01

**REPUBLIKA HRVATSKA****Grad Zagreb****Gradski ured za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje,
graditeljstvo i komunalne poslove****Sektor za prostorno uređenje i graditeljstvo****Odjel za graditeljstvo****Središnji odsjek za graditeljstvo**

KLASA: UP/I-361-03/23-01/001855

URBROJ: 251-10-22-1/059-24-0021

Zagreb, 25.09.2024.

POTVRDA O PRAVOMOĆNOSTI RJEŠENJA

S danom 31.08.2024. godine izdano rješenje (Građevinska dozvola, KLASA: UP/I-361-03/23-01/001855, URBROJ: 251-10-22-1/059-24-0020 od 26.07.2024. godine) je postalo pravomoćno.

SAMOSTALNI UPRAVNI REFERENT U
GRADITELJSTVU

Tamara Mišić, mag.ing.aedif.

NA ZNANJE:

- elektroničku ispravu putem elektroničkog sustava (<https://dozvola.mgipu.hr>)
 - DRAŽEN PLEVKO - opunomoćenik
 - HR-10000 Zagreb, Pustoselina 11A
- Spis predmeta, ovdje